

Bestemmingsplan

“TWISTWEG 18 EN 20 VREDEPEEL”

Colofon

Rapport:	Bestemmingsplan Twistweg 18 en 20 Vredepeel
Rapportnummer:	3771BS0214
Status:	Vastgesteld
Datum:	Juli 2015

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

Drs. J.M.G. Wentink
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 505
awentink@go-consult.nl



©Juli 2015

G&O Consult, Postbus 12, NL-5845 ZG Sint Anthonis,
Tel: (0493) 597505
fax: (0493) 597509
www.go-consult.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van G&O Consult. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. G&O Consult verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

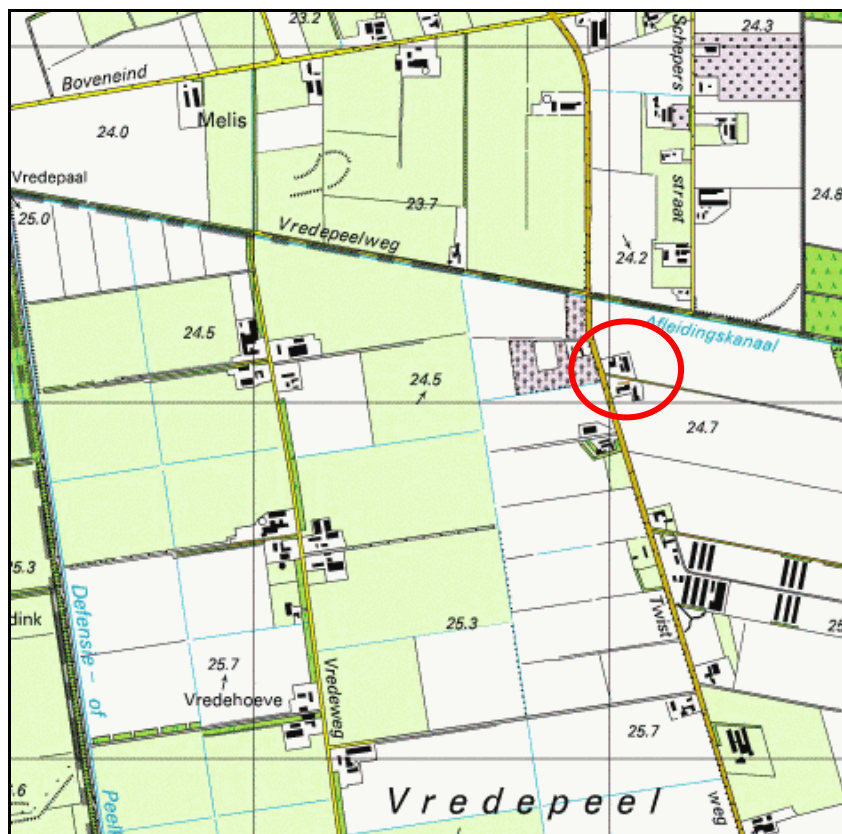
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 Achtergrond.....	4
1.2 Doel.....	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 PROJECTPROFIEL	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie.....	9
2.3 Functies.....	9
HOOFDSTUK 3 GEBIEDSPROFIEL	10
3.1 Omgeving.....	10
3.2 Functies.....	11
HOOFDSTUK 4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN	12
4.1 Nationaal kader	12
4.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	12
4.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	12
4.1.3 <i>Conclusie</i>	13
4.2 Provinciaal beleid.....	13
4.2.1 <i>Provinciaal Omgevingsplan Limburg</i>	13
4.2.2 <i>Omgevingsverordening</i>	14
4.2.3 <i>Conclusie</i>	15
4.3 Gemeentelijk beleid	15
4.3.1 <i>Structuurvisie 2011</i>	15
4.3.2 <i>Kadernotitie Wonen</i>	16
4.3.3 <i>Bestemmingsplan Buitengebied</i>	16
4.3.3 <i>Conclusie</i>	18
HOOFDSTUK 5 OVERIGE ASPECTEN.....	19
5.1 Milieu	19
5.1.1 <i>Bodem</i>	19
5.1.2 <i>Lucht</i>	19
5.1.3 <i>Geur</i>	20
5.1.4 <i>Geluid</i>	21
5.1.5 <i>Externe veiligheid</i>	21
5.2 Water	22
5.3 Natuur.....	23
5.4 Cultuurhistorie.....	24
5.5 Archeologie.....	24
5.6 Duurzaamheid.....	25
5.7 Mobiliteit	25
5.8 Feitelijke belemmeringen	26
5.9 Economische uitvoerbaarheid	26
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING	27
6.1 Algemeen.....	27
6.2 Verbeelding.....	27
6.3 Regels.....	28
HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	29
7.1 Overleg	29
7.2 Zienswijzen	29
HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN.....	30

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Het voorliggende bestemmingsplan “Twistweg 18 en 20 Vredepeel” verder het plan genoemd, heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling voor twee woonbestemmingen in het buitengebied van de gemeente Venray. Het beoogde burgergebruik past niet binnen de vigerende bestemming van de gronden. De gemeente Venray heeft voor de wijziging van de bestemming een principeakkoord afgegeven en aangegeven dat hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Figuur 1
Topografische kaart van
de locatie



1.2

DOEL

Het initiatief behelst een ander gebruik van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen op de locaties Twistweg 18 en 20 te Vredepeel. Het gaat om bewoning en gebruik door burgers zonder de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De aanwezige gebouwen hoeven hiervoor niet te wijzigen. Wel worden enkele overbodige tunnelkassen verwijderd op de locatie Twistweg 18. Rondom de bebouwing is reeds sprake van een groene inrichting dan wel zal deze worden gerealiseerd.

Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening de strijdigheden met de regels van het vigerende bestemmingsplan op te heffen, dient het bestemmingsvlak en de bestemming aangepast te worden. Dit is mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan.

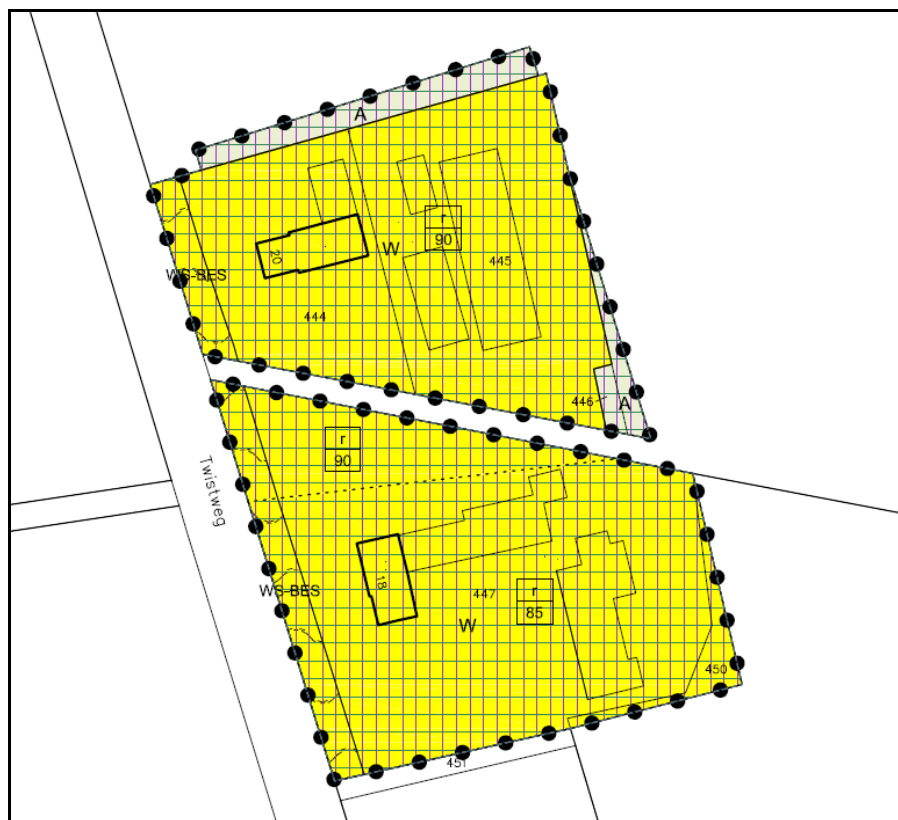
Het doel is om met deze herziening van het bestemmingsplan de aanwezige bouwwerken en het gebruik van deze gebouwen positief te bestemmen. Het gaat hierbij om het gebruik van de gebouwen door burgers.

1.3

PLANGEBIED

Het plangebied bestaat de gronden zoals weergegeven in onderstaand figuur met een stippellijn. De planlocatie is gelegen op de percelen plaatselijk bekend als Twistweg 18 en 20 te Vredepeel. De percelen zijn kadastraal bekend onder gemeente Venray, sectie K, percelen 441 (ged.), 444, 445, 446, 447 en 450.

Figuur 2
Plangrens



In het vervolg van deze toelichting wordt eerst de huidige en toekomstige situatie op de locatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het omliggende gebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het beleid op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren project dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het project zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd.

Hoofdstuk 6 zal inzicht bieden in de juridische verantwoording in algemene zin, er wordt in dit kader een nadere toelichting gegeven op de regels. In hoofdstuk 7 is er aandacht voor de inspraak en het overleg dat in het kader van deze procedure is gevoerd en de wijze waarop er omgegaan is met de zienswijzen.

Tot slot zullen de bijlagen in hoofdstuk 8 bestaan uit de in het kader van deze herziening van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken en aanvullende stukken.

HOOFDSTUK 2 PROJECTPROFIEL

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het voorliggende plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray langs een doorgaande weg tussen Vredepeel en Westerbeek. De locaties zijn plaatselijk bekend als Twistweg 18 en 20.

Figuur 3
Luchtfoto plangebied



Op beide locaties was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Op de Twistweg 20 betrof dit een varkenshouderij. Deze varkenshouderij is een lange tijd terug al beëindigd. Op de Twistweg 18 was tot recent een tuinbouwbedrijf aanwezig. Hiervoor zijn tevens enkele tunnelkassen op het perceel gerealiseerd. Op beide locaties is een Melding Besluit akkerbouwbedrijven en milieubeheer aanwezig, geaccepteerd d.d. 22 maart 2004.

Op de locatie Twistweg 18 is naast de voormalige agrarische bedrijfswoning met aanbouw aanwezig een voormalige ligboxstal en enkele tunnelkassen. Voor een volledig overzicht van de huidige situatie wordt verwezen naar bijlage 1.

Figuur 4
Aanzicht Twistweg 18.



Op de locatie Twistweg 20 zijn naast de voormalige agrarische bedrijfswoning met aanbouw aanwezig twee voormalige varkensstallen die gebruikt worden voor opslag en privé. Voor een volledig overzicht van de huidige situatie wordt verwezen naar bijlage 1.

Figuur 5
Aanzicht Twistweg 20.



Het overige deel van het terrein, dan niet bebouwd is, betreft groene erfinrichting annex tuin. Met name de locatie Twistweg 20 heeft een groene aanblik.

Beide locaties staan al geruime tijd te koop, in welke periode is gebleken dat geen agrariërs geïnteresseerd zijn in de locaties, maar wel burgers.

2.2

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Beide locaties zijn verkocht aan burgers. Hiermee wijzigt enkel het gebruik. Wel zullen de woningen op beide locaties in overeenstemming worden gebracht met de huidige eisen aan wonen. Inhoudende dat de bestaande woning wordt opgeknapt (beter geïsoleerd) en vergroot in de aanbouw c.q. het hoofdgebouw gelegen binnen het bouwvlak. De toegestane inhoud van de woning is 875 m³.

De voormalige bedrijfsgebouwen blijven aanwezig en zullen evenals de verdere aanbouw aan de bedrijfswoning c.q. het hoofdgebouw voor opslag en stalling gebruikt worden. Deze gebouwen komen onder het overgangsrecht te vallen inhoudende dat het gebruik is toegestaan en dat de gebouwen gedeeltelijk kunnen worden vernieuwd en zo nodig heropgericht na een calamiteit.

De bedrijfsmatige activiteiten op beide locaties worden beëindigd. De tunnelkassen op de locatie Twistweg 18 zullen ook gesloopt worden. Ook zal deze locatie verder landschappelijk worden ingepast aan de voor-oostzijde. De locatie Twistweg 20 is reeds afdoende landschappelijk ingepast.

2.3

FUNCTIES

Beide locaties hebben nu nog de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding van een bouwvlak en de functieaanduiding bedrijfswoning. De bestemming zal omgezet worden in 'Wonen', waarbij de begrenzing in overeenstemming zal worden gebracht met de eigendomspercelen. De woning met een deel van de aanbouw oftewel het hoofdgebouw krijgt daarbij de aanduiding van een bouwvlak, waarbij geldt dat binnen dit bouwvlak de woning aanwezig mag zijn. Dit bouwvlak heeft een kleiner oppervlak dan het vlak met de functieaanduiding bedrijfswoning in het vigerende bestemmingsplan. Zie hiervoor ook de uitsnede van de verbeelding in figuur 2. De overige bouwwerken op het perceel zullen niet gebruikt worden voor bewoning.

3.1 OMGEVING

Het plangebied is gelegen aan de Twistweg in het tussengebied van de kernen Vredepeel en Westerbeek. Aan de overzijde van de Twistweg zijn twee agrarische bedrijven gelegen. Aan de Twistweg 15 een varkenshouderij en aan de Twistweg 17 een nertsenhouderij. Ten oosten liggen landbouwgronden en een bosgebied. In het achterliggende perceel is een nutsvoorziening/gasdrukmeetregelstation gelegen.

Figuur 6
Luchtfoto
planomgeving
(gedateerd)



De omgeving heeft de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn in gebruik voor grondgebonden landbouw, zowel bouwland als grasland. Aan de overzijde zijn twee agrarische bedrijven gelegen met een bouwvlak voor een intensieve veehouderij. Aan de Twistweg zijn verder twee andere locaties met de bestemming 'Wonen' gelegen.

4

HOOFDSTUK 4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 NATIONAAL KADER

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 23 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening Ruimte wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project

Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provinciën niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

4.1.3 *Conclusie*

Op het plangebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid.

4.2 **PROVINCIAAL BELEID**

4.2.1 *Provinciaal Omgevingsplan Limburg*

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Het POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

De provincie vindt voor de realisatie van een voortreffelijk woon- en leefklimaat het functioneren van de woningmarkt van belang. De ambitie van de provincie is een woon- en leefklimaat waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.

De woningmarkt is ernstig verstoord geraakt als gevolg van conjuncturele, demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. De focus van de provincie op het gezond maken van deze woningmarkt vergt de inzet van nieuwe en soms onconventionele middelen. Geen enkele partij die een primaire rol heeft op de woningmarkt is in staat om de uitdagingen zelfstandig op te lossen. Samenwerking is daarom de sleutel. De samenwerkende gemeenten en woningcorporaties staan primair aan de lat om de opgaven op woongebied te realiseren. Maar ook andere grote actoren, zoals banken, ontwikkelaars en institutionele beleggers hebben een rol en worden hierin betrokken. Dit geldt ook voor particuliere woningeigenaren. Zij zijn immers verantwoordelijk voor het grootste deel van onze woningvoorraad.

De provinciale rol ligt vooral in het autonome vlak en kan per regio verschillen. De Provincie zal hierbij vooral gebruik maken van de volgende interventies:

- faciliteren (monitoren, in enkele gevallen meefinancieren);
- stimuleren (aanjagen, bewustmaken, agenderen, lobby);
- regisseren (programmeren, samenwerken);
- (en zo nodig) reguleren (verordenen).

‘Zelf doen’ is geen voor de hand liggende rol, omdat de Provincie op woongebied geen vastgoed in eigendom wenst.

Ten slotte ligt er een provinciale taak om te reageren op buitenlandse woningbouwplannen met negatieve gevolgen voor de Limburgse woningmarkt.

Het Rijk geeft ondersteuning aan de provincie d.m.v. kennis, experimenten, aanpassen en het uitwerken van nieuwe verdienmodellen. Een bijzondere verantwoordelijkheid van het Rijk ligt in het wegnemen van hinderlijke regelgeving, omdat het optreden van krimp in een stedelijke regio in combinatie met de grensligging, de Limburgse woningmarkt onvergelijkbaar maakt met de rest van het land.

De Provincie heeft op het terrein van de volkshuisvesting beperkte wettelijke bevoegdheden (met name op het vlak van de ruimtelijke ordening). Vanuit de genoemde rollen kan de Provincie bestuurlijk-communicatief instrumentarium inzetten (overleg, afspraken, voorlichting, lobby enz.).

Vanuit haar rol van facilitator handhaaft de Provincie het leveren van kennis via onder meer de jaarlijkse woonmonitor Limburg en de euregionale woonmonitor, die in de komende jaren waar mogelijk wordt verbreed.

Op financieel gebied krijgt vooral innovatief en experimenteel instrumentarium aandacht. Waar de situatie dat vereist zal de Provincie vaker en intensiever gebruik maken van juridisch instrumentarium, in het bijzonder de Omgevingsverordening (regeling wonen Zuid-Limburg, voorzorgbepalingen, regels voor wonen op recreatieparken).

Het plangebied als zodanig bevindt zich in het gebied ‘landelijk wonen’ en het ‘voorkeursgebied windturbines’. Geen van de belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

4.2.2

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Limburg heeft de Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening vervangen. Deze zijn met de inwerkingtreding van deze verordening ingetrokken.

De omgevingsverordening omvat regels over de volgende onderwerpen:

- De aanwijzing van milieubeschermingsgebieden: waterwingebieden grondwaterbeschermingsgebieden, de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol, het bodembeschermingsgebied Mergelland en de stiltegebieden. Voor gedragingen in deze gebieden zijn per type gebied regels gesteld ter bescherming van het belang dat het desbetreffende gebied dient. Deze regels kunnen een absoluut verbod op bepaalde handelingen inhouden, of een verbod waarvan een ontheffing kan worden gevraagd. Voorbeelden hiervan zijn: het gebruik van gevaarlijke stoffen in grondwaterbeschermingsgebieden, lawaaimakende werkzaamheden in stiltegebieden of het aanleggen van WKO-installaties in de boringvrije zones.
- Regels met betrekking tot regionale wateren, zoals veiligheidsnormen voor regionale waterkeringen, normen voor wateroverlast en regels voor het door de waterschappen te voeren waterbeheer. Deze regels richten zich vooral tot de waterschappen.
- Een aanvullende regeling op de Ontgrondingenwet, waarin wordt bepaald voor welke handelingen een vrijstelling geldt van bepaalde verboden uit de Ontgrondingenwet.

- Regels met betrekking tot het gebruik van wegen die in beheer bij de provincie zijn, zoals een verbod om het noodzakelijke uitzicht op de weg te belemmeren door spandoeken of borden boven of langs de weg te plaatsen.
- Regels over de manier waarop ontheffingen kunnen worden aangevraagd, of meldingen kunnen worden gedaan. Meer informatie over het aanvragen van een ontheffing vindt u op deze website onder Beleid/Milieu en Energie/Vergunningen/Omgevingsverordening. Daar vindt u ook het aanvraagformulier voor de ontheffingen en het formulier waarmee een melding kan worden gedaan.
- Regels over de gemeentelijke rioleringsverplichting, het gebruik van gesloten stortplaatsen, de aanwijzing van industrieterreinen van regionaal belang en een schadevergoedingsregeling.

Op het plangebied als zodanig wordt in de omgevingsverordening niet specifiek ingegaan. Het provinciale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

4.2.3

Conclusie

Op het plangebied als zodanig wordt in het provinciaal beleid niet specifiek ingegaan. Het provinciaal beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de provinciale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de provinciale overheid.

4.3

GEMEENTELIJK BELEID

4.3.1

Structuurvisie 2011

Op 20 december 2011 heeft de gemeente Venray de Structuurvisie 2011 vastgesteld. Het in deze structuurvisie vastgelegde kwaliteitsbeleid omtrent een bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling is gebaseerd op de gedachte dat ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd.

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 gelijktijdig 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 min 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. Als een project past binnen de uitgangspunten van deze structuurvisie kan er meegewerkt worden aan dat project.

Een bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling is verder niet van toepassing op het splitsen van woningen, het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen, het invullen van

voormalige agrarische bedrijven (VAB's, zie hoofdstuk 2) met woningbouw en/of het in pandig bouwen of aanbouwen van zorgwoningen.

In dit geval betreft het bestaande woningen op een VAB. Geen van de lokale belangen wordt met enkel de wijziging van de bestemming naar Wonen aangetast of beïnvloed. Er is geen sprake van nieuwe bebouwing. Ook is een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling niet van toepassing. Concluderend kan gesteld worden dat het voorliggende plan passend is binnen de structuurvisie 2011.

4.3.2

Kadernotitie Wonen

Op 8 februari 2011 is de nota Kadernotitie Wonen vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray. In de kadernotitie wordt een analyse gemaakt van de woningmarkt in Venray in relatie tot de nieuwe inzichten op basis van verschillende documenten en rapporten van in 2010 uitgevoerde onderzoeken. Daarnaast wordt een aantal beleidskeuzes (kaders) geformuleerd waarin wordt aangegeven welke richting de gemeente Venray op wil met de woningmarkt. De uitdaging kan als volgt geformuleerd worden: het huidige woningbouwaanbod voorziet niet in de vraag nu en in de komende jaren, zowel op kwantitatief en kwalitatief niveau, waardoor de woningmarkt op slot zit. De Kadernotitie gaat met name in op de woningbehoefte in de kernen van de gemeente en om de bouw van nieuwe woningen. In onderhavige casus gaat het niet om woningbouw maar de functieomzetting van een bestaande woning in het buitengebied van de kern Vredepeel. Hier kan – zij het niet van toepassing – het volgende over opgemerkt worden.

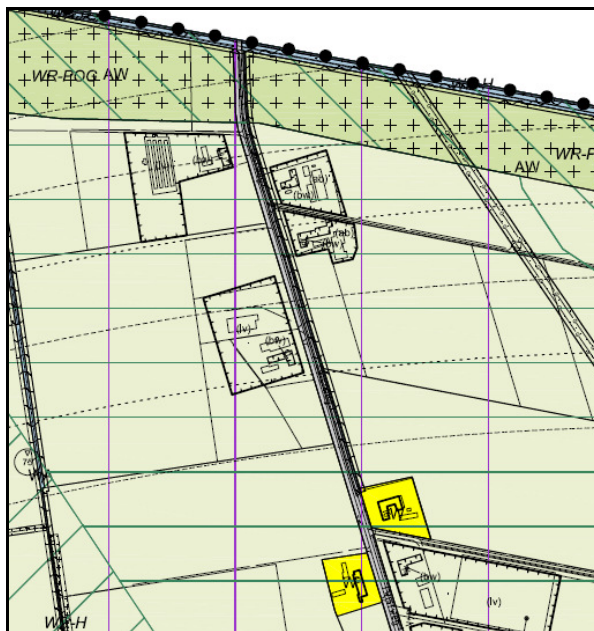
In Vredepeel is weinig tot geen woningbouw gepleegd de laatste jaren. Voor Vredepeel is tot 2025 een behoefte voorzien van 13 woningen. In het woningbouwprogramma zijn voor de komende periode 12 woningbouwplannen in Vredepeel. Tezamen met de gemeentelijke grondpositie van 3 kavels is er daarmee sprake van een overschot van 1 woning. Dit is een beperkte overschrijding die niet leidt tot een verbod op woningbouwinitiatieven. In onderhavige casus gaat het niet om woningbouw maar de functieomzetting van een bestaande woning. Een ander credo is vraaggestuurd bouwen. Als in de inleiding naar voren gebracht was er blijkens het langdurig te koop staan van beide agrarische bedrijven geen behoefte aan een dergelijke bestemming, maar wel aan een burgerwoning bestemming. Hier wordt nu invulling aan gegeven.

4.3.3

Bestemmingsplan Buitengebied

Op dit moment is de locatie in het bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010” bestemd als ‘agrarisch’ met de nadere aanduiding van een bouwvlak met de aanduiding ‘agrarisch bedrijf’ en ter plaatse van de bedrijfswoning de aanduiding ‘bedrijfswoning’. Het perceel heeft verder de gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeerzone’, met daarbinnen de maatvoering ‘Maximum bouwhoogte (m): 85’, en ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’.

Figuur 7
Uitsnede bestemmings-
plankaart



In voornoemd bestemmingsplan is in artikel 3.7.14 een regeling voor de verkrijging van de bestemming 'Wonen' opgenomen. Deze luidt als volgt;

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduidingen 'agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' en 'glastuinbouwbedrijf' het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarden dat:

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

De enkele voorwaarde waaraan niet voldaan kan worden, is het gestelde onder b., dat de wijziging enkel is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'overig – agrarisch gemengd'. Deze aanduiding ontbreekt om welke reden ook een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Feitelijk komt deze aanduiding in vrijwel het hele buitengebied niet voor, enkel direct rondom de kernen. De gemeente is niettemin mee te werken aan de wijziging naar Wonen, mits het geen belemmering vormt voor de omliggende functies. Navolgend zal wel worden ingegaan op de verdere voorwaarden gesteld in voornoemd artikel ter aantoning van de verdere passendheid van de gewenste wijziging in onderhavig gebied.

Ad a. agrarische bedrijfsactiviteiten

Op de locatie Twistweg 20 zijn de agrarische activiteiten al lange tijd terug gestaakt. Op de locatie Twistweg 18 vond tot voor kort nog op kleine schaal tuinbouw plaats. Dit vond plaats in enkele tunnelkassen op de locatie. Deze agrarische activiteiten zijn inmiddels nagenoeg gestaakt. De tunnelkassen zullen na wijziging van de bestemming worden geamoveerd. Een voormalige stal langs de inrit is reeds gesloopt.

Ad b. 'overig – agrarisch gemengd'

Als eerder opgemerkt ontbreekt deze aanduiding om welke reden gekozen is voor een herziening van het bestemmingsplan.

Ad c. aantal woningen

Er is geen sprake van de realisatie van meer woningen.

Ad d. waarden

Naast de sloop van tunnelkassen op Twistweg 18, zullen verder geen werkzaamheden hoeven plaats te vinden voor onderhavige wijziging van de bestemming. Waarden kunnen aldus niet aangetast worden. Wel zal de locatie Twistweg 18 verder landschappelijk worden ingepast met inheemse soorten. Hiermee zullen de natuurlijke en visueel-landschappelijke waarden juist versterkt worden.

Onderhavige bedrijfswoningen hebben voor zover bekend geen cultuurhistorische waarde. Aangezien er geen wijzigingen worden doorgevoerd aan de buitenzijde van de woningen is er geen sprake van aantasting van mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden. Verder kan vermeld worden dat het perceel niet behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988.

Ad e. verkeersaantrekkende werking

Door de beëindiging en wegbestemming van de agrarisch bedrijven ter plaatse zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Dit betreft zeker de afname van het aantal bewegingen met vrachtwagens. Bij de bestemming 'Wonen' zal er in hoofdzaak sprake zijn van bewegingen met personenauto's. In hoofdzaak betreft dit enkel de auto van de bewoner van de locatie. Er is hiermee zeker geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking

Ad f. parkeerplaatsen

Voor de eigen auto alsmede de auto's van bezoek, is ruim voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein van beide woningen. Tenslotte betroffen het voorheen agrarische bedrijven waar ook vrachtwagens kwamen. Met de aanleg van de verharding is hier rekening mee gehouden. Verharding die nu benut kan worden als parkeerplaatsen.

Ad g. milieuhygiënische uitvoerbaarheid

In de Gebiedsvisie van de gemeente Venray zijn beide locaties aangeduid als een 'voor geurhinder gevoelig object'. In deze optiek veranderd er qua geur niets bij omzetting van de bestemming naar 'Wonen'. In paragraaf 5.1 zal nader op de milieuaspecten ingegaan worden.

4.3.3

Conclusie

Het plangebied is in het gemeentelijk beleid bedoeld voor het handhaven en versterken van de agrarische bedrijvigheid. Vandaar dat in beginsel geen nieuwe functies als wonen worden toegestaan. De wijziging naar Wonen is niettemin wel mogelijk mits aangetoond wordt dat dit geen belemmering vormt voor omliggende functies. Hier zal nader op worden ingegaan in het navolgende hoofdstuk.

5

HOOFDSTUK 5 OVERIGE ASPECTEN

5.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op alle relevante milieuaspecten en wordt bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 *Bodem*

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Aangezien het gebruik van de woning niet wijzigt en er geen bouwwerkzaamheden zullen plaats vinden, is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 niet benodigd.

Op de locatie Twistweg 20 is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 wel uitgevoerd door Öko Care d.d. 2 maart 2011 in verband met de geplande verkoop. Zie bijlage 4 voor het rapport. Op grond van de analyseresultaten van een van de verzamelde bovengrondmengmonsters en het grondwatermonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie op de locatie.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen beperkingen op voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

5.1.2 *Lucht*

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

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

Het Besluit NIBM

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen

aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft voorts invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Uit de de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM blijkt dat de gemiddelde fijn stof concentratie op de locaties in 2013 22,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is, waar bij 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ nog sprake is van een goed- woon en leefklimaat.

Conclusie

Met onderhavig project wordt geen extra woning gerealiseerd. Dit betekent dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Verder is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.3

Geur

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Worden omliggende bestaande agrarische bedrijven als gevolg van voorgenomen nieuwe ontwikkelingen gehinderd in hun bedrijfsvoering?
2. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat?

De locatie en daarmee de bedrijfswoningen zijn gelegen buiten de bebouwde kom. In de gebiedsvisie van de gemeente Venray zijn de woningen aangeduid als 'voor geurhinder gevoelig object'. In de directe omgeving van de bedrijfswoning zijn twee agrarische bedrijven van anderen gelegen op Twistweg nummer 15a en 17.

Het agrarisch bedrijf aan de Twistweg 15a betreft een varkenshouderij. Naast een minimale afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object conform de Wet geurhinder en veehouderij, zijn voor varkens ook geuremissiefactoren vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij. De geurnorm buiten de bebouwde kom is in de Verordening geurhinder van de gemeente Venray 14 OUE/ m^3 .

Voor de locatie Twistweg 15a is recent een omgevingsvergunning verleend, zie bijlage 3. Dit ten behoeve van het uitbreiden en wijzigen van de inrichting. In het besluit is gesteld dat de afstand van de inrichting tot de bedrijfswoning op Twistweg 18 125

meter bedraagt, en tot de woning op Twistweg 20 185 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste vaste afstanden in de Wet geurhinder en veehouderij.

De geurbelasting van de inrichting op de woningen Twistweg 18 en 20 bedraagt respectievelijk 12,5 en 8,2 O_{Ue}/m³, blijkens het besluit van Burgemeester en Wethouders tot verlening van de omgevingsvergunning voor de inrichting aan de Twistweg 15a. Hiermee wordt voldaan aan de geurnorm.

Aan de Twistweg 17 is een nertsenhoudery gelegen. Blijkens de vergunning Wet milieubeheer van 15 februari 2000 zijn vergund het telen van bessen en het houden van 950 fokteven van nertsen. Conform Bijlage 2 van de Regeling geurhinder en veehouderij bedraagt de minimale afstand tussen een inrichting met dit aantal teven en een geurgevoelig object minimaal 100 meter. De afstanden tussen de woningen op de Twistweg 18 en de Twistweg 20, en de dichtstbij gelegen stallen van deze inrichting bedraagt 168 respectievelijk 134 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste afstand. Verder zijn beide woningen reeds als geurgevoelig aangemerkt. Met de omzetting van de bestemming naar 'Wonen' veranderd daarin niets.

Voor de beantwoording van vraag twee, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de achtergrondbelasting. Deze is berekend met V-Stacks Gebied. Uit de berekening opgenomen in bijlage 2 van deze onderbouwing blijkt dat achtergrondbelasting ter plaatse van de Twistweg 18 en 20 13,277 O_{Ue}/m³ bedraagt. De gemeente heeft te kennen gegeven dat hiermee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Voldaan wordt aan de normen en afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij en de Verordening geurhinder van de gemeente Venray. Het geuraspect vormt geen belemmering voor de voortgang van het plan. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.4

Geluid

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de geluidsbelasting van de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen voor onder andere wegverkeerslawaaï. In de Wet geluidhinder zijn normen gesteld aan de geluidbelasting van gevels in 'nieuwe situaties'.

In onderhavig geval betreft het een bestaande situatie en worden er aan het gewijzigde gebruik als burgerbewoning geen geluidseisen gesteld.

5.1.5

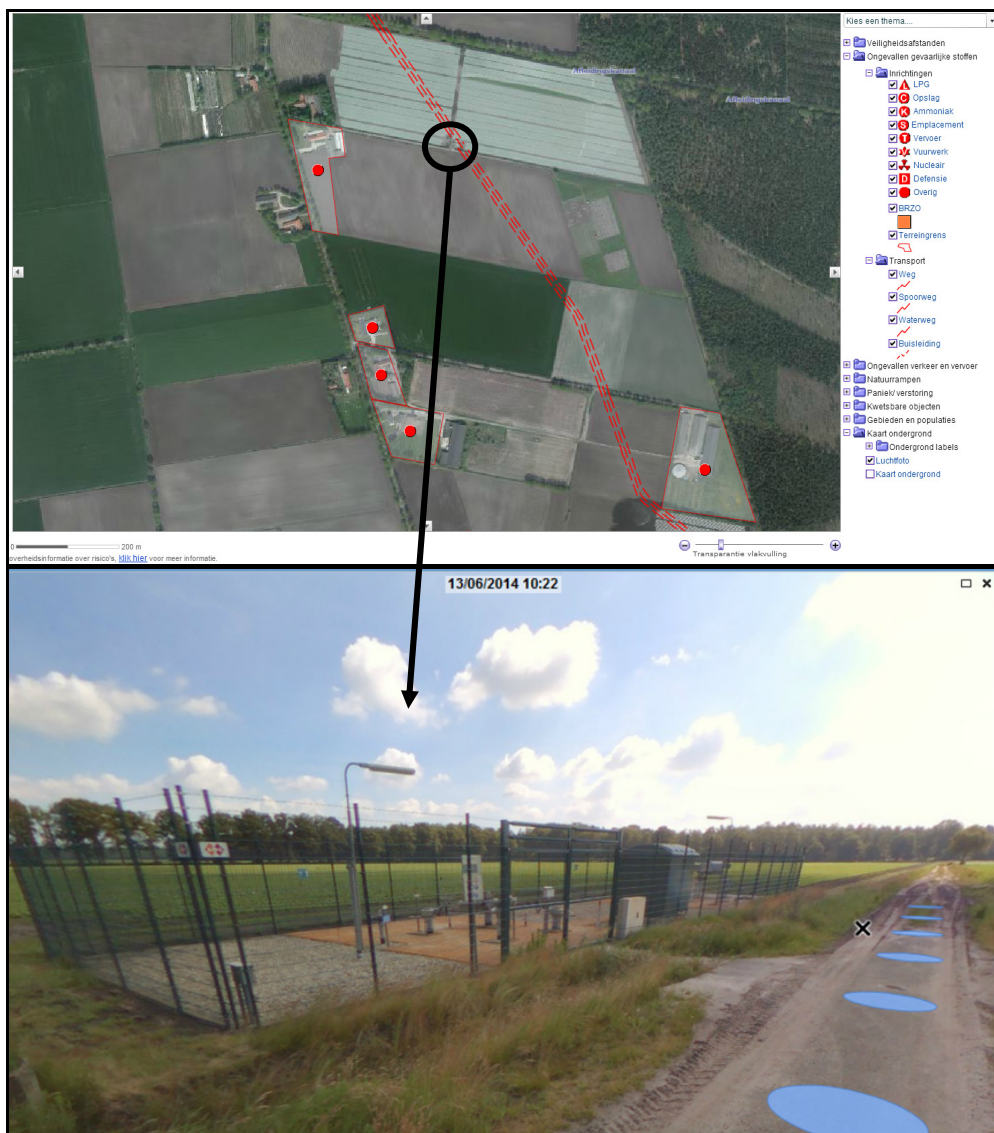
Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Om te bepalen of er voor de ontwikkeling beperkingen voortkomen kijkend naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is er gekeken op de risicokaart van Nederland, waarop deze aspecten in kaart zijn gebracht.

Deze kaart laat zien dat in de omgeving van het projectgebied enkele inrichtingen zijn gelegen met een risicocontour (zie figuur 16). De enig van belang zijnde contour betreft een propaantank van 3.000 liter op de locatie Twistweg 18 met een contour van 20 meter. Deze contour ligt echter niet over de woning aan de Twistweg 20 heen, waarmee deze niet beperkend is.

Aan de oostzijde van het plangebied is een gastransportleiding gelegen alsmede een gasdrukmeetregelstation. De risicocontour van de leiding en het station ligt ruim buiten het plangebied. Er bevinden zich geen routes van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het projectgebied.

Figuur 8
 Uitsnede risicokaart
 Externe veiligheid en
 foto gasdrukmeetregel-
 station



Verder leidt het gewijzigde gebruik van de bestaande woningen niet tot belemmeringen voor de omgeving. In het kader van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de externe veiligheid voor de voortgang van het plan. Verder sluiten de regels uit dat nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen de veiligheidscontour kunnen worden opgericht.

5.2 WATER

Waterschap Peel en Maasvallei is de waterautoriteit in Noord- en Midden-Limburg. Samen met partners brengen zij via Nieuw Limburgs Peil balans in het vasthouden en afvoeren van water, saneren en opnieuw inrichten van beken, het keren van Maashoogwater en het zuiveren van afvalwater. Bij het uitoefenen van deze taken richten zij zich op economische dynamiek en een gezonde en veilige leefomgeving.

Dit betekent in de eerste plaats dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden, wat zoveel inhoudt dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke afvoer uit het gebied mag niet overschreden worden en de gemiddelde hoogste grondwaterstand niet verlaagd. Hemelwater mag niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlakte water.

Om te bepalen welke maatregelen genomen dienen te worden, moet er de volgende reeks doorlopen worden, waarbij de eerstgenoemde maatregel het meest gewenst is:

- hergebruik van het hemelwater;
- vasthouden van het hemelwater in het plangebied;
- bergen in het plangebied;
- afvoeren naar het oppervlaktewater.

Daarnaast wenst het waterschap Peel en Maasvallei dat er een scheiding plaatsvindt van het vuile water en het (schone) hemelwater.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Met onderhavig plan wordt geen extra woning en/of bebouwing gerealiseerd. Er is sprake van al lang bestaande bebouwing dat enkel wijzigt qua gebruik. Er is geen sprake van wateroverlast, waardoor compensatie kan uitblijven.

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woning zal, overeenkomstig de bestaande situatie, worden afgevoerd naar het gemeentelijke rioleringsstelsel. Hiertoe is reeds een aansluiting aanwezig.

5.3

NATUUR

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

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten na. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de

bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Conclusie

Met onderhavig plan wordt geen bebouwing gerealiseerd. Het projectgebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op het perceel zijn géén natuurwaarden in het geding. Er hoeft immers niet gerooid te worden. Een flora en fauna onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Verder zijn er geen Natura2000-gebieden gelegen op korte afstand tot de locatie.

5.4 CULTUURHISTORIE

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg is af te lezen dat het projectgebied is gelegen in Cultuurhistorisch landschap, zijnde “Landschappen van Maas en Peel”.

Aangezien de woningen en bedrijfsbebouwing niet wijzigen qua hoedanigheid, is er geen sprake van aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden. Verder kan vermeld worden dat het perceel niet behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet aangestast worden.

5.5 ARCHEOLOGIE

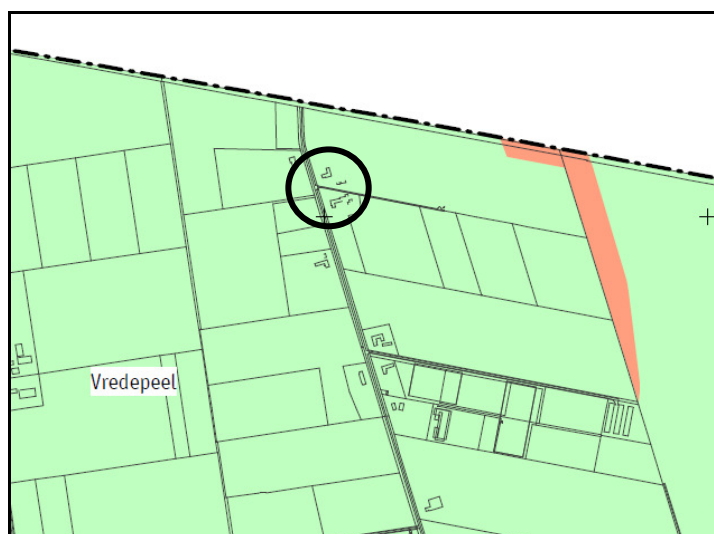
Archeologische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Archeologisch erfgoed moet bij uitgangspunt worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen (in situ). In gebieden met een hoge en middelhoge indicatieve waarde dient een bureauonderzoek met een inventariserend veldonderzoek te worden uitgevoerd in geval van versturende werkzaamheden.

Op de Archeologische advieskaart van de gemeente Venray heeft onderhavig perceel een lage archeologische verwachtingswaarde, zie figuur 9. Voor deze gebieden gelden in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming. Verder wordt met onderhavig project zeker niet in de bodem geroerd. Een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het project geen schade toebrengt aan de archeologische waarden in de omgeving.

Figuur 9
Uitsnede
Archeologische
advieskaart.



Begrensd verleden Gemeente Venray

Archeologische advieskaart
RAAP-rapport 1482, kaartbijlage 4, schaal 1:20.000

legenda

archeologische verwachting

gebied met een hoge verwachting

historische (dorps-)kern (1806) en het gebied binnen de voormalige burggraaf

gebied met een middelhoge verwachting

gebied met een lage verwachting

gebied met een lage verwachting maar waar een bijzondere dataset kan voorkomen (natte gebieden)

Archeologische aandachtsgebieden

advies

Uitgangspunt is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. In geval van planvorming dient vroegtijdig archeologisch onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) te worden uitgevoerd.

Uitgangspunt is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. In geval van planvorming dient daarom vroegtijdig archeologisch onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) te worden uitgevoerd. Booronderzoek heeft in dit gebied geen zin, het veldonderzoek zal daarom moeten bestaan uit een proefsleuvenonderzoek.

Uitgangspunt is ook hier om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. In geval van planvorming dient hetzelfde onderzoekstraject doorlopen te worden als voor zones met een hoge archeologische verwachting.

Voor deze gebieden gelden in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming.

In geval van planvorming, dient vroegtijdig archeologisch onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek dient een gespecificeerde archeologische verwachting te worden opgesteld. Op basis van deze gespecificeerde archeologische verwachting dient de meest geschikte prospectiemethode bepaald te worden.

Voor deze gebieden wil de provincie zich inzetten voor het behoud en onderzoek van de archeologische waarden. In samenspraak met de gemeente wil de provincie PVA's, PVE's en rapporten van archeologisch onderzoek toetsen aan het provinciale selectiedocument en het wetenschappelijk onderzoekskader dat voor deze beekdallandschappen zal worden opgesteld.

5.6

DUURZAAMHEID

In het kader van duurzaamheid zal de beoogde ontwikkeling plaatsvinden met inachtneming van duurzame materialen en een passende positionering (zuinig ruimtegebruik). Van binnen zal de woning zo verbouwd worden dat het in de toekomst beter geïsoleerd is. Daarnaast zal door kleurgebruik, geleiding en beplanting verdere invulling worden gegeven aan een kwalitatief hoogwaardig ruimtelijk beeld, waarbij aansluiting zal worden gezocht bij de reeds bestaande bebouwing in de omgeving.

5.7

MOBILITEIT

De woning wordt ontsloten via de Twistweg. Die heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de projectlocatie op te vangen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, waarvoor voldoende ruimte beschikbaar is. Er zijn in ieder geval 2 parkeerplaatsen voor personenwagens bij iedere woning.

Concluderend kan gesteld worden dat er verkeerskundig geen problemen te verwachten zijn.

5.8 FEITELIJKE BELEMMERINGEN

Aangezien er met initiatief geen bouwwerkzaamheden plaats vinden en de bodem aldus niet wordt geroerd, hoeft er geen Klic-melding plaats te vinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabel en leidingen.

5.9 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor zowel onderhavige procedure, als de kosten voor de realisering van het project zelf, zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Venray hoeft geen gelden te reserveren. Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van de grondexploitatiewet. Dit betekent dat er geen anterieure overeenkomst hoeft te worden opgesteld. Wel zal er separaat een planschade overeenkomst worden gesloten met initiatiefnemers. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 ALGEMEEN

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 VERBEELDING

De verbeelding (voorheen plankaart) bij een bestemmingsplan toont de ligging en begrenzing van de bestemmingen en aanduidingen die op basis van het bestemmingsplan worden gewijzigd. Een bestemmingsplan wordt ingetekend op een ondergrond. In dit geval is de ondergrond ontleend aan het kadaster. De verbeelding is opgezet conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bolletjeslijn toont de exacte grens van het plangebied. De gekleurde vlakken zijn de bestemmingen die aan de gronden zijn toegewezen. De bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en de dubbelbestemming "Waterstaat – Beschermingszone waterstaat" zijn weergegeven.

Bovenop liggen zogenoemde "aanduidingen" waarmee de ligging en de begrenzingen van specifieke regelingen worden aangeduid, zoals het bouwvlak rondom de woningen. De inhoud en de bedoeling van de aanduiding zijn vastgelegd in de regels.

De planregels in onderhavige partiële herziening zijn gebaseerd op de planregels als opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' vastgesteld bij raadsbesluit op 14 december 2010 (NL.IMRO.0984.BP09001-va02).

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van de het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De planregels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. 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. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen. De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken. Deze hoofdstukindeling is opgebouwd conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (Artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (Artikel 2);
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een mogelijkheid in het bestemmingsplan zelf om af te wijken van de regels uit dat zelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). Het zijn allemaal belangrijke regels die voor het gehele plan gelden: ze moeten daarom altijd goed gelezen worden vóór dat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht;
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan genoemd gaat worden (de slotregel).

7

HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

7.1 OVERLEG

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- Waterschap Peel en Maasvallei;
- Provincie Limburg.

Zowel het waterschap Peel en Maasvallei als de provincie Limburg hebben geen opmerkingen aangaande het bestemmingsplan.

7.2 ZIENSWIJZEN

Het bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen van vrijdag 29 mei t/m donderdag 9 juli 2015. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het plan is op 22 september 2015 ongewijzigd door de raad vastgesteld.

8

HOOFDSTUK BIJLAGEN

Bijlage 1	Situatieschets
Bijlage 2	Geurberekening
Bijlage 3	Besluit Twistweg 15a
Bijlage 4	Bodemonderzoek Öko Care Twistweg 20