

Arvalis

Sint Jansweg 20D
5928 RC Venlo

Telefoon 06-51595344
Fax 0478-578260

www.arvalis.nl
lpeeters@arvalis.nl

College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Venray
T.a.v. de heer Ruud Stevens/Jos Kniest
Postbus 500
5800 AM VENRAY

Datum 12 juli 2017
Betreft verzoek wijzigen bestemmingen Oirlo
Ons kenmerk 20170712/5634150/7/LP
Uw kenmerk

Geachte heren ,

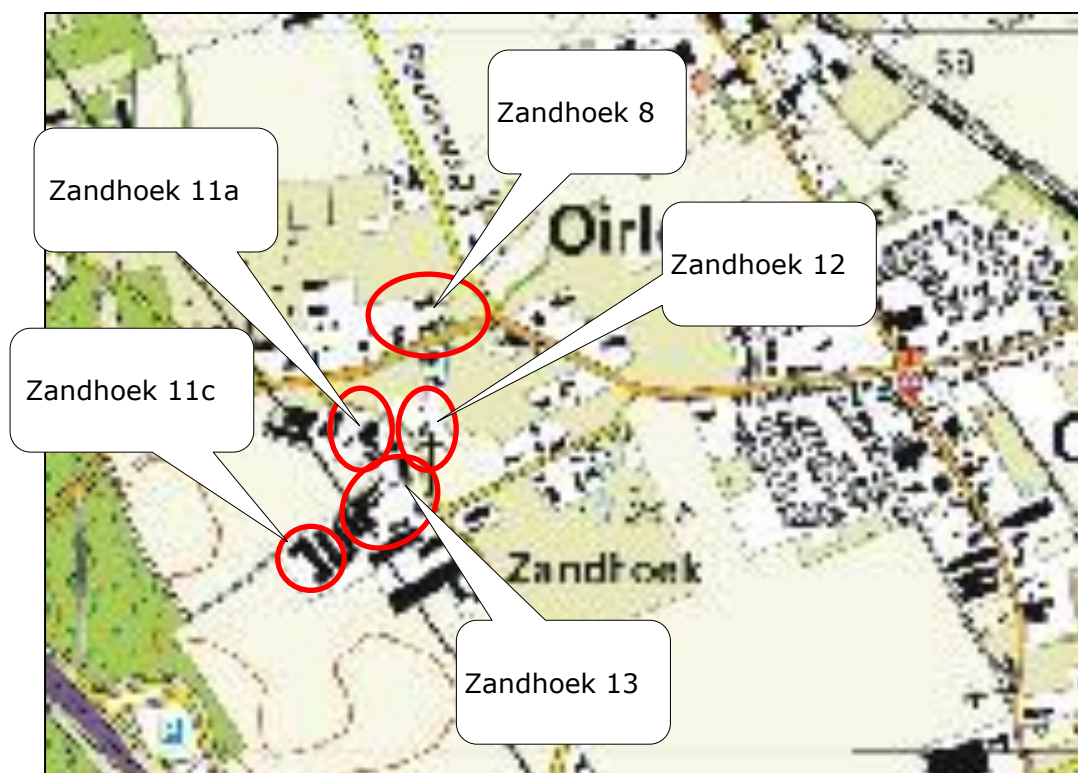
Namens de familie Zanders (Zandberg V.O.F.), Zandhoek 13 te Oirlo vraag ik uw aandacht voor en medewerking aan het volgende.

De familie Zanders beschikt in het buitengebied van uw gemeente aan de rand van de kern Oirlo over een aantal agrarische bedrijfslocaties welke binnenkort wellicht niet meer (in het geheel) in gebruik zijn als agrarisch bedrijf, omdat de agrarische activiteiten zullen worden beëindigd. Omdat de locaties niet meer te gebruiken zijn als toekomstgericht agrarisch bedrijf (vanwege beperkingen vanuit de omgeving) en de agrarische activiteiten wellicht worden beëindigd, ligt een wijziging/ aanpassing van de bestemming voor de hand. Omdat het een aantal bij elkaar gelegen locaties betreft, stelt de familie Zanders voor deze wijzigingen/aanpassingen van de bestemmingen in 1 plan te vatten.

Om te kijken hoe deze plannen door uw gemeente worden ontvangen, doe ik u namens de familie Zanders (hierna te noemen cliënt) de onderhavige uiteenzetting toekomen.

Locaties:

Er zijn verschillende locaties betrokken in dit principe verzoek. Op onderstaande afbeelding van de topografische kaart en luchtfoto zijn de betreffende locaties weergegeven. Vervolgens zal een beschrijving per locatie plaatsvinden.



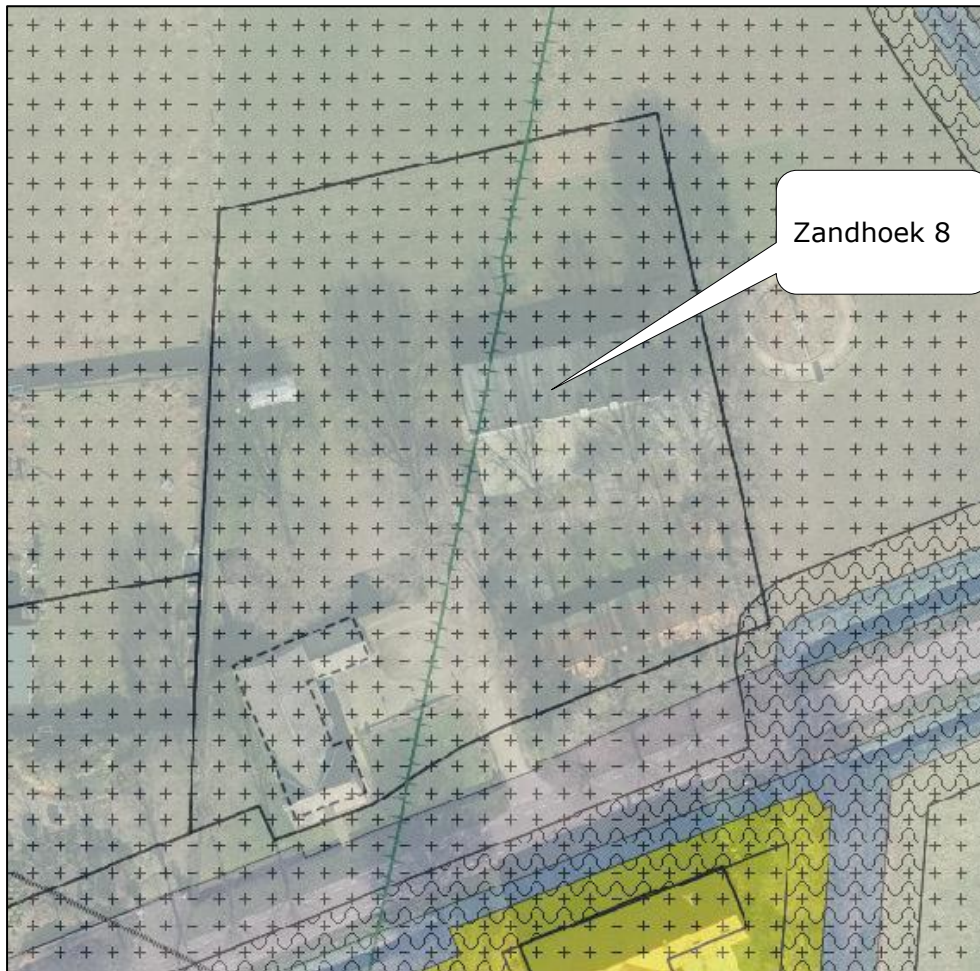
Overzicht locaties op topografische kaart



De locaties die in het onderhavige project betrokken zijn, zijn:

Zandhoek 8:

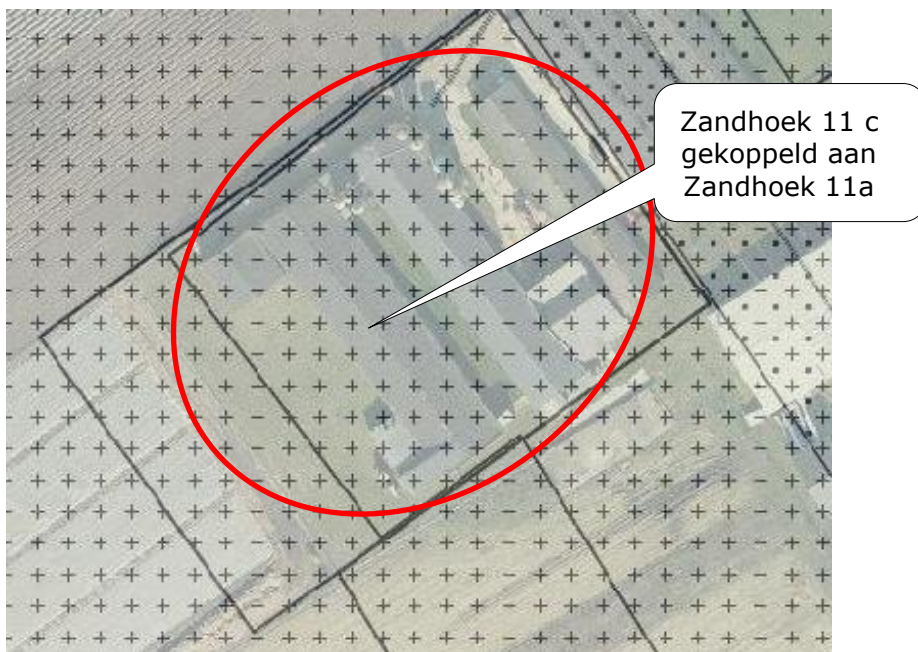
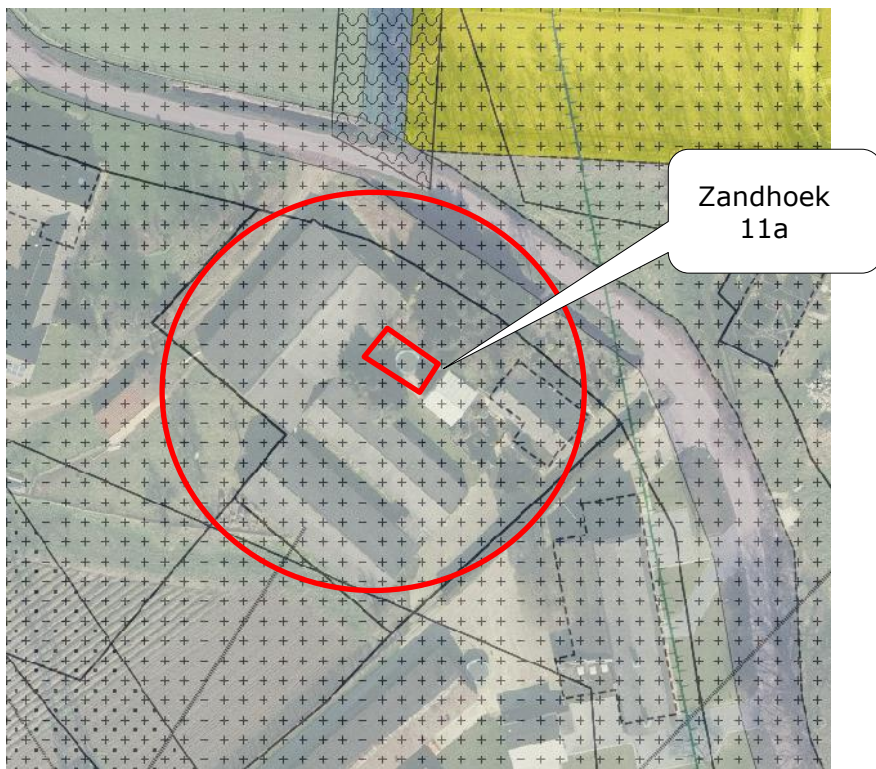
deze locatie bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning (ca 250 m²) met een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van ca. 750 m². Het woonhuis en de (voormalige) bedrijfsgebouwen liggen binnen een agrarisch bouwvlak van ca 5.000 m².



Aangezien deze locatie niet meer geschikt is voor een eigentijds agrarisch bedrijf vanwege de ligging nabij diverse (bedrijfs)woningen, is het voorstel om deze locatie te bestemmen tot de bestemming wonen.

Zandhoek 11a en 11c:

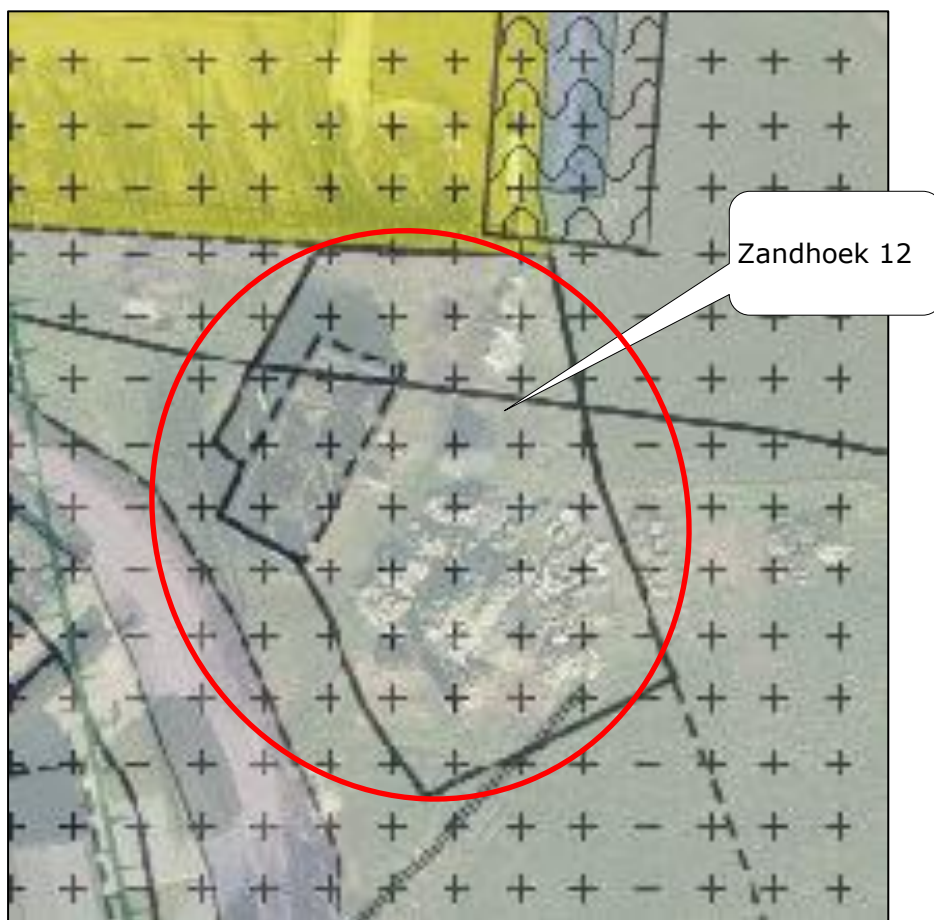
Deze locaties betreft een gekoppeld bouwvlak. Op het gedeelte van het bouwvlak waarop de bedrijfswoning staat is naast de bedrijfswoning met een klein bijgebouw, sprake van 3 gebouwen met een totale oppervlakte van ca 1.250 m². Deze locatie is gekoppeld aan het achtergelegen pluimveebedrijf (Zandhoek 11 c) dat uit 3 stallen bestaat met een oppervlakte van ca. 3.200 m².



Voor het deel van het bouwvlak waarop de bedrijfswoning gelegen is, wordt voorgesteld om daar de bestemming wonen voor op te nemen. Het ter plekke aanwezige bijgebouw van ca 30 m², wordt uitgebreid tot 100 m². De 3 (voormalige) bedrijfsgebouwen op dit deel van het bouwvlak worden gesloopt. De 3 bedrijfsgebouwen van Zandhoek 11c welke gekoppeld zijn aan deze locatie blijven behouden (zie ook Zandhoek 13).

Zandhoek 12:

Deze locatie staat al geruime tijd leeg en bestaat uit (deels vervallen) agrarische bedrijfsgebouwen (bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen) binnen een agrarisch bouwvlak). Deze locatie is in het vigerende bestemmingsplan gekoppeld aan de locatie Zandhoek 13.



Zowel de voormalige woning als de bijbehorende schuur zijn behoorlijk vervallen en zijn een doorn in het oog voor de omgeving (zie onderstaande foto).



Voor de bouw van de bedrijfswoning en de schuur is een bouwvergunning verleend. In het bestemmingsplan is de locatie aangeduid als monument zonder daar nadere regels aan te verbinden. Het pand is als gemeentelijk monument aangewezen. Door de gemeente Venray is echter recent aangegeven dat deze status niet meer van toepassing is en dat ze bereid is deze aanduiding/status van het pand te halen.

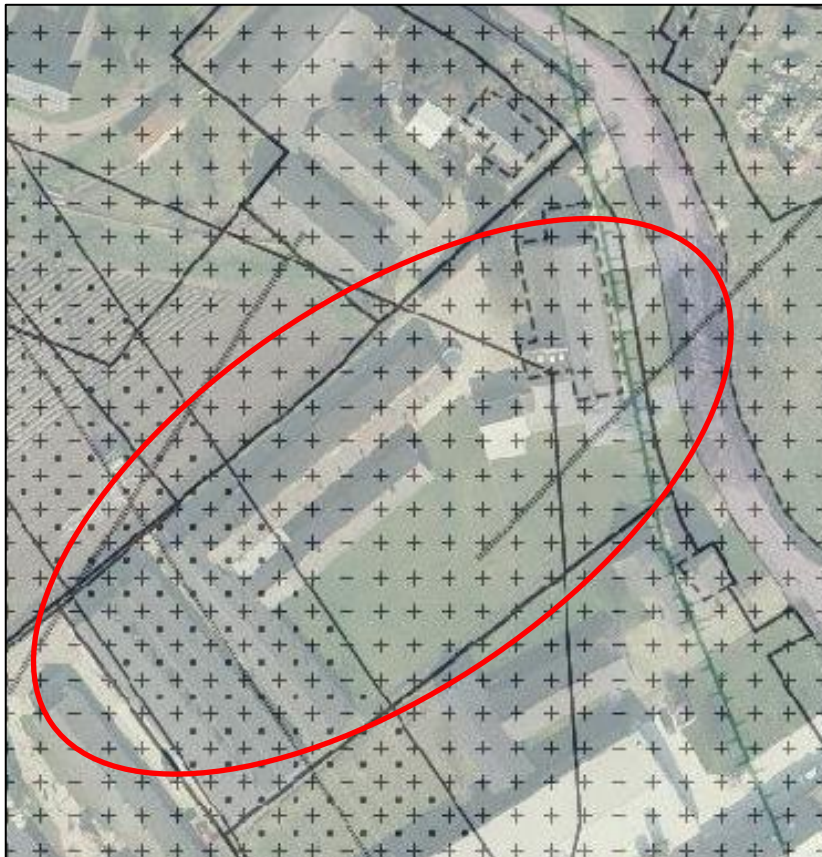
Het is de bedoeling van de familie Zanders om de huidige bouwval volledig te slopen en de woning met schuur op een zo authentiek mogelijke wijze te herbouwen volgens de hiervoor verleende bouwvergunning met hedendaagse materialen. Het is de bedoeling dat kleinkinderen van de oorspronkelijke bewoners deze herbouw gaan realiseren. Daar zij echter geen bemoeienis met het agrarisch bedrijf hebben zal hiervoor wel de bestemming gewijzigd moeten worden in de bestemming wonen

Het voorstel is om deze locatie los te koppelen van de locatie Zandhoek 13 en voor de locatie Zandhoek 12 de bestemming "wonen" op te nemen, waarbij de verleende bouwvergunning (met hedendaagse materialen) wordt gerealiseerd.

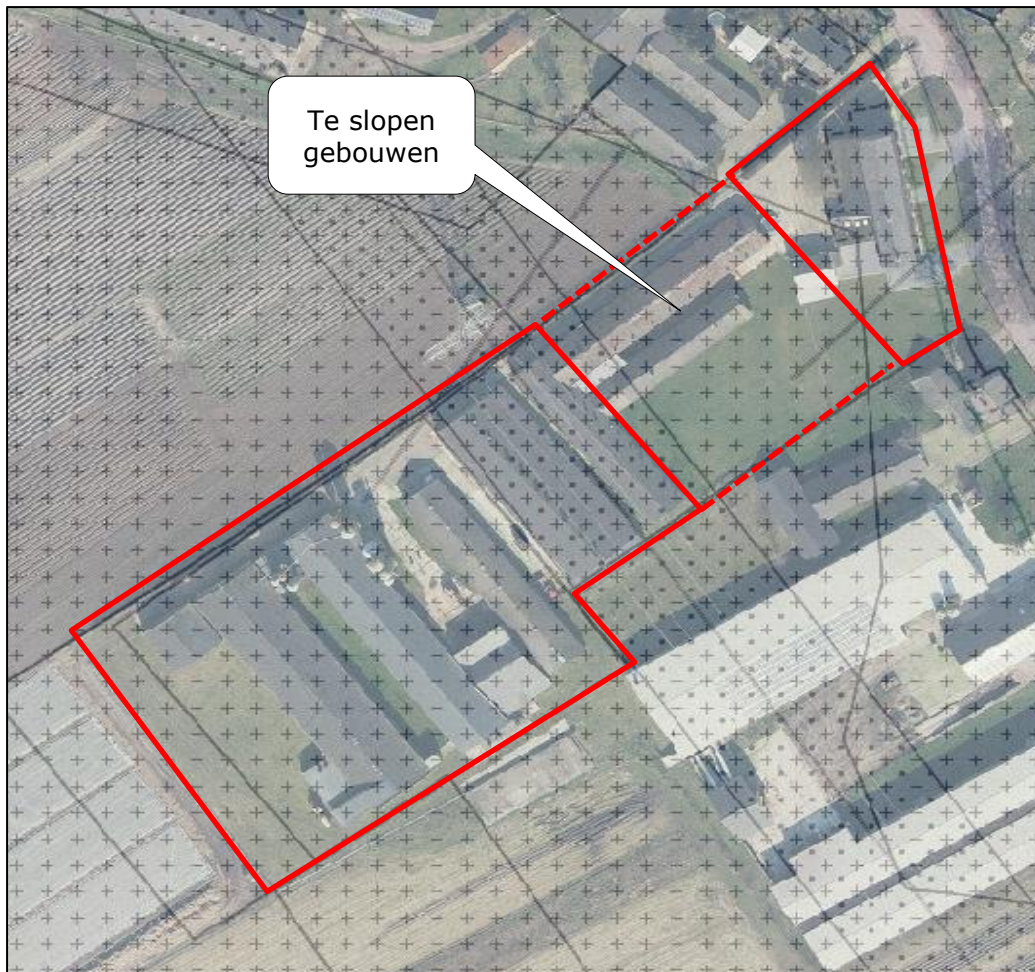
Zandhoek 13:

Zoals aangegeven is deze locatie gekoppeld aan de locatie Zandhoek 12. De locatie Zandhoek 13 bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met een 4 tal

bedrijfsgebouwen (voormalige pluimveestallen) met een oppervlakte van ca 2.500 m².

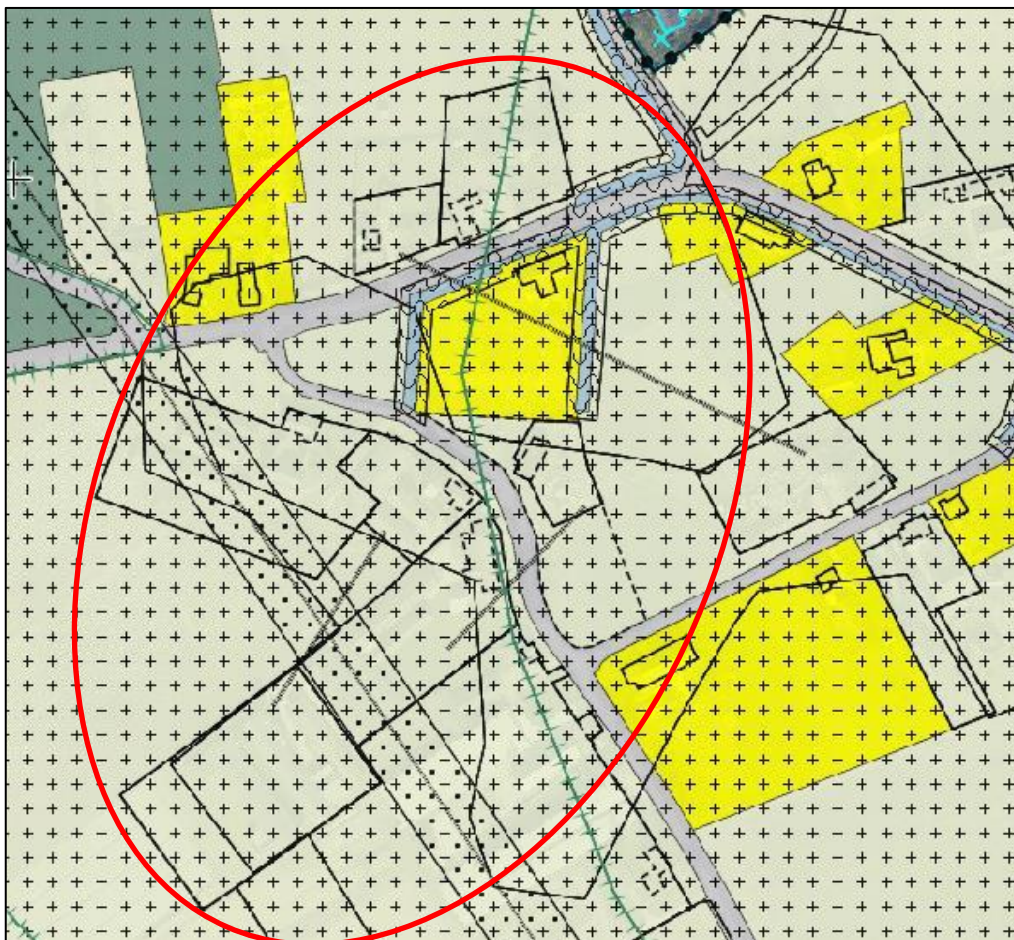


Het is de bedoeling om twee van deze stallen (ca 1.000 m²) te slopen en de achterste 2 (agrarische) gebouwen samen te voegen met de achtergelegen 3 pluimveestallen (welke gekoppeld zijn aan Zandhoek 11a). De bedrijfswoning van Zandhoek 13 blijft gekoppeld aan deze agrarische bedrijfsgebouwen zoals op het onderstaande plaatje is aangegeven.



Deze locatie zal in gebruik blijven als agrarisch bedrijf. De (voormalige) pluimveestallen zullen gebruikt worden als loods t.b.v. het agrarisch bedrijf en deels als opslagruimte voor statische opslag.

De omgeving van de locaties kenmerkt zich als een gemengd gebied, bestaande uit (voormalige) agrarische bedrijven en burgerwoningen zoals uit de onderstaande uitsnede uit de plankaart van het vigerende bestemmingsplan blijkt. Het omzetten van de een aantal locaties naar de bestemming wonen levert in dat opzicht planologisch geen probleem op.



Uitsnede plankaart omgeving

Alle bovengenoemde locaties zijn gelegen binnen de bestemming Agrarisch. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van B en W om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen" (art. 3.7.17) onder de volgende voorwaarden:

- 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.*

Aan al deze voorwaarden kan worden voldaan behalve aan de voorwaarde ten aanzien van de gebiedsaanduiding "Overig-agrarisch gemengd". Een dergelijke aanduiding is niet opgenomen voor de bovengenoemde locaties.

Dit betekent dat er ten behoeve van de planologische vastlegging van het bovenstaande verzoek een bestemmingsplan moet worden opgesteld of een omgevingsvergunning t.b.v. het afwijken van het bestemmingsplan moet worden aangevraagd.

Graag zou ik van u vernemen of u in principe bereid bent medewerking te verlenen aan het onderhavige project van cliënt en welke voorwaarden hieraan verbonden zijn.

Mochten er naar aanleiding van dit principeverzoek nog vragen resteren, dan verneem ik dat graag van u.

Erop vertrouwend u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd, verblijft,

Met vriendelijke groet,



ing. L.J.H. (Lei) Peeters,
specialist ruimtelijke ontwikkeling en milieu

2017-08-01 14:16:27

Arvalis B.V.
L. Peeters
Sint Jansweg 20
5928 RC VENLO

Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK- nummer 14132389
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383
(belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757
(algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum	28-08-2017	Behandeld door	Ruud Stevens
Ons kenmerk	BRO-2017-0055	Datum uw brief	12-07-2017
Pagina	1 van 3	Uw kenmerk	
Onderwerp	het wijzigen/aanpassen van bestemmingen aan diverse locaties aan de Zandhoek te Oirlo		

Geachte heer Peeters,

Op 12 juli 2017 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het wijzigen/aanpassen van de bestemmingen op diverse locaties ter plaatse van de Zandhoek te Oirlo. Naar aanleiding van dit verzoek hebben wij de wenselijkheid en haalbaarheid op hoofdlijnen getoetst aan gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving. In deze brief geven wij antwoord op uw principeverzoek.

Beantwoording van het principeverzoek

Het principeverzoek past in grote lijnen maar onder voorwaarden binnen het gemeentelijk beleid en regelgeving. We zijn dan ook voornemens medewerking te verlenen aan het verzoek.

Toelichting

Het betreft hier locaties van de familie Zanders die beschikken over een viertal agrarische bedrijfslocaties gelegen aan de Zandhoek te Oirlo. Op drie locaties zullen de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd omdat die locaties niet meer gebruikt zullen worden als toekomstgericht agrarisch bedrijf. Het gaat dan om Zandhoek 8, Zandhoek 11A en Zandhoek 12 waarbij het voornemen is daar een woonbestemming op te leggen. De locatie gelegen aan de Zandhoek 13 zal in gebruik blijven als agrarisch bedrijf.

Op 14 juli is het gehele plan door u en de familie Zanders mondeling toegelicht. Wij kunnen ons vinden in de wijzigingen en aanpassingen zoals omschreven in het principeverzoek. Vanuit planologisch oogpunt dan ook ruimtelijk gezien een logische ontwikkeling op deze locaties. Voor een verdere beoordeling zien we graag op voorhand eerst een uitgewerkt plan / verbeelding tegemoet.

Omdat het verzoek niet past binnen het bestemmingsplan, is een bestemmingsplanprocedure (herziening bestemmingsplan) noodzakelijk inclusief een ruimtelijke onderbouwing.

De verleende bouwvergunning voor Zandhoek 12 is niet meer van toepassing en zal moeten worden ingetrokken. Er is aangegeven nieuw te willen bouwen, weliswaar in oude stijl, maar kan niet op basis van de bestaande bouwvergunning omdat die uitgaat van hergebruik van de bestaande materialen. De bestaande bouwmaterialen zijn van dermate slechte kwaliteit dat deze niet meer geschikt zijn voor hergebruik. Verder dient het college op voorhand verzocht te worden om de huidige gemeentelijke monumentenstatus van het pand Zandhoek 12 te halen, zodat herontwikkeling mogelijk wordt. Daarna kan een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd met tegelijkertijd het verzoek tot intrekking van de bestaande vergunning. Een verrekening van de leges is niet mogelijk.

Vervolgprocedure

Voor het daadwerkelijk realiseren van uw initiatief dienen ruimtelijke, milieu of bouw procedures gevolgd te worden. Hiertoe moeten uw plannen verder worden uitgewerkt. Pas in dit stadium vindt de definitieve beoordeling door de gemeente plaats.

In uw geval zullen in ieder geval de volgende processtappen moeten worden gezet:

- Op voorhand een uitgewerkt plan / verbeelding ter beoordeling aan ons voorleggen t.a.v. Ruud Stevens ruud.stevens@venray.nl
- Herziening bestemmingsplan
- college verzoeken monumentenstatus van het pand Zandhoek 12 te halen
- Aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen Zandhoek 12 / intrekken van de bestaande vergunning

In de bijlage bij deze brief worden deze stappen toegelicht en worden kosten en proceduretijd benoemd.

Wij verzoeken u om bij de vervolgprocedures melding te maken van ons kenmerk uit deze brief. Indien uw vervolgprocedure verloopt via het Omgevingsloket Online (OLO) dient u dit nummer te vermelden bij de projectomschrijving van uw aanvraag.

Status van deze brief

Met deze brief krijgt u GEEN besluit als bedoeld in de Algemene Wet bestuursrecht. U kunt hiertegen geen bezwaar en beroep indienen. Mocht u een formeel besluit van ons wensen te ontvangen, dient u eerst de wettelijke aangewezen procedure te volgen.

Beleid en regelgeving veranderen voortdurend. Dit betekent dat de geldigheidsduur van deze brief maximaal één jaar is, gerekend vanaf de verzenddatum van deze brief. U dient binnen dat jaar de vervolgprocedure in gang te hebben gezet. Na deze periode zal de gemeente het initiatief beschouwen als nieuw initiatief en opnieuw toetsen aan het dan geldende beleid en regelgeving.

Datum 28 augustus 2017
Ons kenmerk BRO-2017-0055
Pagina 3 van 3

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer Ruud Stevens, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 0478 – 52 3446 of via mailadres: gemeente@venray.nl ter attentie van Ruud Stevens.

Hoogachtend,

namens het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,



teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling,
Margon van den Hoek

College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Venray
T.a.v. de heer Ruud Stevens/Jos Kniest
Postbus 500
5800 AM VENRAY

Datum 7 december 2017
Betreft Aanvulling verzoek wijzigen bestemmingen Oirlo
Ons kenmerk 20171207/5634150/29/LP
Uw kenmerk

Geachte heren,

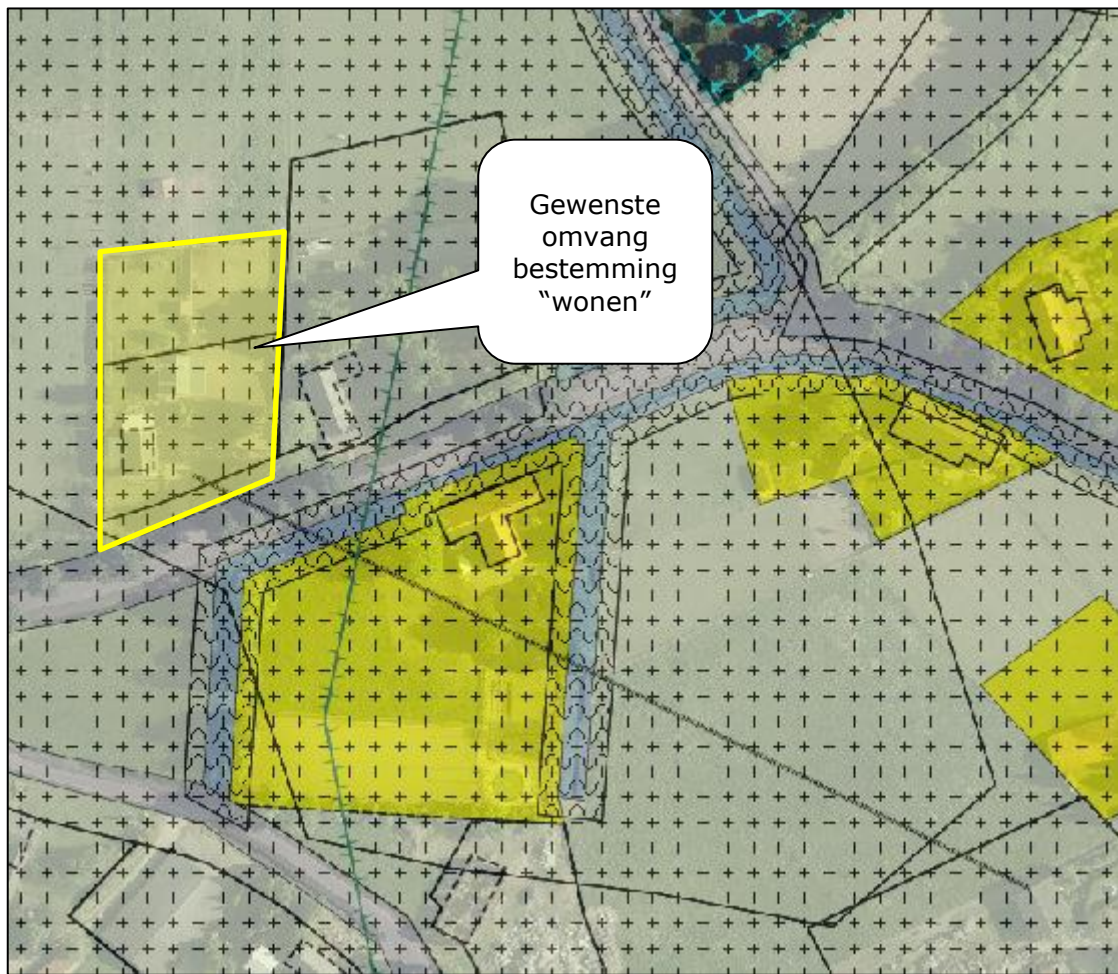
Namens de familie Zanders (Zandberg V.O.F.), Zandhoek 13 te Oirlo heb ik eerder een principe verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan aan jullie voorgelegd. In een gezamenlijk gesprek met jullie zijn deze plannen besproken en nader toegelicht. In de tussentijd hebben zich nieuwe ontwikkelingen voorgedaan, die een aanvullende afstemming met uw gemeente noodzakelijk maakt.

Naast de eerder aangegeven aanpassingen van de bestemmingen heeft zich ook een buurman van 1 van de locaties zich nog gemeld voor het omzetten van de bestemming agrarisch in de bestemming "wonen". Het betreft de locatie aan de west zijde van de locatie Zandhoek 8 (Zandhoek 8a). Deze locatie is momenteel ook nog aangemerkt als "agrarisch bedrijf".

In onze ogen sluit ook deze ontwikkeling goed aan, aan het eerder verzoek. Op onderstaande luchtfoto is deze locatie aangegeven.



Het voorstel is om de koppeling met de locatie Zandhoek 16 op te heffen en de locatie Zandhoek 8a te bestemmen tot wonen zoals onderstaand weergegeven.



Ten aanzien van de locatie Zandhoek 13 hebben zich in de tussentijd een aantal mogelijkheden aangediend, welke afwijken van voorstellen die eerder met uw gemeente zijn besproken. Voor de initiatiefnemers zijn beide opties de moeite waard om te onderzoeken. Cruciaal hierbij is de bereidheid van uw gemeente om hieraan mee te werken.

Voor alle duidelijkheid blijven de ontwikkelingen voor Zandhoek 8, 11a en 12 zoals in het vorige principe-verzoek omschreven ongewijzigd. De mogelijke aanpassingen van de geschetste ontwikkelingen van de locaties Zandhoek 11c en 13 worden onderstaand verder beschreven.

Alternatieve voorstellen locatie Zandhoek 11 c in combinatie met Zandhoek 13 :

In het oorspronkelijke verzoek is aangegeven dat de locatie Zandhoek 11 c en 13 als één agrarisch bedrijf wordt voortgezet in combinatie met statische opslag in de

overtollige gebouwen. In dit voorstel zouden de veehouderij activiteiten van de locatie 11c worden beëindigd.

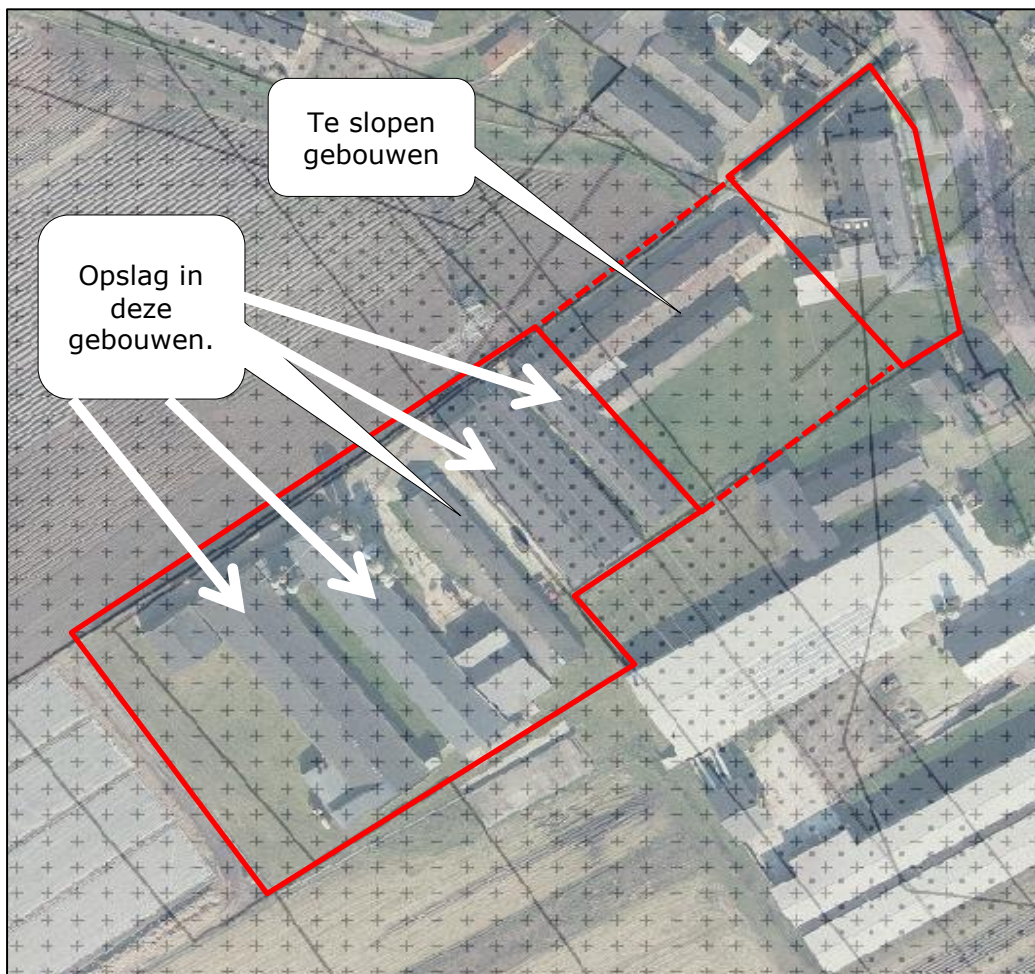
In de tussentijd hebben zich echter twee alternatieven voor deze locatie aangediend, waarvan initiatiefnemers de haalbaarheid wensen te onderzoeken. Belangrijk onderdeel van dit haalbaarheidsonderzoek is de bereidheid van uw gemeente om aan deze alternatieven mee te werken. Onderstaand zullen de beide aanvullende opties nader worden toegelicht.

1. Het houden van pluimvee t.b.v. onderzoek:

Op de eerste plaats zijn de initiatiefnemers benaderd om in de stallen van de locatie Zandhoek 11c (achter nr 13) nog hennen te gaan houden (eventuele uitbreiding in stallen behoort tot de mogelijkheden). Binnen de momenteel nog vigerende milieuvergunning is een omschakeling mogelijk naar volière-huisvesting. Evenals dit in het recente verleden heeft plaatsgevonden, worden in de stallen onderzoeken uitgevoerd naar allerlei pluimveehouderij vraagstukken. De aantallen dieren zijn nog niet te benoemen, maar uitgangspunt zal moeten zijn dat er ten opzichte van de omliggende gevoelige functies sprake is van een vergunbare situatie.

2. Opslag in bestaande gebouwen

Daarnaast heeft de mogelijkheid zich aangediend om in alle resterende gebouwen voor deze locatie(s) opslag te laten plaatsvinden, waarbij de agrarische activiteiten zullen worden beëindigd en de milieuvergunning zal worden ingetrokken. De gebouwen zoals hieronder weergegeven zullen worden omgebouwd tot opslagruimte.

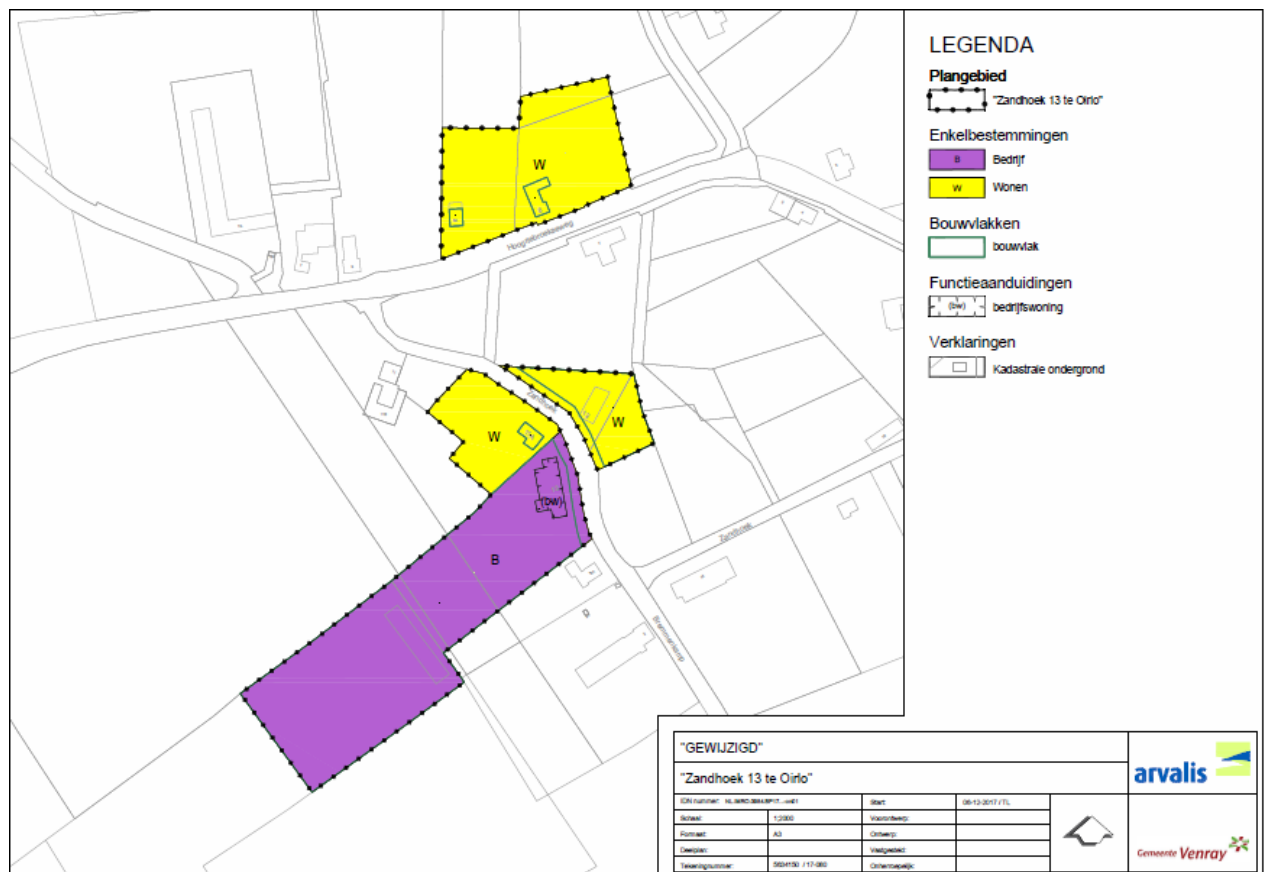


Het betreft opslag van goederen van particulieren en bedrijven (ZZP-ers etc.) in aan te brengen boxen in de bestaande gebouwen. De opgeslagen goederen zullen veelal voor langere duur plaatsvinden, waardoor de activiteit rondom de locatie niet bovenmatig zal toenemen.

In de gewenste situatie zal overtollige bebouwing worden gesloopt, waardoor er, naast een verbetering in milieukwaliteit voor de omgeving, tevens een ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden.

Binnen deze locatie is voldoende ruimte aanwezig om de, met deze activiteit samenhangende verkeersactiviteiten, op een verantwoorde manier te kunnen opvangen. Er is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren op eigen terrein.

In deze situatie ligt een wijziging in een bedrijfsbestemming, met een passende functieaanduiding, voor de locatie meer voor de hand. Onderstaand is een overzichtstekening van de voorgestelde bestemmingen van alle betrokken locaties, in de situatie van deze optie 2, opgenomen.



Graag willen initiatiefnemers van de gemeente Venray vernemen of de gemeente bereid is mee te werken aan de toevoeging van Zandhoek 8a aan het oorspronkelijke plan en of de gemeente Venray bereid is mee te werken aan de twee voorgestelde alternatieven voor de locaties Zandhoek 11c en 13?

Als uw gemeente bereid is mee te werken aan deze alternatieven, kunnen jullie dan ook aangeven onder welke voorwaarden dit geschiedt en welke eventuele financiële consequenties, richting gemeente Venray (leges, ambtelijke kosten, grex-kosten etc), hieraan verbonden zijn?

Mochten er naar aanleiding van deze aanvulling op het eerdere principeverzoek nog vragen resteren, dan verneem ik dat graag van u.

Erop vertrouwend u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd, verblijft,

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L.J.H. Peeters', with a stylized flourish at the end.

ing. L.J.H. (Lei) Peeters,
specialist ruimtelijke ontwikkeling en milieu

Arvalis

Sint Jansweg 20D
5928 RC Venlo

Telefoon 06-51595344
Fax 0478-578260

www.arvalis.nl
lpeeters@arvalis.nl

College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Venray
T.a.v. de heer Ruud Stevens/Jos Kniest
Postbus 500
5800 AM VENRAY

Datum 15 december 2017
Betreft Nadere uitwerking wijzigen bestemmingen Oirlo
Ons kenmerk 20171215/5634150/32/LP
Uw kenmerk

Geachte heren,

Aanvullend op mijn brief van 7 december jl. doe ik jullie namens de familie Zanders (Zandberg V.O.F.), Zandhoek 13 te Oirlo een nadere uitwerking toekomen van het voorstel om eventueel een gedeelte van het perceel Zandhoek 11c en 13 om te zetten naar de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van opslag.

Het betreft, zoals ook in het vorige verzoek aangegeven, opslag van goederen van particulieren en bedrijven (ZZP-ers etc.) in aan te brengen boxen in de bestaande gebouwen. De opgeslagen goederen zullen veelal voor langere duur plaatsvinden, waardoor de activiteit rondom de locatie niet bovenmatig zal toenemen.

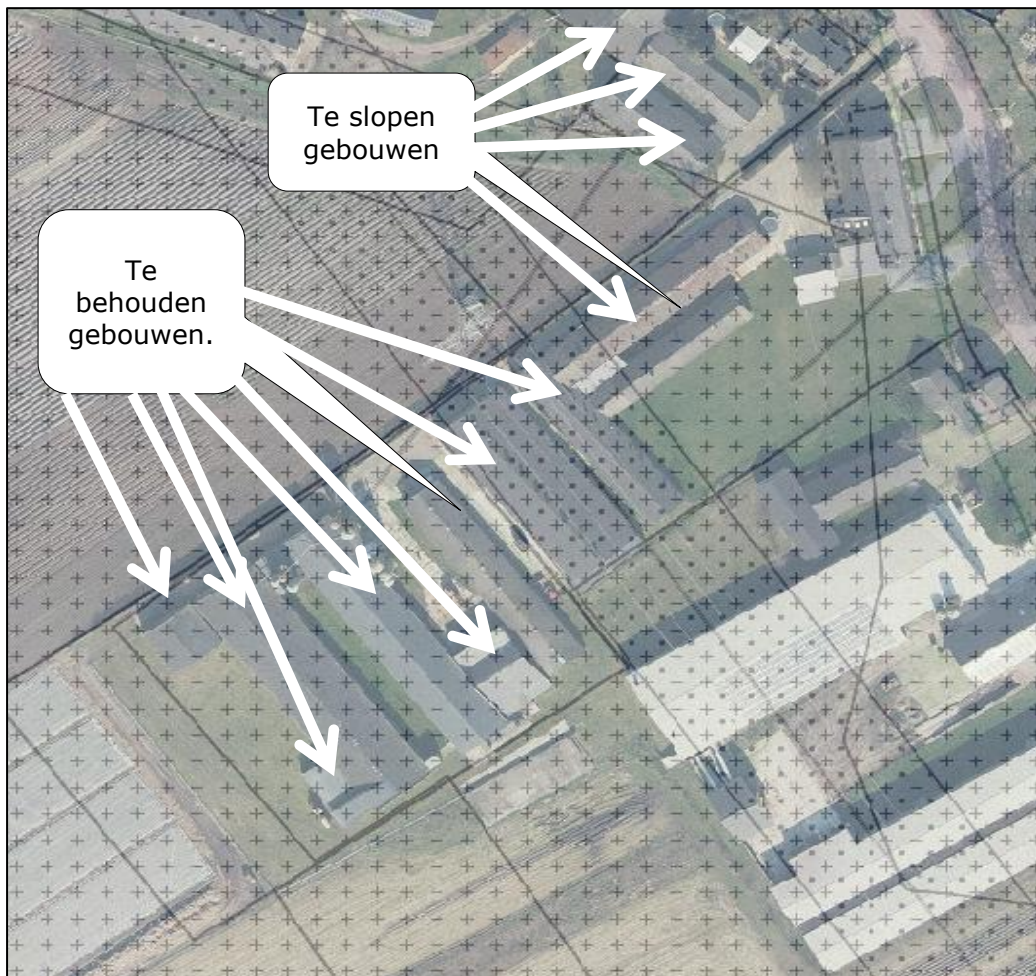
In de gewenste situatie zal overtollige bebouwing worden gesloopt, en wordt de milieuvergunning voor het houden 69.323 legkippen met bijbehorende mestloods waardoor er, naast een verbetering in milieukwaliteit voor de omgeving, ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden.

In de gewenste situatie krijgt een gedeelte van het perceel met een oppervlakte van ca 9.500 m² de bestemming "Bedrijf" (ten behoeve van de hiervoor aangegeven opslagdoeleinden).

Binnen dit perceel blijven de momenteel aanwezige gebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van 4.400 m², behouden zoals op onderstaande afbeeldingen aangegeven.

Op de locatie Zandhoek 13 worden 2 gebouwen (met een tussengebouw) gesloopt met een oppervlakte van ca. 1.000 m².

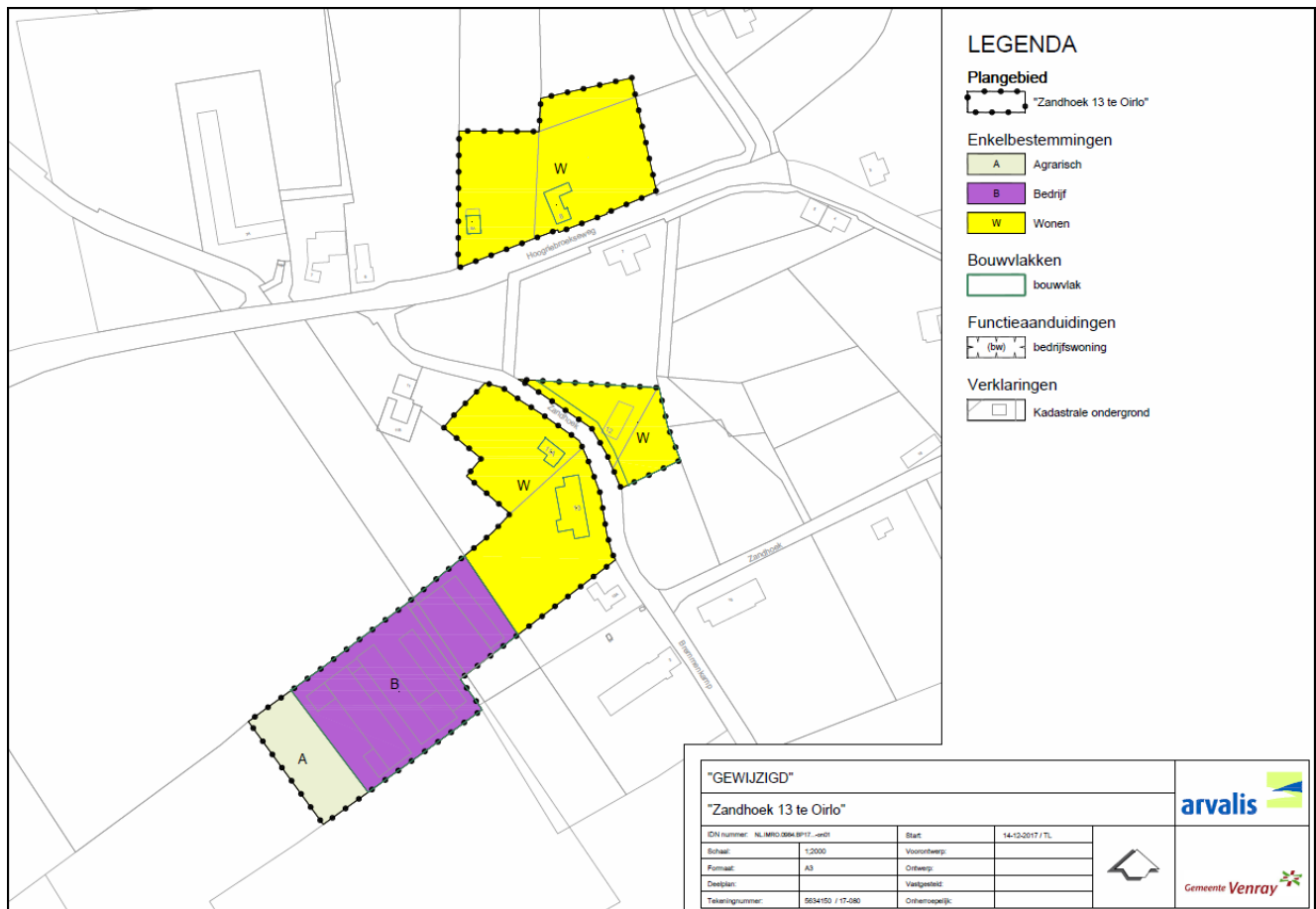
Op de locatie Zandhoek 11a worden drie voormalige stallen gesloopt met een oppervlakte van ca 1.200 m². Op onderstaande luchtfoto zijn de te slopen en de te behouden gebouwen aangegeven.



Binnen de bestemming "Bedrijf" is voldoende ruimte aanwezig om de, met deze activiteit samenhangende verkeersactiviteiten, op een verantwoorde manier te kunnen opvangen. Er is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren op eigen terrein.

Ten behoeve van het gewenste gebruik hoeft er geen nieuwbouw plaats te vinden.

E.e.a. is vertaald in een verbeelding voor de gewenste situatie welk onderstaand is aangegeven.



Graag willen initiatiefnemers van de gemeente Venray vernemen onder welke voorwaarden deze aanpassing kan plaatsvinden en welke eventuele financiële consequenties dit voor de initiatiefnemers met zich meebrengt (leges, ambtelijke kosten, grex-kosten etc)?

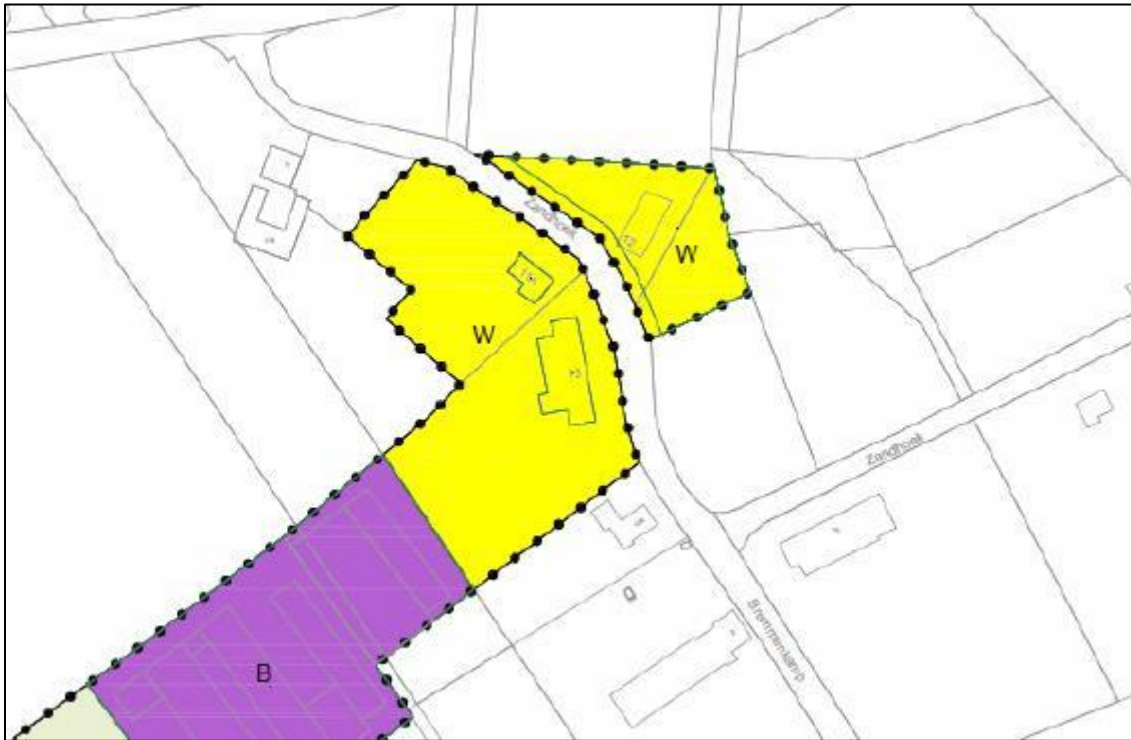
Mochten er naar aanleiding van deze aanvulling op het eerdere principeverzoek nog vragen resteren, dan verneem ik dat graag van u.

Erop vertrouwende u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd, verblijft,

Met vriendelijke groet,

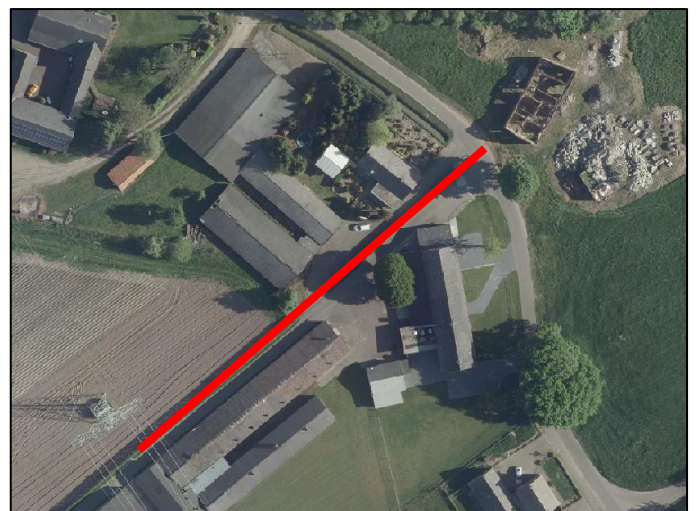
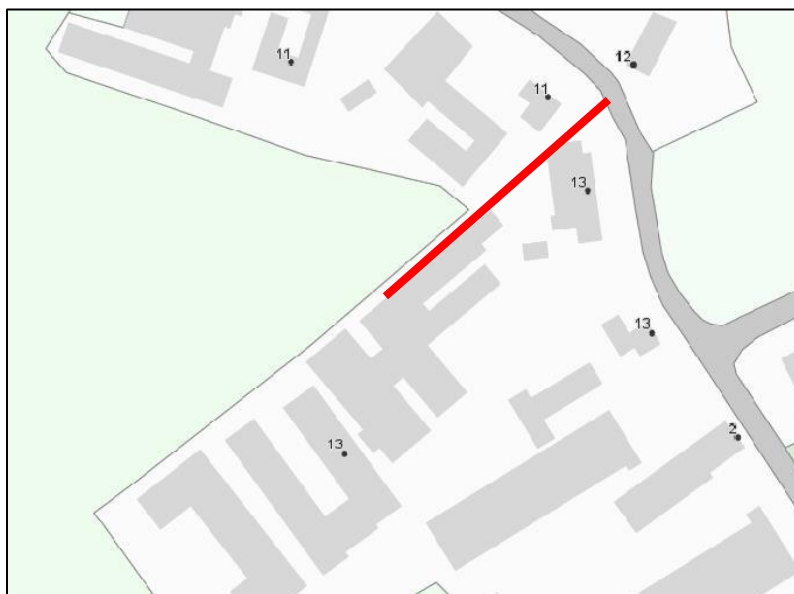
ing. L.J.H. (Lei) Peeters,
 specialist ruimtelijke ontwikkeling en milieu

Geluid



Omdat de woning Zandhoek 13 wordt afgesplitst van de bedrijfsgebouwen, moet deze woning beschouwd worden als een woning van derden (t.o.v. het bedrijfsgedeelte (paars)). Voorheen hoefde daar niet op getoetst te worden omdat dit de bedrijfswoning was.

Om de bedrijfsgebouwen (horende bij de beoogde opslag) momenteel alleen bereikbaar zijn via de oprit gelegen tussen Zandhoek 11a en 13, vraagt de gemeente zich af welke geluidbelasting dit op de gevel van deze woningen veroorzaakt (Zandhoek 12 kan daar in de toekomst eventueel ook nog mee te maken krijgen).



Dit is duidelijk te maken door aan te geven hoeveel transportmiddelen (auto's, vrachtauto's etc.) er dagelijks over deze oprit rijden en op welke momenten (overdag (7.00-19.00 uur), 's avonds (19.00-23.00 uur) of 's nachts (23.00 – 7.00 uur).

Aan de hand van deze aantallen kan (door een akoestisch bureau) berekend worden welke geluidbelasting dit met zich meebrengt. Als deze binnen de normen blijft, levert dit aspect geen belemmering op.

Geur:

De gemeente wil weten (nu de woning op locatie Zandhoek 13 wordt omgezet naar een burgerwoning) wat de voor- en achtergrond geurbelasting op deze woning (maar ook op de andere woningen (Zandhoek 11a, 12, 8 en 8a) is (i.v.m. goed woon- en leefklimaat). Wordt momenteel nog onderzocht

Arvalis

Sint Jansweg 20D
5928 RC Venlo

Telefoon 06-51595344
Fax 0478-578260

www.arvalis.nl
lpeeters@arvalis.nl

College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Venray
T.a.v. de heer Hans Klerks/Ruud Stevens
Postbus 500
5800 AM VENRAY

Datum 9 februari 2018
Betreft Nadere uitwerking wijzigen bestemmingen Oirlo
Ons kenmerk 20180209/5634150/3/LP
Uw kenmerk

Geachte heren,

Aanvullend op mijn brief van 7 december en 15 december jl. doe ik jullie namens de familie Zanders (Zandberg V.O.F.), Zandhoek 13 te Oirlo een nadere uitwerking toekomen van het voorstel om een gedeelte van het perceel Zandhoek 11c en 13 om te zetten naar de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van opslag.

Het betreft, zoals ook al in de vorige uiteenzettingen aangegeven, opslag van goederen van particulieren en bedrijven (ZZP-ers etc.) in nog te realiseren boxen, welke binnen de bestaande gebouwen worden gerealiseerd. Afhankelijk van de behoefte aan opslagruimte kan een grotere of kleinere box worden gehuurd.

De opgeslagen goederen kunnen divers van samenstelling zijn en zullen veelal voor een langere periode worden opgeslagen, hierdoor zal de activiteit rondom de locatie niet bovenmatig zal toenemen.

In de gewenste situatie zal overtollige bebouwing worden gesloopt, en wordt de milieuvergunning voor het houden 69.323 legkippen met bijbehorende mestloos ingetrokken, waardoor er, naast een verbetering in milieukwaliteit voor de omgeving, ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden.

De gevraagde oppervlakte aan opslagruimte is tot stand gekomen aan de hand van een door initiatiefnemers voor zichzelf gemaakte begroting. Uitgangspunt voor hen is geweest dat zij met de nieuwe activiteit (gemiddeld) een voldoende hoog inkomen moeten kunnen halen. Hieruit is de oppervlakte gevloeid welke nu wordt aangevraagd.

Transport en geluid:

De ontsluiting van de gebouwen vindt in eerste instantie plaats tussen de woningen aan de Zandhoek met huisnummer 11a en 13.

De openingstijden van de boxen zijn in de dag-periode (van 7.00 uur tot 19.00 uur).

Per dag zal er, gedurende de openingstijden, maximaal 1 vrachtwagen naar de opslagloodsen rijden (dit is minder dan het aantal vrachtbewegingen in de bedrijfssituatie van het agrarische bedrijf).

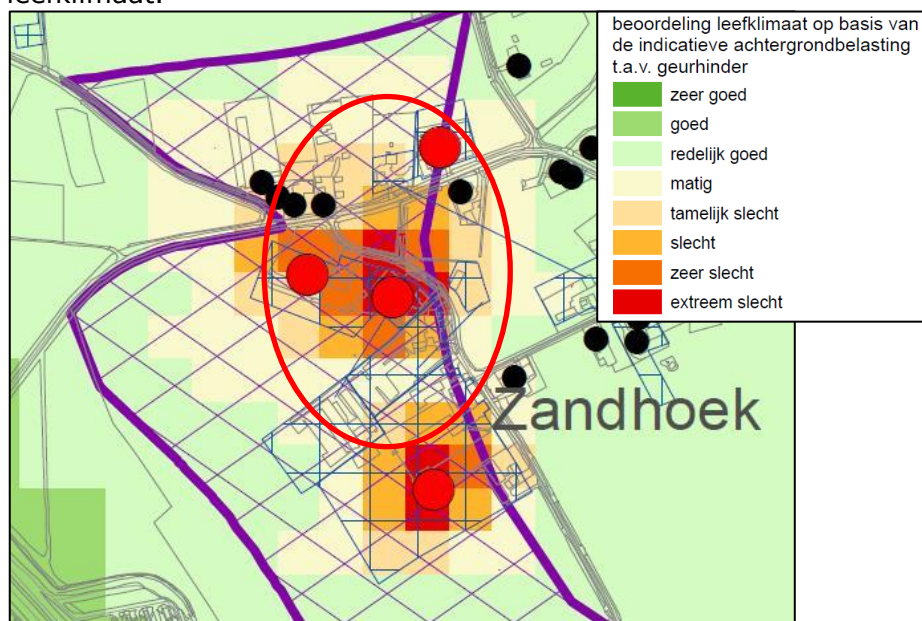
Daarnaast zullen er, maximaal, tussen de 20 en 30 personenauto's naar de loodsen rijden. Uit een eerste akoestische verkenning blijkt dat bij bovenstaande aantallen transportbewegingen aan de geluidnorm uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

Geur vanuit resterende veehouderijen:

Na realisatie van het onderhavige plan blijven er in het buurtschap nog twee veehouderijen over. Te weten Bremmenkamp 2 (Zanders) en Zandhoek 11 (Willems). Voor beide locatie zijn geurberekeningen gemaakt van de voorgrondbelasting, waaruit blijkt, dat op geen enkele van de nieuwe woningen een overbelasting van geur zal plaatsvinden. het bedrijf Bremmenkamp 2 wordt het eerst belemmerd door het woonhuis op de locatie Zandhoek 15 (dit is reeds een tot "wonen" bestemde woning van derden, welke niet in dit voorstel meelift).

De geurberekeningen zijn als bijlagen bijgevoegd.

Op onderstaande kaart is de indicatieve achtergrondbelasting weergegeven. Door het wegvallen van de eigen veehouderij activiteiten en de beperkte resterende veehouderij in de directe omgeving, is geen overschrijding van de achtergrondbelasting te verwachten. Met de aanduiding "matig" woon en leefklimaat is er, blijkens de gemeentelijke geurverordening toch sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Mochten er naar aanleiding van deze aanvulling op het eerdere principeverzoek nog vragen resteren, dan verneem ik dat graag van u.

Initiatiefnemers willen, indien dit gewenst is, graag op korte termijn e.e.a. nader mondeling komen toelichten. Hiertoe kunt u op korte termijn een afspraak met mij maken.

Als er geen aanvullende informatie meer gewenst is, vernemen wij graag van u onder welke voorwaarden aan de onderhavige bestemmingswijzigingen wordt meegewerkt en welke kosten hier o.a. mee gemoeid zijn. E.e.a. is ook al in de eerdere verzoeken vermeld.

Erop vertrouwend u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd, verblijft,

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L.J.H. Peeters', written in a cursive style.

ing. L.J.H. (Lei) Peeters,
specialist ruimtelijke ontwikkeling en milieu

ARVALIS
T.a.v. Lei Peeters
Sint Jansweg 20 D
5928 RC VENLO

Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK- nummer 14132389
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383
(belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757
(algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum	06-04-2018	Behandeld door	Hans Klerks
Ons kenmerk	BRO-2018-0011	Datum uw brief	22-02-2018
Paalna	1 van 4	Uw kenmerk	
Onderwerp	het realiseren van een bedrijf aan Zandhoek 13 te Oirlo		

Geachte heer Peeters,

Op 22 februari 2018 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het realiseren van een bedrijf ter plaatse van Zandhoek 13 te Oirlo. Naar aanleiding van dit verzoek hebben wij de wenselijkheid en haalbaarheid op hoofdlijnen getoetst aan gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving. In deze brief geven wij antwoord op uw principeverzoek.

Beantwoording van het principeverzoek

Het principeverzoek past niet binnen het gemeentelijk beleid en regelgeving. Omdat het verzoek niet past binnen het bestemmingsplan, is een bestemmingsplanprocedure (herziening bestemmingsplan) noodzakelijk inclusief een ruimtelijke onderbouwing. We zijn voornemens medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn hieronder verder toegelicht en uitgewerkt.

Toelichting

Dit is een vervolg op het principeverzoek BRO-2017-0055. Hier is per brief op gereageerd op 28 augustus 2017. Omdat er aanpassingen zijn ten opzichte van de oorspronkelijke plannen, zijn de nieuwe plannen nogmaals breed bekeken om te bezien in hoeverre we medewerking kunnen verlenen aan de plannen. Om de wijzigingen ten opzichte van het voorgaande verzoek en de beantwoording voor dit moment duidelijk te hebben is het nogmaals behandeld als principeverzoek. Deze brief is daar de beantwoording van en geeft de voorwaarden weer voor de bestemmingsplanwijziging van de diverse locaties aan de Zandhoek (één plan voor de gehele ontwikkeling). Het een en ander is al telefonisch toegelicht op 5 april 2018. Mochten er nog onduidelijkheden zijn dan is het mogelijk om een gesprek in te plannen om de onderstaande voorwaarden te bespreken.

Ten opzichte van het principeverzoek BRO-2017-0055 is Zandhoek 8a toegevoegd aan het plan. Die locatie wordt omgezet van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Daarnaast zal de locatie gelegen aan de Zandhoek 13 niet in gebruik blijven als agrarisch

bedrijf. Het voorstel is nu om deze locatie om te zetten naar een bedrijfsbestemming en een gedeelte van de bebouwing te gebruiken voor opslag. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal worden omgezet naar een woonbestemming.

Voor de overzichtelijkheid zijn hieronder de ontwikkelingen en voorwaarden per locatie aangegeven waaronder we medewerking willen verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan.

Zandhoek 8: de bestemming zal worden gewijzigd naar Wonen, de huidige bebouwing zal blijven staan en er zijn verder geen aanvullende voorwaarden.

Zandhoek 8a: de bestemming zal worden gewijzigd naar Wonen, de huidige bebouwing zal blijven staan en er zijn verder geen aanvullende voorwaarden.

Zandhoek 11a: de bestemming zal worden gewijzigd naar Wonen, de stallen behorende bij dit perceel zullen gesloopt worden. Er zal op deze locatie ongeveer 1200 m² aan bebouwing worden gesloopt. De bebouwing die op het perceel 13c ligt (eigendom van eigenaren Zandhoek 11a) zal worden gevoegd bij de bebouwing van Zandhoek 13.

Zandhoek 12: de verleende bouwvergunning voor Zandhoek 12 is niet meer van toepassing en zal moeten worden ingetrokken. Er is aangegeven nieuw te willen bouwen, weliswaar in oude stijl, maar dit kan niet op basis van de bestaande bouwvergunning omdat die uitgaat van hergebruik van de bestaande materialen. De bestaande bouwmaterialen zijn van dermate slechte kwaliteit dat deze niet meer geschikt zijn voor hergebruik. Verder dient het college op voorhand verzocht te worden om de huidige gemeentelijke monumentenstatus van het pand Zandhoek 12 te halen, zodat herontwikkeling mogelijk wordt. Daarna kan een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd met tegelijkertijd het verzoek tot intrekking van de bestaande vergunning. Een verrekening van de leges is daarbij niet mogelijk.

Zandhoek 13: de woning zal worden gewijzigd naar Wonen, de stallen zullen gewijzigd worden naar Bedrijf. De voorste twee stallen, vanaf de weg gezien, zullen gesloopt worden. De voorwaarde wordt meegegeven dat alle overige bebouwing op het perceel ook gesloopt zal moeten worden waardoor alleen de stallen over blijven. Dit betekent dat de tussengebouwen, de silo's en de uitbouwen gesloopt zullen moeten worden. Hierdoor blijven er 5 stallen over en gaat het aantal m² wat blijft staan ook omlaag. Dat zou betekenen dat er op deze locatie in totaal 1800 m² aan bebouwing gesloopt gaat worden. Een vereiste is dat de bebouwing die blijft staan op de locatie landschappelijk wordt ingepast. De bebouwing die blijft staan komt meer in het zicht te liggen en hier dient rekening mee te worden gehouden.

Er blijft een forse overschrijding van het maximum aantal m² aan bedrijfsbebouwing op de locatie aanwezig. Er blijft in dit geval nog 3600 m² aan bebouwing over die gebruikt kan worden voor opslag. Er dient nog verder onderbouwd te worden op welke manier deze opslagruimte gebruikt gaat worden. Voorwaarde hierbij is dat het alleen om opslag moet gaan, er is geen ruimte om overige bedrijvigheid uit te voeren op de locatie. Daarnaast zal aangetoond moeten worden dat er voldaan wordt aan de milieunormen, geluidsnormen en wat de bedrijvigheid voor vervoersbewegingen teweegbrengt en op welke manier de parkeervoorzieningen gerealiseerd

gaan worden. Voor het slopen van de gebouwen op de locaties dient een 'quicksan slopen' te worden gedaan vanuit de Wet natuurbescherming.

Vervolprocedure

Voor het daadwerkelijk realiseren van uw initiatief dienen ruimtelijke, milieu of bouw procedures gevolgd te worden. Hiertoe moeten uw plannen verder worden uitgewerkt. Pas in dit stadium vindt de definitieve beoordeling door de gemeente plaats.

In uw geval zullen in ieder geval de volgende processtappen moeten worden gezet:

- Op voorhand een uitgewerkt plan (ruimtelijke onderbouwing) / verbeelding ter beoordeling aan ons voorleggen t.a.v. Ruud Stevens ruud.stevens@venray.nl
- Herziening bestemmingsplan (één plan voor de gehele ontwikkeling)
- College verzoeken monumentenstatus van het pand Zandhoek 12 te halen
- Aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen Zandhoek 12 / intrekken van de bestaande vergunning.

In de bijlage bij deze brief worden deze stappen toegelicht en worden kosten en proceduretijd benoemd.

Wij verzoeken u om bij de vervolgpcedures melding te maken van ons kenmerk uit deze brief. Indien uw vervolgpcedure verloopt via het Omgevingsloket Online (OLO) dient u dit nummer te vermelden bij de projectomschrijving van uw aanvraag.

Status van deze brief

Met deze brief krijgt u GEEN besluit als bedoeld in de Algemene Wet bestuursrecht. U kunt hiertegen geen bezwaar en beroep indienen. Mocht u een formeel besluit van ons wensen te ontvangen, dient u eerst de wettelijke aangewezen procedure te volgen.

Beleid en regelgeving veranderen voortdurend. Dit betekent dat de geldigheidsduur van deze brief maximaal één jaar is, gerekend vanaf de verzenddatum van deze brief. U dient binnen dat jaar de vervolgpcedure in gang te hebben gezet. Na deze periode zal de gemeente het initiatief beschouwen als nieuw initiatief en opnieuw toetsen aan het dan geldende beleid en regelgeving.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer Hans Klerks, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 0478 – 52 3539 of via mailadres: gemeente@venray.nl ter attentie van Hans Klerks.

Datum 6-4-2018
Ons kenmerk BRO-2018-0011
Pagina 4 van 4

Hoogachtend,

namens het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. van den Hoek', with a long horizontal stroke extending to the right.

teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling,
Margon van den Hoek

ONTVANGEN 13 JUN 2018

Gemeente Venray



ARVALIS
T.a.v. Lei Peeters
Sint Jansweg 20 D
5928 RC VENLO

Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK- nummer 14132389
IBAN NL20 BNGH 028 5028 383
(belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757
(algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum	08-06-2018	Behandeld door	Hans Klerks
Ons kenmerk	BRO-2018-0011	Datum uw brief	22-02-2018
Pagina	1 van 2	Uw kenmerk	
Onderwerp	het realiseren van een bedrijf aan Zandhoek 13 te Oirlo		

Geachte heer Peeters,

Op 22 februari 2018 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het realiseren van een bedrijf ter plaatse van Zandhoek 13 te Oirlo. Dit principeverzoek hebben we schriftelijk beantwoord op 6 april 2018. Na afloop van deze beantwoording heeft op 17 april 2018 een gesprek plaatsgevonden met u en de heer Zanders, eigenaar van de Zandhoek 13 in Oirlo. Dit heeft ervoor gezorgd dat er enkele aanvullingen en wijzigingen zijn ten opzichte van de beantwoording zoals verstuurd op 6 april 2018. Hier is schriftelijk op gereageerd op 17 mei 2018, naar aanleiding van die reactie zijn er nog enkele aanvullingen.

Toelichting

Een aantal zaken waren voor de aanvrager nog niet helemaal duidelijk of zijn nog niet in de vorige beantwoording meegenomen, vandaar een aanvulling ten opzichte van de schriftelijke beantwoording zoals verstuurd op 17 mei 2018.

Zoals besproken is het mogelijk om een grotere inhoudsmaat dan 875 m³ toe te staan op de Zandhoek 12. Er kan 250 m³ extra worden toegevoegd aan de totale inhoud van de woning inclusief aan/bijgebouwen. Het totale maximale volume wat gerealiseerd kan worden komt dan uit op 1125 m³.

In eerder stadium (principeverzoek verstuurd op 12-07-2017) is gevraagd of het mogelijk is om het bijgebouw aan de Zandhoek 11a te slopen en een nieuw bijgebouw te realiseren van 100m². Dit betekent dat de maximale inhoudsmaat van 875 m³ van de woning en bijgebouwen wordt overschreden. Vanwege de ruime opzet van het perceel en de combinatie met de sloop willen we hier medewerking aan verlenen.

Daarnaast heeft de aanvrager gevraagd om een verdere specificatie van de kosten. Dit is bewust uit de beantwoording gelaten omdat de kosten kunnen variëren. Er is geen sprake van een bouwplan waar een bijdrage moet worden geleverd volgens de Grex-wet en er wordt geen

financiële bijdrage gevraagd voor bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen. De kosten voor het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan, de verdere procedure en landschappelijke inrichting zijn voor rekening van de aanvrager. De kosten voor een landschappelijke inpassing kunnen pas worden bepaald wanneer er een akkoord is over de vormgeving van de landschappelijke inpassing.

Status van deze brief

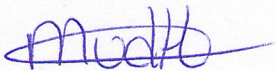
Met deze brief krijgt u GEEN besluit als bedoeld in de Algemene Wet bestuursrecht. U kunt hiertegen geen bezwaar en beroep indienen. Mocht u een formeel besluit van ons wensen te ontvangen, dient u eerst de wettelijke aangewezen procedure te volgen.

Beleid en regelgeving veranderen voortdurend. Dit betekent dat de geldigheidsduur van deze brief maximaal één jaar is, gerekend vanaf de verzenddatum van deze brief. U dient binnen dat jaar de vervolprocedure in gang te hebben gezet. Na deze periode zal de gemeente het initiatief beschouwen als nieuw initiatief en opnieuw toetsen aan het dan geldende beleid en regelgeving.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer Hans Klerks, telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 0478 – 52 3539 of via mailadres: gemeente@venray.nl ter attentie van Hans Klerks.

Hoogachtend,

namens het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,



teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling,
Margon van den Hoek