

Toelichting bestemmingsplan

Ringweg 8a en 10 Ysselsteyn



Kadastrale gegevens	Gemeente	:	Venray
	Sectie	:	M
	Nummer(s)	:	1330, 1220, 1329, 1700 en 1701
Opgesteld door		:	Arvalis B.V.
Referentie		:	2022/700938
Datum	Ontwerp:	:	
	Vastgesteld:	:	

Inhoudsopgave

1. Beschrijving bestaande situatie	4
1.1. Aanleiding en doel	4
1.2. Ligging en begrenzing	4
1.3. Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1. Huidige situatie	7
2.2. Beoogde situatie	7
3. Beleidskader	9
3.1. Inleiding.....	9
3.2. Rijksbeleid.....	9
3.2.1. Nationale omgevingsvisie	9
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking	10
3.2.4. Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV)	11
3.2.5. Besluit m.e.r.....	12
3.3. Provinciaal beleid	13
3.3.1. Provinciale Omgevingsvisie.....	13
3.3.2. Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"	14
3.3.3. Omgevingsverordening Limburg 2021	15
3.4. Regionaal beleid	15
3.4.1. Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	15
3.4.2. Regionale Ruimtelijk Kwaliteitskader landelijke gebied Noord-Limburg	16
3.5. Gemeentelijk beleid	17
3.5.1. Toekomstvisie Venray 2030.....	17
3.5.2. Omgevingsvisie Venray	17
3.5.3. Visie veehouderij Venray 2018.....	18
3.5.4. Maatwerk deelnemers Saneringsregeling Varkenshouderij	18
3.5.5. Ruimtelijk Kwaliteitskader Venray	19
3.5.6. BeeldKwaliteitPlan buitengebied Venray	21
3.5.7. Omgevingsprogramma Wonen Venray 2022	22
3.5.8. KODE Venray	22
4. Omgevingsaspecten	23
4.1. Bodem	23
4.2. Bedrijven en milieuzonering	24
4.3. Geur	25
4.4. Luchtkwaliteit	30
4.5. Geluid	32

4.6.	Externe veiligheid.....	32
4.7.	Cultuurhistorie en Archeologie	33
4.7.1.	Cultuurhistorie	33
4.7.2.	Archeologie	34
4.8.	Flora en Fauna	34
4.8.1.	Gebiedsbescherming.....	34
4.8.2.	Soortenbescherming.....	35
4.9.	Water	35
4.9.1.	Provinciaal waterplan Limburg	36
4.9.2.	Watertoets	36
4.9.3.	Hemelwaterinfiltratie	37
4.9.4.	Afvalwater.....	37
4.10.	Mobiliteit en parkeren	37
5.	Uitvoerbaarheid en procedure	38
5.1.	Economische haalbaarheid.....	38
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
5.2.1.	Omgevingsdialoog	38
5.3.	Procedure.....	38
5.4.	Vooroverleg en inzage	38
6.	Juridische planopzet	40
6.1.	Inleiding.....	40
6.2.	Toelichting op de verbeelding	40
6.3.	Toelichting op de regels	40

Bijlage(n)

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Quicksan flora en fauna Ringweg 8A

Bijlage 3: Quicksan flora en fauna Ringweg 10

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek Ringweg 8A en 10

1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

Initiatiefnemers exploiteren varkenshouderijen aan de Ringweg 8a en 10 in Ysselsteyn. Initiatiefnemers participeren aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv). Dit betekent dat de varkenshouderijen op deze locaties volledig dienen te worden gesaneerd, de milieutoestemming voor het houden van varkens dient te worden ingetrokken en het bestemmingsplan dient dusdanig te worden gewijzigd dat het houden van varkens niet langer mogelijk is.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Ringweg 8A en 10 te Ysselsteyn. Kadastraal gelegen op percelen; gemeente Venray sectie M nummer 1330 (3.460 m²), nummer 1220 (15.190 m²), nummer 1329 (bedrijfswoning Ringweg 8a, 1.015 m²), nummer 1701 (12.995 m²) en nummer 1700 (bedrijfswoning Ringweg 10, 4.030 m²).



Afbeelding 1. Ringweg 8A en 10 Ysselsteyn.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.6.



Afbeelding 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan.

De locaties Ringweg 8a en 10 zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" (vastgesteld 14-12-2010) en het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010, herziening regels" (vastgesteld 01-11-2016 en 20-09-2017). Zowel de locatie 8a als 10 hebben de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie - 2', deels de functieaanduiding 'bedrijfswoning', de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', een bouwvlak aanduiding, deels de maatvoering 'maximum bouwhoogte 105 m', deels de maatvoering 'maximum bouwhoogte 110 m' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone', 'agrarisch gemengd' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

1.4. Leeswijzer

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- Uitvoerbaarheid en procedure, met een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant), hoofdstuk 5;
- Juridische planopzet, hoofdstuk 6;

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven. Zowel voor de huidige als de beoogde situatie. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan beschreven voor de beoogde ontwikkeling.

2.1. Huidige situatie

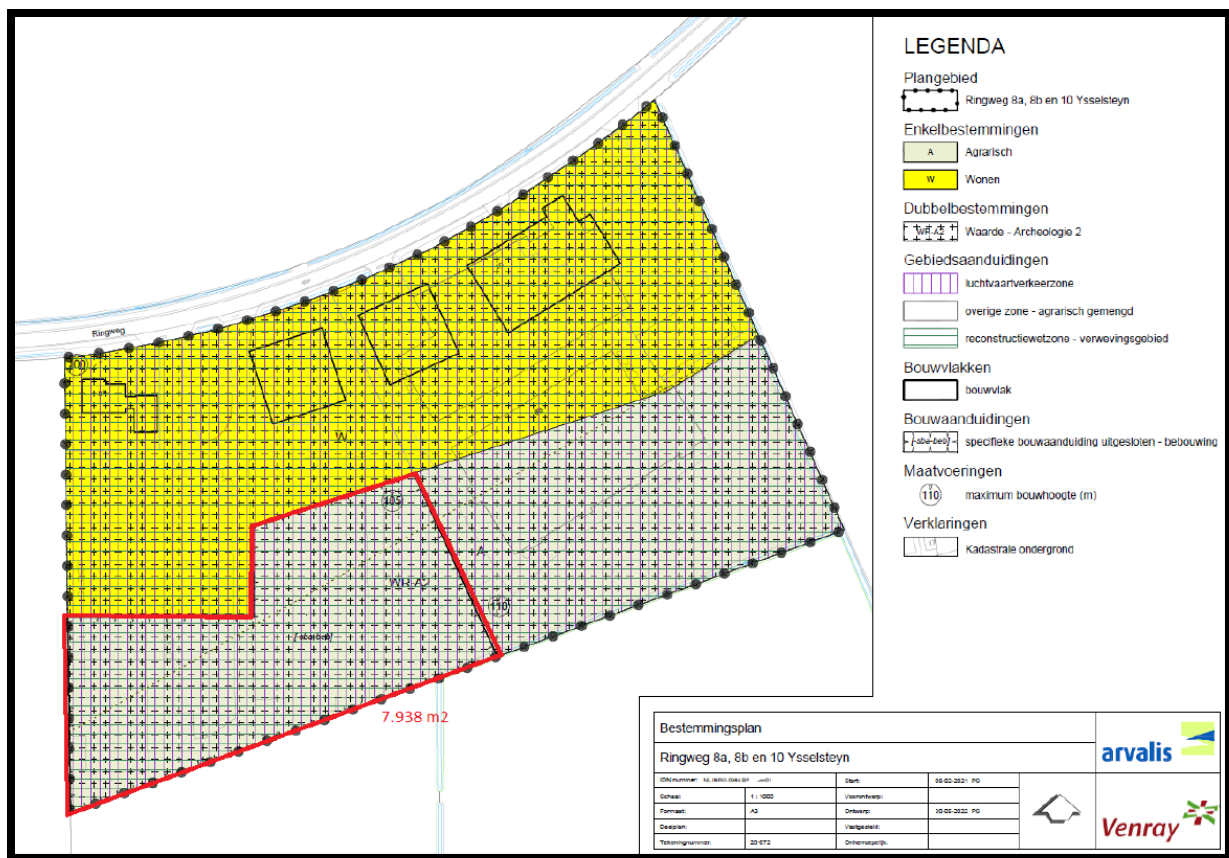
Zowel de locatie Ringweg 8a als 10 waren in gebruik als varkenshouderij. Het totale bouwvlak bedraagt voor de Ringweg 10 ca 1,7 ha. Voor de locatie Ringweg 8a bedraagt het bouwvlak ca 1,6 ha. Hierin is per locatie 1 bedrijfswoning gelegen en een intensieve veehouderij voor het houden van varkens. De aanwezige en te slopen bebouwing ten behoeve van het varkensbedrijf aan de Ringweg 8a bedraagt ca. 6.674,9 m² en voor de Ringweg 10 ca. 2.750 m², zoals weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3. Huidige situatie, inclusief te slopen stallen.

2.2. Beoogde situatie

De beoogde situatie voor initiatiefnemers betreft het beëindigen van de intensieve veehouderijen. Het omzetten naar de bestemming wonen en het realiseren van 2 extra woningen naast de 2 reeds aanwezige bedrijfswoningen. Tevens wordt er aan de achterzijde van Ringweg 8a een zonneweide gecreëerd, zoals weergegeven in de verbeelding (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4. Concept verbeelding Ringweg 8a en 10.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het nieuwe bestemmingsplan op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal

specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening.

In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone en in de provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI) aangeduid als Natuurnetwerk Limburg. In paragraaf 2.6 van de omgevingsverordening Limburg wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels EHS'.

In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Onderhavige plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray, er worden 2 woningen toegevoegd. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4) blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling.

Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

3.2.4. Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV)

In delen van Nederland is sprake van een verhoudingsgewijs grote concentratie van veehouderijbedrijven en een grote veedichtheid. Deze situatie is in de afgelopen decennia ontstaan en is het gevolg van verplaatsing en concentratie van veehouderijbedrijven en schaalvergroting, met name in de varkenshouderij. Tegelijkertijd is in het landelijk gebied een grotere verwevenheid van de landbouwfunctie met andere functies ontstaan, zoals wonen en natuur. Woonkernen zijn uitgebreid en er zijn meer woonlocaties in het buitengebied ontstaan. Steeds meer bewoners van het buitengebied hebben geen historische binding met de veehouderij en zijn zich tevens meer en meer bewust van de effecten die de veehouderij kan hebben of heeft op hun gezondheid, op het milieu, de omgevingskwaliteit (verrommeling van en ondermijning in het buitengebied) en hun leefklimaat en -genot.

Door de concentratie van (intensieve) veehouderijbedrijven is de situatie ontstaan dat de emissies door individuele bedrijven van onder andere geur, fijnstof en ammoniak weliswaar binnen de vergunningsvereisten kunnen vallen, maar dat door de cumulatie van emissies van aan elkaar grenzende bedrijven er in bepaalde gebieden toch sprake kan zijn van overlast. Daarnaast blijken bepaalde maatregelen die de emissies moeten beperken in de praktijk minder effectief dan gedacht.

De voornoemde ontwikkelingen hebben geresulteerd in situaties waarbij, afhankelijk van de specifieke lokale omstandigheden, sprake kan zijn van een mate van overlast die het leefklimaat en het woongenot kan schaden. Geur van veehouderijen heeft gevolgen voor het leefklimaat en -genot van mensen en voor de inrichting van het landelijk gebied.

Om de meest urgente overlast door varkenshouderijen op korte termijn aan te pakken, heeft het kabinet besloten tot een warme sanering van varkenshouderijlocaties in veedichte gebieden. Het doel van de op 10 oktober 2019 vastgestelde Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV) is het terugdringen van geuroverlast door het definitief en onherroepelijk sluiten van varkenshouderijlocaties. Naast vermindering van geuroverlast heeft de regeling nog andere effecten:

Krimp van de varkensstapel en het aantal varkenshouderijlocaties, naar verwachting vooral in concentratiegebied Zuid als aangegeven in bijlage I bij de Meststoffenwet;

- Afname van de productie van dierlijke mest (stikstof en fosfaat);
- Afname van de emissies van ammoniak, fijnstof en methaan;
- Bijdrage aan de ambitie van de veehouderij in het Klimaatakkoord;
- Verbetering van het algehele leefklimaat in het buitengebied, niet alleen door reductie van emissies, maar ook door afname van het aantal transportbewegingen, tegengaan van verrommeling en voorkomen van ondermijning.

Om het doel van de regeling te borgen dient de deelnemende varkenshouderijlocatie een aantal stappen te zetten. Het betreft deels maatregelen die direct samenhangen met de bedrijfsvoering zoals het afvoeren van de varkens, het leeghalen van de mestkelders, het laten doorhalen van het varkensrecht en het intrekken van de omgevingsvergunning. Andere maatregelen zien op het bestendigen van de bedrijfsbeëindiging door het in gang zetten van een wijziging van het bestemmingsplan en het slopen van de voor de varkenshouderij gebruikte gebouwen.

Varkenshouders kunnen vrijwillig deelnemen aan de regeling als zij voldoen aan een aantal voorwaarden. Indien de varkenshouder al meedoet aan het actieplan ammoniak, dan is deelname aan de subsidieregeling sanering varkenshouderijen niet mogelijk.

3.2.5. Besluit m.e.r.

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

In het plangebied wordt de nieuwbouw van twee woningen mogelijk gemaakt. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r.-procedure moet worden gevolgd. De realisatie van een woning valt onder onderdeel D (11.2): 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Hierbij is opgenomen dat een plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorliggende ontwikkeling blijft ruimschoots onder deze drempelwaarden, waardoor een m.e.r.- beoordeling niet noodzakelijk is.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciale Omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - b. In landelijk gebied;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie;
3. Klimaatadaptieve en energietransitie;

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringsskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn.

Het landelijke gebied wordt in het POVI onderverdeeld in 3 categorieën:

- Groenblauwe mantel
- Natuurnetwerk Limburg (incl. Natura2000 gebieden)
- Buitengebied

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna

ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diversere wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit. opgericht waardoor deze woningen uitermate geschikt zijn voor senioren.

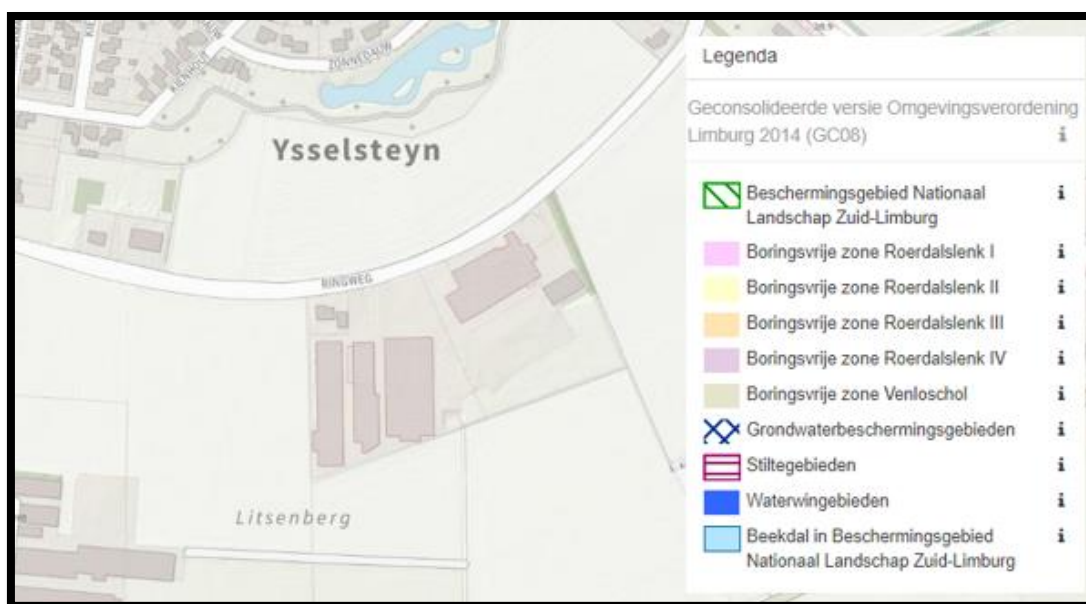
Onderhavig plan voorziet in het realiseren van 2 woningen en het herbestemmen van 2 bedrijfswoningen grenzend aan de rand van de kern Ysselsteyn. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders en de gemaakte afspraken tussen initiatiefnemers en gemeente past het onderhavige initiatief binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

3.3.2. Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.



Afbeelding 5. Uitsnede kaart aandachtsgebieden Provinciale omgevingsverordening.

Binnen het plangebied zijn geen van de aandachtsgebieden van toepassing.

3.3.3. Omgevingsverordening Limburg 2021

De provincie Limburg heeft de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld op 16 december 2021. Dit vormt een belangrijke stap om te komen tot de herziening van de nu nog geldende verordening. Met deze Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De inhoud van de Omgevingsverordening (2021) verschilt inhoudelijk niet veel van de huidige Omgevingsverordening (2014). Het betreft, zoals de provincie zelf ook aangeeft, een grotendeels beleidsneutrale omzetting van de huidige omgevingsverordening.

Het plangebied is volgens de omgevingsverordening Limburg (2021) net als in de vigerende Omgevingsverordening gelegen in het buitengebied.

Met betrekking tot wonen dient er volgens de Omgevingsverordening rekening gehouden te worden met hoofdstukken 3 en 5 van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en de regionale woonvisies. Zowel aan de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en het regionaal beleid wordt in onderhavig plan getoetst.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale woonvisie Noord-Limburg, is op 8 september 2020 vastgesteld door de gemeente Horst aan de Maas en is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Het opheffen van de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad is één van de centrale opgaven uit de visie.

Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

In onderhavig plan worden 2 woningen toegevoegd en 2 bestaande bedrijfswoningen herbestemd naar "Wonen". De woningen worden gebouwd op een perceel grenzend aan de rand van Ysselsteyn. De nieuw te realiseren woningen worden particulier gebouwd en worden gebouwd door de toekomstige gebruikers van de woning, hiermee sluiten deze woningen aan bij de grote vraag naar woningen die er op dit moment is. Doordat de woningen gebouwd worden in opdracht van de toekomstige bewoners worden er woningen gerealiseerd welke direct bewoond worden door de opdrachtgevers. Hierdoor komen er binnen de gemeente tevens 2 woningen vrij op de krappe woningmarkt. Het toevoegen van 2 woningen nabij de kern van Ysselsteyn vergroot tevens de leefbaarheid van Ysselssteyn.

3.4.2. Regionale Ruimtelijk Kwaliteitskader landelijke gebied Noord-Limburg

Op regionaal niveau is bestuurlijk afgesproken om de ruimtelijk kwaliteit te beschouwen als het bindmiddel tussen alle thema's in het landelijk gebied. Het Regionale Ruimtelijk Kwaliteitskader is van toepassing op de thema's land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en energie.

Het Ruimtelijk Kwaliteitskader:

1. is een instrument om een afweging te maken of een ontwikkeling (energie, land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie) een bijdrage kan leveren aan het versterken van de regionale karakteristieken en waarden;
2. geeft de kaders weer om bij deze afweging op regionaal niveau lokaal dezelfde uitgangspunten te hanteren

3. wil bewustwording creëren over onze gedeelde kwaliteiten en de kansen voor ontwikkelingen.

Belangrijke opgaves voor het landelijk gebied in de regio Noord-Limburg zijn het behouden en versterken van aantrekkelijke landschappen voor bewoners en toeristen, het bieden van ruimte voor doorontwikkeling in de agrarische en toeristische sector, ruimte voor het opwekken van energie en ruimte voor natuur en de klimaatopgave. Dit vraagt een ruimtelijk kwaliteitskader waarbij de ontwikkelingsbehoefte wordt gewogen zodat het tegelijkertijd kansen biedt om de regionale kwaliteiten en waarden van de regionale landschapsstructuur te versterken.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Toekomstvisie Venray 2030

Binnen de 'Toekomstvisie Venray' staat de vraag centraal hoe Venray eruitziet in het jaar 2030. In de visie spreekt de gemeente de ambitie uit om een landelijk gebied te ontwikkelen waar agrarische bedrijven vooroplopen in duurzaamheid en circulair produceren. Agrarische activiteiten die hier niet bij passen, zullen verdwijnen. De sanering van de voormalige varkenshouderijen binnen het plangebied past binnen deze ontwikkeling. Dit is bevorderlijk voor het woon- en leefklimaat in de omgeving van de planlocatie. Voorliggende initiatief draagt daarmee bij aan een verduurzaming van het buitengebied. Het initiatief past binnen de Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'.

3.5.2. Omgevingsvisie Venray

De Omgevingsvisie Venray is een strategische ruimtelijke visie voor de lange termijn en heeft betrekking op de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente. Hierbij is voortgeborduurd op de ambities zoals verwoord in de Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'. De Omgevingsvisie Venray geeft richting aan de gewenste duurzame ontwikkeling van de gemeente, met kaders voor nieuwe ontwikkelingen en aandacht voor behoud van bestaande kwaliteiten. Door de gebiedsgerichte aanpak kan later ook een goede doorvertaling plaatsvinden van de omgevingsvisie naar het omgevingsplan. Onder de ambities staan de belangrijkste doelen voor en van Venray in de komende jaren. De vier hoofdambities zijn:

- 1) Groen wonen voor iedereen (een goed woon- en leefklimaat)
- 2) Een gezond Venray heeft de toekomst (een duurzame en gezonde leefomgeving)
- 3) Venray bruist, bloeit en boeit (een goed werk- en verblijfsklimaat)
- 4) Natuurlijk Venray! (behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten).

De locatie is vanuit de visie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als agrarisch gebied. Het agrarisch gebied is volop in ontwikkeling. Er spelen diverse onderwerpen in het agrarisch gebied zoals grootschalige agrarische bedrijvigheid, leegstand en ruimteclaims vanuit de energietransitie en klimaatverandering. Ook spelen er maatschappelijke discussies over voedselproductie, grondgebruik en biodiversiteit. De gemeente wil in kaart brengen hoe al deze functies naast elkaar kunnen bestaan en wil daarbij gaan voor het toekomstbestendig maken van het agrarische landschap. Veiligheid en gezondheid zijn belangrijke pijlers hierin. Een gezonder woonklimaat wordt gerealiseerd door het wonen beter te scheiden van veehouderijen. Voor een agrarisch gebied in evenwicht, waar toekomstige generaties in schone lucht kunnen genieten en recreëren. Het agrarisch gebied is voornamelijk in gebruik voor agrarische bedrijvigheid, waarvan een groot deel zich heeft gespecialiseerd in de veeteelt. Echter krijgt de gemeente de komende jaren te maken met veel stoppende agrarische bedrijven, wat leidt tot veel vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's). Daarmee ontstaat een risico op leegstand, verloedering en verrommeling. Tegelijkertijd liggen er daarbij echter kansen om het agrarisch gebied toekomstbestendiger te maken en duurzaam te versterken.

Onderhavig plan voorziet in het beëindigen van 2 veehouderijen nabij de kern van Ysselsteyn. Door de sloop van deze veehouderijen en het toevoegen van 2 woningen wordt verrommeling van het buitengebied voorkomen en wordt het woon- en leefklimaat van de kern van Ysselsteyn verbeterd.

3.5.3. Visie veehouderij Venray 2018

De gemeenteraad op 30 januari 2018 de 'Visie Veehouderij Venray 2018' vastgesteld. De visie moet bijdragen aan een goede balans tussen de ontwikkelingsruimte voor de veehouderij en de bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de inwoners. De veehouderij in de gemeente Venray heeft zich in 2030 sterk duurzaam ontwikkeld. Onder duurzaam wordt verstaan: een economisch krachtige veehouderij met veel aandacht voor mens, dier, milieu, gezondheid en leefomgeving. Bij het inzetten van deze ontwikkeling dient het accent te liggen op maatwerk, draagvlak, eigen verantwoordelijkheid, innovatie en koersvast. De aanleiding om een visie op te stellen komt voort uit de brede maatschappelijke dialoog veehouderij die in 2015 heeft plaatsgevonden (Dialoog Veehouderij Venray 2015). Bij het opstellen van de visie is tijdens een vijftal ateliers (Ateliers Veehouderij Venray 2017) met een groep ondernemers, burgers, leden van de raads werkgroep, wethouders en een aantal experts, de input voor de visie opgehaald. Tijdens de ateliers is duidelijk geworden dat er extra inspanningen nodig zijn om het woon- en leefmilieu van omwonenden in Venray te beschermen en te verbeteren. Voor het behoud van het draagvlak bij de inwoners is het van belang dat er bij de ontwikkeling van veehouderijen meer rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden. Daarbij heerst de breed gedeelde mening dat problemen en sociale polarisatie zoals in Brabantse gemeenten is opgetreden, moet worden voorkomen.

De veehouderij is een onlosmakelijk deel van de gemeenschap in Venray. De veehouderij vormt een belangrijke bijdrage aan de economie van Venray. Tegelijkertijd is er de stellige overtuiging dat de economische ontwikkeling van de veehouderij ook gericht moet zijn op een zorgvuldige aandacht voor de leefomgeving. Vanuit de ondernemers wordt aangegeven dat bedrijfsontwikkelingen noodzakelijk zijn om de effecten op de omgeving verder te verminderen. Bij de duurzame ontwikkeling van de veehouderij staat de gezondheid van de mens centraal. Daarom richt de gemeente zich bij de uitvoering op de volgende doelen:

- Het verbeteren van het woon- en leefmilieu door het verminderen van de emissie bij veehouderijbedrijven;
- De ontwikkelingen op de juiste plaats door een verdere ruimtelijke scheiding tussen veehouderijbedrijven en bewoners;
- Het versneld vernieuwen van de oude stallen en intrekken van vergunningen bij stoppende bedrijven.

Het woon- en leefklimaat van de woningen in de directe omgeving van de planlocatie en daarbuiten wordt, in lijn met de doelstellingen uit de 'Visie Veehouderij Venray 2018', door de beëindiging van de varkenshouderijen sterk verbeterd. Voorliggend initiatief vormt de maatwerk oplossing om het plangebied een nieuwe, passende en toekomstbestendige bestemming te geven. Het initiatief past binnen de 'Visie Veehouderij Venray 2018'.

3.5.4. Maatwerk deelnemers Saneringsregeling

Varkenshouderij

Het Rijk heeft de provincie en gemeente gevraagd om flankerend beleid in te zetten voor het bieden van een passend perspectief op de locatie en vanwege het feit dat de SRV wel de sloop van de stallen verplicht maar daarvoor geen subsidie verstrekt. Tijdens de uitvoering van de SRV zijn een aantal opties voor maatwerk gemaakt. Afhankelijk van de wensen van de ondernemers en de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie wordt dit maatwerk op gelijke wijze toegepast. Bij de bespreking van dit maatwerk is telkens

aangegeven dat het verlenen van medewerking onder voorbehoud is van de besluitvorming in de gemeenteraad. Door de sloopverplichting van de regeling SRV is hergebruik van de locatie voor een niet-agrarische activiteit niet mogelijk. Het beleid geeft aan dat hergebruik dient plaats te vinden in een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw. De mogelijkheid wordt geboden om de locatie door te ontwikkelen naar een niet-agrarisch bedrijf, mits dit passend is op de locatie.

Optie 1: *De ondernemer die verder wil gaan met een niet-agrarische activiteit dat passend is op de locatie kan een nieuw bedrijfsgebouw oprichten. Voor het oprichten wordt uitgegaan van de bestaande sloopregeling en de inzet van de sloopkuubs die op de eigen locatie zijn ontstaan: bij oprichting van een landbouwverwant bedrijf of opslag de sloopkuubs van eigen terrein wordt ingezet (1 kuub bouw = 1 kuub sloop) en bij een kleinschalig bedrijf is dit 1:2).*

De resterende bebouwing kan worden ingezet op basis van het bestaand flankerend beleid. De deelnemer kan via de sloopregeling de sloopkuubs inzetten voor ontwikkelingen bij derden (uitbreiding burgerwoning of een niet-agrarisch bedrijfsgebouw). De vergoeding via deze weg is lager dan de sloopkosten. Degene die de sloop inbrengt is niet verplicht om te slopen en handelt vanuit eigen belang. Het is de verwachting dat deze opbrengst nog verder zal dalen vanwege toenemende omvang aan sloopkuubs die op de markt komen (stoppersregeling/SRV).

In de visie Veehouderij Venray en de (ontwerp-)Omgevingsvisie) is het uitgangspunt opgenomen om meer scheiding aan te brengen tussen enerzijds de veehouderij en anderzijds de burgers in de kern en woningen agrarisch gebied. Binnen het flankerend beleid is hiervoor de Ruimte-voorRuimte-regeling ingesteld. Daarmee heeft de gemeente beleidsmatig uitgesproken er waarde aan te hechten dat de bedrijven stoppen die vallen onder de gemeentelijke RvR-regeling. Vanwege dat belang worden de deelnemers aan de SRV, die binnen het werkingsgebied van de RvR-regeling vallen, nog twee extra opties geboden.

Optie 2: *Een andere optie is het verrekenen van de sloop naar woningbouwtitels. De bepaling van de titels heeft plaatsgevonden op basis van de kengetallen sloopnorm en woningbouwtitel. Daarmee is 1 woningtitel mogelijk op basis van de sloop van 2.500 m2 stallen. Dit kan in combinatie met optie 1 als er aanvullend nog sloopmeters beschikbaar zijn.*

Optie 3: *Aanvullend is de afweging om de sloop van stallen die niet onder de saneringsregeling vallen alsnog onder de gemeentelijke RvR te laten vallen. Dit is niet mogelijk op basis van artikel 2.c van de RvR-regeling, namelijk: 'als een andere (subsidie)regeling van toepassing is gericht op de beëindig van het bedrijf of sloop van de gebouwen.' Echter deze bepaling is gericht op het voorkomen van stapeling van subsidies. In het geval van de SRV is hiervan geen sprake omdat er een sloopverplichting voor alle stallen geldt, ook voor de gebouwen die niet in de berekening van de subsidie worden meegenomen. In dat geval wordt op aan de hand van de voor subsidie uitgesloten stallen en de bestaande RvR-regeling het aantal woningbouwtitels berekend.*

Hoewel de locaties Ringweg 8A en 10 participeren in de Saneringsregeling Varkenshouderij maken deze zijdelings ook deel uit van de plannen Vlakwater II. In dit specifieke geval is er maatwerk geleverd tussen initiatiefnemers en gemeente waar het slopen van de stallen en het toevoegen van de woningen deel uit maken van een grotere geheel aan afspraken.

3.5.5. Ruimtelijk Kwaliteitskader Venray

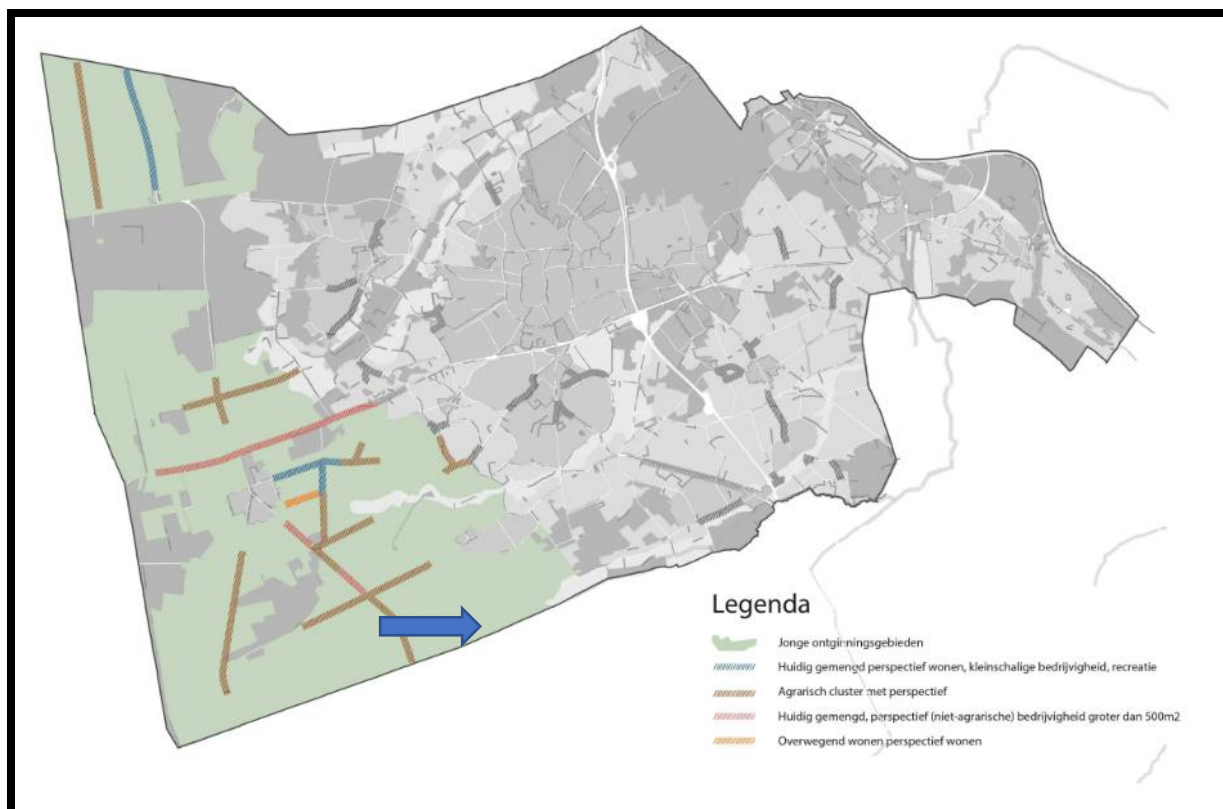
De gemeente heeft naast het bestemmingsplan buitengebied twee beleidskaders opgesteld: het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK, oktober 2023) en het beeldkwaliteitplan (BKP). Het RKK geeft de randvoorwaarden aan waarbinnen een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden in het buitengebied van de gemeente Venray. Het BKP gaat specifiek in op de ruimtelijke en esthetische randvoorwaarden die de gemeente stelt aan

beeldkwaliteit. In het RKK zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor het buitengebied vastgelegd en is de ruimtelijke kwaliteit concreet uitgewerkt aan de hand van de landschappelijke structuur en elementen, de verkavelings- en bebouwingsstructuur en de functionele structuren. Er is een onderverdeling gemaakt in deelgebieden waar vervolgens verder op wordt ingezoomd. Deze verdeling is gebaseerd op landschappelijke structuren maar ook op ruimtelijke begrenzingen. Per deelgebied worden de landschapstypen beschreven, de kernkwaliteiten benoemd en wordt de gewenste ontwikkelingsrichting toegelicht.

Het plangebied is in het RKK gelegen in deelgebied 'Jonge ontginningsgebieden'. Het gebied van de jonge ontginningen is met name gelegen aan de westzijde van gemeente Venray. Dit landschap is het meest recent ontgonnen. Doordat landbouwtechnieken op het moment van ontginnen moderner waren dan ten tijde van het ontstaan van de oude bouwlanden, is dit een grootschalig agrarisch cultuurlandschap geworden. Het kenmerkt zich ook door een rechtlijnig wegen- en verkavelingspatroon. Er zijn enkele zeer waardevolle open gebieden waar ook geen/ weinig bebouwing aanwezig is. Structurerend in het landschap zijn de wegen die begeleidt worden door bomenlanen. Rondom Ysselsteyn heeft het gebied van de jonge ontginning een iets andere uitstraling. Dit dorp is namelijk in de jaren '20 gesticht als nieuwe nederzetting en is geometrisch opgebouwd met uitwaaiierende wegen. Dit zorgt voor diepe, redelijk smalle verkavelingen in het buitengebied. De bebouwing is vaak in een groene setting ingebed.

De navolgende waarden spelen een rol in dit deelgebied:

- grootschalige openheid
- rationele verkavelingsstructuur
- laanbeplanting langs wegen
- bossen vormen de achtergrond/grens van het landschap als contrast met de openheid
- genormaliseerde beken en waterlopen



Afbeelding 6. Uitsnede RKK Venray Deelgebied Ysselsteyn.

Binnen het deelgebied spelen ondermeer de opgaven landbouwtransitie en energietransitie een rol. Het plan voornemen voorziet in een klein zonneveld en de toevoeging van 2 woningen. De woningen worden op een dusdanige manier gesitueerd dat het open en wijde karakter van het gebied behouden blijven, het gene ook al versterkt wordt door de sloop van de op de locatie aanwezige varkensstallen, hiermee vindt tevens ontstening van het landschap plaats. Hiermee sluit het planvoornemen aan bij het Ruimtelijk Kwaliteitskader Venray 2023.

3.5.6. BeeldKwaliteitPlan buitengebied Venray

Het BeeldKwaliteitPlan buitengebied Venray dient voornamelijk als inspiratiebron voor ontwerpers om te komen tot een goed passend en kwalitatief hoogwaardig ontwerp. Het BKP is expliciet vastgesteld als toetsingskader voor het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit. De beeldkwaliteit in het buitengebied van Venray is onlosmakelijk verbonden met het landschap. Vandaar dat het BKP zowel ingaat op de landschappelijke inpassing van gebouwen als op de gebouwen zelf. Bij landschappelijke inpassing zijn de landschapstypen uitgangspunt. Deze landschapstypen zijn beschreven in het RKK. Landschappelijke inpassing van het open gebiedstype Het beeldkwaliteitsplan benoemt het volgende, wat van toepassing is over de landschappelijke inpassing van het open gebiedstype:

- bestratingen tot aan de weg zonder enkele landschappelijke inpassing doen teveel afbreuk aan het karakter van het buitengebied;
- ook in de landschappelijke inpassing is het formele, rechte lijnige karakter uitgangspunt. Beplanting in de vorm van een enkele rij bomen, singels langs zijdelingse perceelsgrenzen passen de bebouwing in zonder de bebouwing geheel te verbergen;
- tussen de bebouwde percelen zijn er doorzichten naar het open gebied;
- de inrichting van het voorerf zal voornamelijk een functioneel maar ook groen karakter hebben. Vanuit een uitgebreide analyse van het landschap,

de historie en de directe omgeving zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het landschappelijk inpassingsplan.

Aan bovenstaande punten zal tijdens de landschappelijke inpassing van de nieuw te realiseren woningen aandacht besteed worden.

3.5.7. Omgevingsprogramma Wonen Venray 2022

In het gemeentelijke programma Koers op Wonen uit het voorjaar van 2021 zijn de ambities en uitgangspunten voor met name de kwantitatieve bouwopgave vastgelegd. De kwalitatieve opgave is daarin onderbelicht gebleven en is uitgewerkt in het Omgevingsprogramma Wonen. Zo zijn de eerdere vier actielijnen (versnellen, vergroten, veranderen en verduurzamen) aangevuld en vertaald naar vijf centrale thema's:

- Snel woningen bouwen;
- Gevarieerd aanbod;
- Duurzame woningvoorraad;
- Wonen en zorg;
- Vitale wijken en kernen.

Het Omgevingsprogramma Wonen voorziet in de toevoeging van minstens 2.000 woningen voor 2035, waarbij gemiddeld 150 woningen per jaar gerealiseerd dienen te worden en in de eerste jaren zelfs 200 per jaar.

Het voorliggend initiatief leidt tot een vergroting van de woningvoorraad en de leefbaarheid van Ysselsteyn. Daarmee draagt het voornemen bij aan de doelen van het Omgevingsprogramma Wonen.

3.5.8.KODE Venray

Initiatiefnemers zijn met de gemeente overeen gekomen dat op de locatie Ringweg 8A aan de achterzijde van de woning ter plaatse van de voormalige varkenstallen een zonneweide gerealiseerd kan worden.

Onderhavige zonneweide sluit aan bij spoor 3: 'Bouwvlakgerelateerde zonneparken van de KODE Venray. Het gemeentelijke beleid kent geen mogelijkheden om de zonneweide te bestemmen middels onderhavig planvoornemen. Middels een omgevingsvergunning zal dit op een later tijdstip aangevraagd worden. Een landschappelijke inpassing van de zonneweide zal dan ook opgesteld en uitgevoerd worden.

4. Omgevingsaspecten

Bij dergelijke aanpassingen dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-) effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de diverse milieu- en planologische aspecten wordt in de volgende paragrafen beschreven.

4.1. Bodem

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 inwerking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftientig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw ruimtelijk plan waarmee nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Volgens de modelverordening van de VNG is er een bodemonderzoek noodzakelijk indien er op de locatie mensen langer dan 2 uur in de gebouwen verblijven. In onderhavige situatie is dit het geval.

Binnen het plangebied is door HMB B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Uit het uitgevoerde onderzoek is onderstaande gebleken:

Grond

Deellocatie A, Onderzoekslocatie

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. In de bovengrond is een lichte verontreiniging met zink aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium en 1,2-dichloorethenen aangetoond.

Voor de verhoogde gehalten in zowel de grond als het grondwater zijn geen duidelijke bronnen of oorzaken aan het licht gekomen. Waarschijnlijk betreft het verhoogde achtergrondgehalten. Het voorkomen van verhoogde gehalten metalen in het grondwater is voor deze regio geen onbekend verschijnsel.

Deellocatie D, Voormalige ondergrondse dieseltank

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de voormalige ondergrondse dieseltank (deellocatie D) geen stand houdt. Hierbij wordt opgemerkt dat in afwijking op de NEN 5740 geen grondmonsters zijn ingezet. Gelet op het feit dat er zintuiglijk geen verontreinigingen zijn aangetroffen en het grondwater analytisch niet verontreinigd is met de onderzochte parameters wordt niet verwacht dat de grond verontreinigd is.

De ontkrachting van de hypothese wordt derhalve als representatief geacht.

Asbest

Deellocatie B en C Druppelzones

Ter plaatse van de twee onverharde druppelzones (deellocatie B en C) is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest en verontreinigingen met PCB waargenomen/ aangetoond.

De hypothese 'verdachte locatie' kan derhalve komen te vervallen.

Uit het onderzoek blijkt dat de vastgestelde milieu hygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucategorie wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' wordt gedefinieerd als: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied." In zo'n geval is het ruimtelijke aanvaardbaar dat de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

Zoals wordt aangetoond in tabel 1 wordt voldaan aan de richtafstanden voor de aspecten stof, geluid en gevaar. Voor het aspect geur wordt gemotiveerd afgeweken, zie paragraaf 4.3. In de nabije omgeving van het plangebied zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd, zie tabel 2.

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden (m)	Feitelijke afstand tot plangebied (m)
Timmermansweg 41	Intensieve veehouderij	4.1	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	108
Puttenweg 45	Intensieve veehouderij/ Agrarisch bedrijf*	3.1	Geur: 50 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 0	380
Timmermansweg 40	Wonen*	N.v.t	Geur: Stof: Geluid: Gevaar:	290

Tabel 2. Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied

* Zowel de Locatie Puttenweg 45 als Timmermansweg 40 participeren in de Saneringsregeling Varkenshouderij. Op beide locaties is de varkenshouderij beëindigd. De locatie Timmermansweg 40 is in het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010. Herziening Stoppers- en saneringsregeling (vastgesteld op 14-12-2021) reeds gewijzigd in de bestemming "Wonen". Voor de locatie Puttenweg 45 is de wijziging van intensieve veehouderij naar agrarisch bedrijf in behandeling.

Zoals blijkt uit de tabel is het plangebied buiten de richtafstanden van de locatie Timmermansweg 41 gelegen voor de aspecten stof, geluid en gevaar. Het plangebied ligt binnen de richtafstand van 200 m met betrekking tot het aspect geur. In paragraaf 4.3 is onderbouwd hoe wordt voldaan aan de gestelde normen met betrekking tot geur.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3. Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

Op 29 september 2009 heeft de gemeenteraad van Venray de aangepaste Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In een aanvullende notitie op de geurverordening (vastgesteld november 2011) is bepaald dat voor nieuwe geurgevoelige objecten sprake dient te zijn van een maximale achtergrondbelasting van 20 Oue/m³ (leefklimaat matig) en een maximale voorgrondbelasting van 14 Oue/m³ (leefklimaat tamelijk slecht) om het te kunnen typeren als "een aanvaardbaar woon- en leefklimaat".

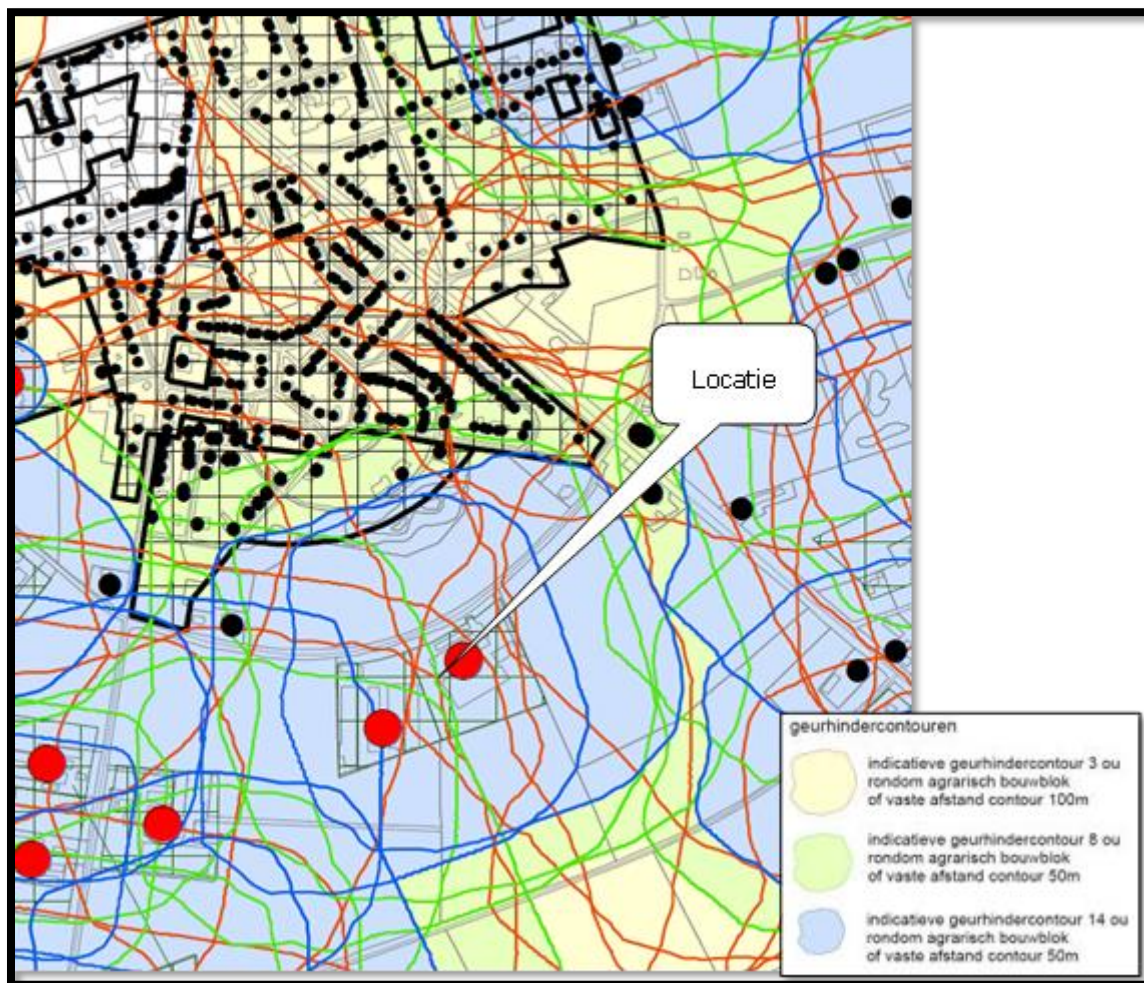
Toetsing

Op 29 september 2009 heeft de gemeenteraad van Venray de aangepaste Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. De laatste aanpassing van de geurverordening is vastgesteld op 1 november 2011. Op de kaart bij de verordening is het plangebied aangeduid als buitengebied.

In de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij, is bepaald dat voor het buitengebied een maximale waarde geldt voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van 14 Oue/m³ (voorgondbelasting).

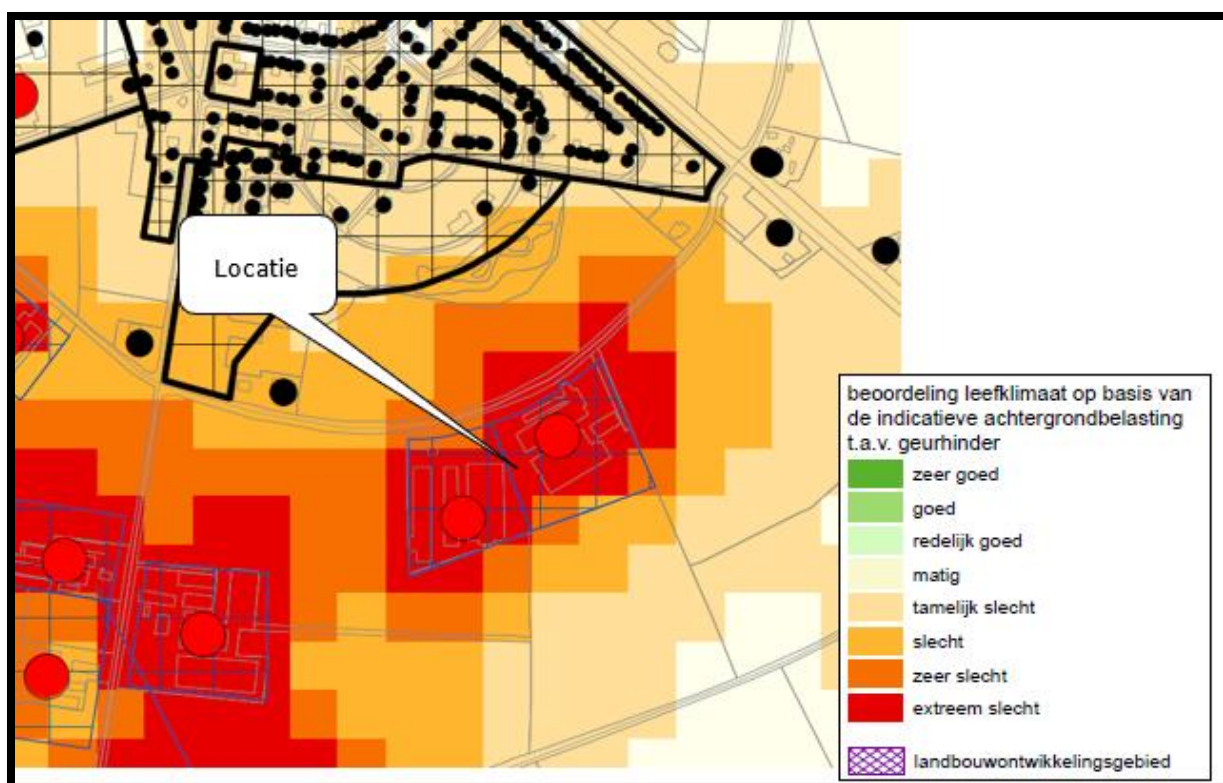
In de bijlage van de gemeentelijke Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij zijn de indicatieve geurcontouren van alle agrarische bedrijven opgenomen (deze zijn in 2018 geactualiseerd). Doordat het plangebied is aangemerkt in de gebiedsvisie als buitengebied mag de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object maximaal 14 Oue/m³ bedragen. Blijkens de meest actuele kaart blijkt dat de planlocatie nabij de bestaande woning Ringweg 8a is gelegen binnen de 14 Oue/m³ contour (blauwe lijn) van het intensieve veehouderijbedrijf Timmermansweg 41, zoals uit onderstaande afbeelding blijkt. De twee overige blauwe contouren lijn die over de planlocatie liggen zijn afkomstig van de varkenshouderij die bij de planlocatie aan de Ringweg 8a en 10 hoort. Deze milieubelasting komt echter als gevolg van deelname aan de Saneringsregeling (SRVH) te vervallen, omdat de omgevingsvergunning milieu / melding in het kader van het Activiteitenbesluit op dit deel van de planlocatie wordt

ingetrokken. Door deze intrekking is er al zondermeer sprake van een verbetering van de geurbelasting.



Afbeelding 7. gemeentelijke Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij, kaart indicatieve geurcontouren.

Op basis van de bijlage van de gemeentelijke Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij met geactualiseerde kaart van 2018 kan de geurbelasting ter plaatse van alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) worden beoordeeld als extreem slecht (zoals uit onderstaande uitsnede blijkt).



Afbeelding 8. gemeentelijke Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij, kaart achtergrondbelasting.

Echter uit berekeningen van de achtergrondbelasting o.b.v. de meest recente vergunningsinformatie van de omliggende veehouderijbedrijven, blijkt dat deze situatie is gewijzigd vanwege de eigen deelname aan de SRVH. Bovendien heeft de deelname aan de SRVH van meerdere varkenshouderijen in de omgeving geleid tot een cumulatieve afname van de geurbelasting aan de zuidzijde van Ysselsteyn.

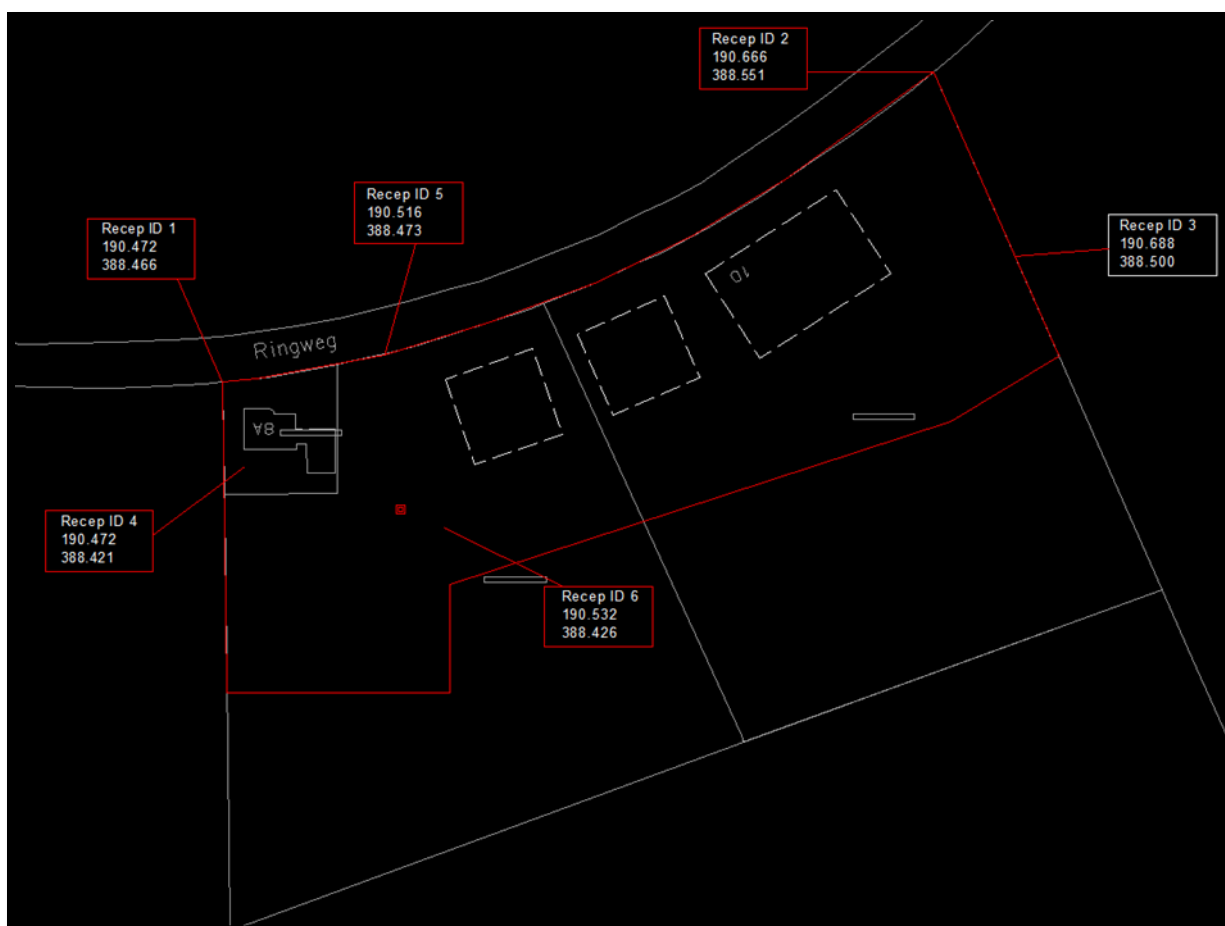
Normering geurverordening:

In een aanvullende notitie op de geurverordening (vastgesteld november 2011) is bepaald dat voor nieuwe geurgevoelige objecten sprake dient te zijn van een maximale achtergrondbelasting van 20 Oue/m³ (leefklimaat matig) en een maximale voorgrondbelasting van 14 Oue/m³ (leefklimaat tamelijk slecht) om het te kunnen typeren als "een aanvaardbaar woon- en leefklimaat". Tevens is in deze aanvulling een hardheidsclausule opgenomen. Deze clausule is als volgt geformuleerd:

Indien, met uitzondering van de geurbelasting, de beoordeling van de overige milieu- en planologische aspecten wel positief uitvalt, kan overwogen worden om gemotiveerd van de waarden in de tabel af te wijken. Daarbij zal niet voorbij worden gegaan aan de belangen van de veehouderij(en) die in de nabijheid van de ruimtelijke plannen gelegen is/zijn. Een nadere motivering en besluitvorming is nodig om van de waarden uit de tabel af te wijken.

Toetsing aan de norm:

Aan de norm voor de voorgrondbelasting wordt in de onderhavige situatie voldaan op alle huidige en toekomstige geurgevoelige objecten binnen de ontwikkeling. Deze belasting bedraagt ter plaatse van de ontwikkeling aan de Ringweg 8a en 10 (Ringweg Receptor 1 t/m 6) maximaal 5,3 Oue/m³. Aan de achtergrondbelasting van 20 Oue/m³ wordt met een berekende belasting van 19,08 Oue/m³ eveneens voldaan.



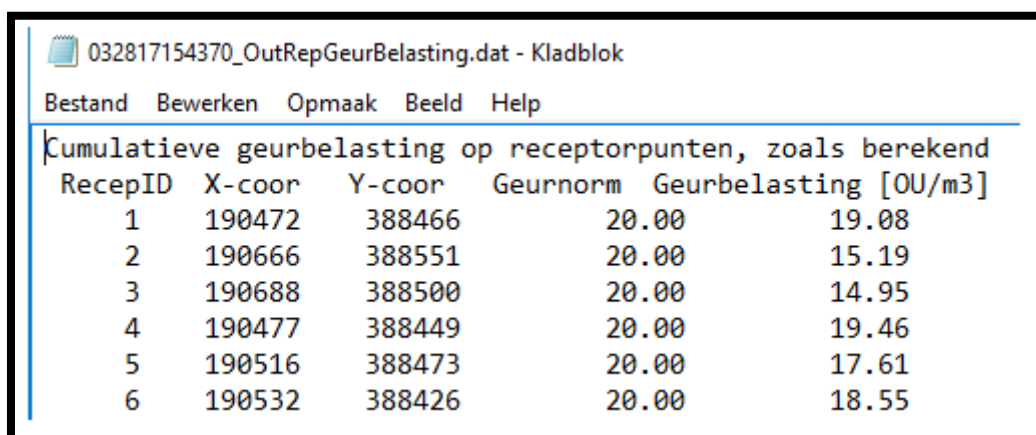
Afbeelding 9 receptorpunten plangebied.

Voorgrondbelasting

Geur gevoelige locaties:					
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
14	Ringweg Receptor 1	190 472	388 466	14,0	5,2
15	Ringweg Receptor 2	190 666	388 551	14,0	2,6
16	Ringweg Receptor 3	190 688	388 500	14,0	2,6
17	Ringweg Receptor 4	190 477	388 449	14,0	5,3
18	Ringweg Receptor 5	190 516	388 473	14,0	4,5
19	Ringweg Receptor 6	190 532	388 426	14,0	4,6

Afbeelding 10. Overzicht geurbelasting uit bijlage V-stacks vergunning (voorgrondbelasting).

Achtergrondbelasting



Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	190472	388466	20.00	19.08
2	190666	388551	20.00	15.19
3	190688	388500	20.00	14.95
4	190477	388449	20.00	19.46
5	190516	388473	20.00	17.61
6	190532	388426	20.00	18.55

Afbeelding 11. Overzicht geurbelasting uit bijlage V-stacks gebied (achtergrondbelasting).

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is de ontwikkeling van geurgevoelige objecten slechts toelaatbaar als daardoor de milieuruimte van de omliggende bedrijven niet onevenredig wordt geschaad. In de onderhavige situatie is hiervan geen sprake omdat er sprake is van 2 bestaande woningen Ringweg 8a en 10, welke op of na 19 maart 2000 deel uitmaakte van een andere veehouderij en waarvoor een vaste afstand van 50 m geldt tussen het dichtstbij gelegen emissiepunt van de veehouderij en de gevel van de betreffende woning. Aan deze afstand wordt voldaan.

Ook voor de 2 nieuwe woningen geldt Artikel 14, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. Beide woningen worden immers gebouwd op of na 19 maart 2000.

op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,

- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.
- Ook hiervoor geldt een vaste afstand van 50 m geldt tussen het dichtstbij gelegen emissiepunt van de veehouderij en de gevel van de betreffende woning. Aan deze afstand wordt voldaan.

Daarnaast zijn andere bestaande woningen in de directe omgeving gelegen, welke worden aangemerkt als woningen binnen de bebouwde kom. Vanwege een zwaarder beschermingsniveau voor deze woningen (maximale geurbelasting 3 of 8 Oue/m³) zijn deze reeds maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijlocatie Timmermansweg 41 of andere (verder weg gelegen) intensieve veehouderijlocaties.

De ontwikkeling levert dan ook geen belemmering op voor de ontwikkelingsruimte van de nabijgelegen intensieve veehouderijbedrijven.

Conclusie

De geurbelasting ter plaatse voldoet aan de gestelde normen in de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Venray. Er vindt geen verslechtering van het woon- en leefklimaat plaats door de onderhavige bestemmingswijziging.

Uit het voorgaande blijkt dat het onderdeel geur, aan de milieu- en planologische voorwaarden voldoet volgens de geurverordening van de gemeente Venray.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.4. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. 3% is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

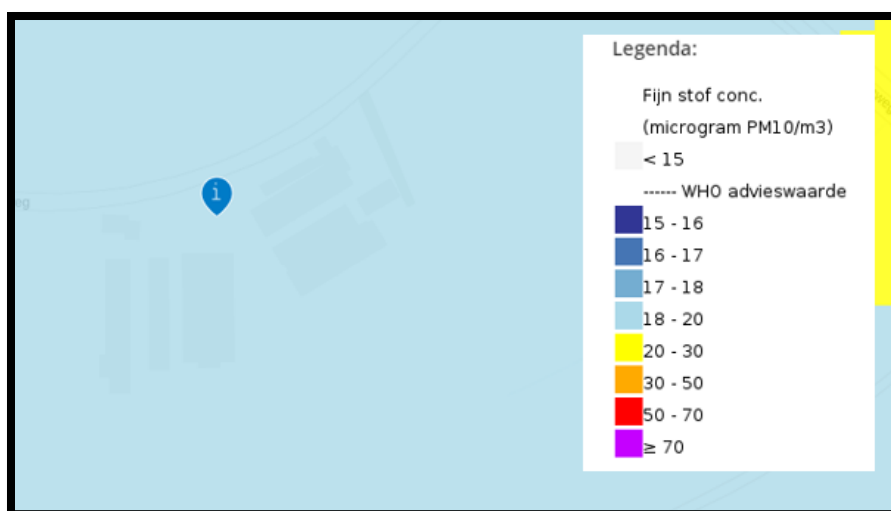
Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde nibm). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het planvoornemen draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie fijn stof. Door het beeindigen van de intensieve veehoudeij op de locatie waarbij de agrarische bedrijvigheid en vervoersbewegingen verdwijnen heeft een positief effect op de luchtkwaliteit.

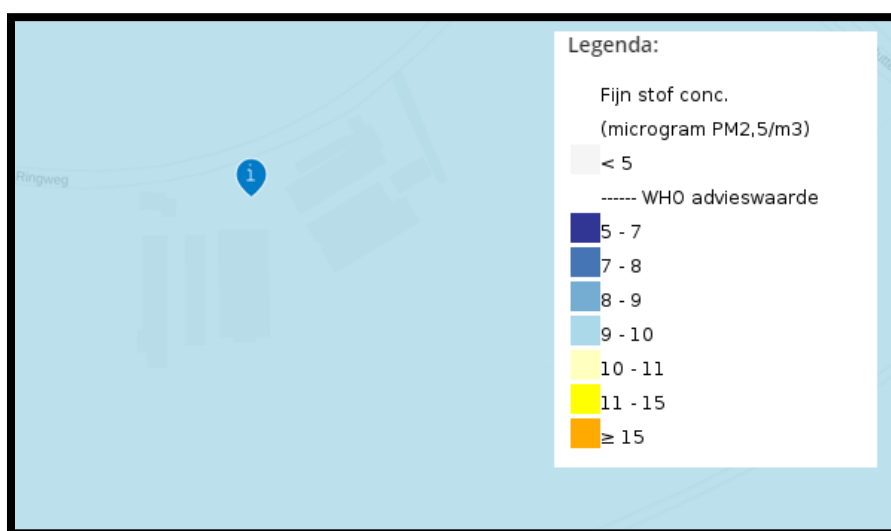
Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Achtergrond

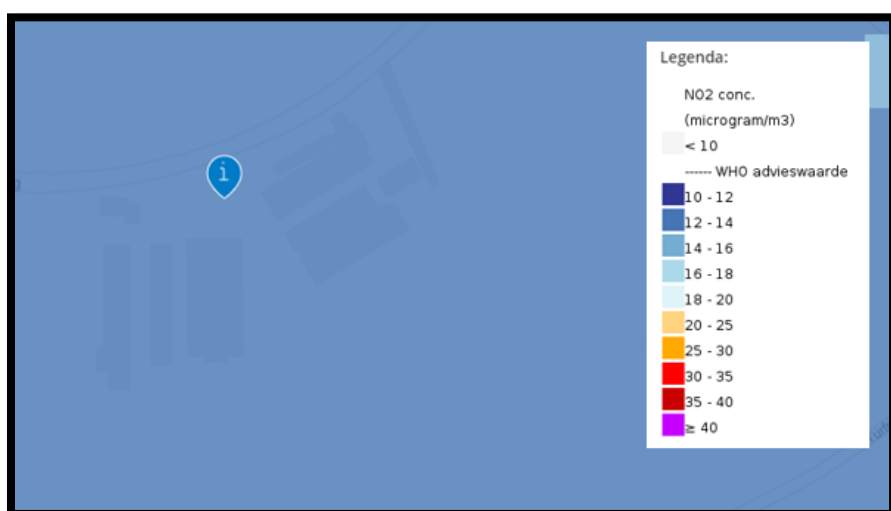
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2017) ligt de concentratie PM_{10} ter plaatse op $18 \mu g/m^3$ en de $PM_{2,5}$ op $9 \mu g/m^3$, zie afbeelding 11 en 12 Daarnaast ligt de concentratie NO_2 ter plaatse op $12 \mu g/m^3$, zie afbeelding 13 In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ en voor $PM_{2,5}$ $25 \mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 12. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM10) (bron: atlasleefomgeving.nl).



Afbeelding 13. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM2,5) (bron: atlasleefomgeving.nl).



Afbeelding 14. Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NOx) (bron: atlasleefomgeving.nl).

4.5. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buiten stedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Op de locatie worden 2 nieuwe woningen gerealiseerd welke gelegen zijn tussen de reeds aanwezige voormalige bedrijfswoningen. Door H.M.B. B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 1.

Uit het onderzoek volgt dat voor alle omliggende wegen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, dat de nieuw beoogde woonbestemming geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen en dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen gewaarborgd is.

Hiermee vormt het onderdeel geluid geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidsituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

Het wettelijk kader voor externe veiligheid wordt gevormd door diverse besluiten en circulaire:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en (ondergrondse) buisleidingen.

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg is de locatie niet gelegen binnen het invloedgebied van een risicobron. Evenmin vormt de locatie een risicobron voor kwetsbare bestemmingen.



Afbeelding 15. Uitsnede risicokaart (bronrisicokaart.nl)

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een transportroute die is opgenomen in het basisnet. Nabij de planlocatie bevinden zich geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde buisleiding op circa 580 m van het plangebied.

Groepsrisico:

Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

Plaatsgebonden risico

De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Conclusie

Gelet op het voorgaande en de omvang van het plan vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.7. Cultuurhistorie en Archeologie

4.7.1. Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing. Cultuurhistorische waarden dienen te worden beschermd. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.7.2. Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

De locatie is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie -2'. Op of in de als 'Waarde - Archeologie - 2' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemming worden gebouwd, mits de verstoring van de bodem maximaal 500 m² bedraagt en niet dieper dan 50 cm, danwel nadat de aanvrager een rapport (voortoets, bijvoorbeeld bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek, proefsleuvenonderzoek, opgraving, sleufgraaf, archeologische begeleiding) van een door gemeente erkende archeologisch deskundige heeft overgelegd waaruit blijkt dat de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Binnen het plangebied wordt geen oppervlak groter dan 500 m² en niet dieper dan 50 cm verstoord. Hiermee vormt cultuurhistorie en archeologie geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8. Flora en Fauna

4.8.1. Gebiedsbescherming

De bescherming van de Nederlandse natuurgebieden is geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb), welke op 1 januari 2017 in werking is getreden. Er geldt een vergunningplicht op grond van artikel 2.7, tweede lid Wnb voor activiteiten die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Per 1 juli 2021 geldt een vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten (aanlegfase) waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. Hierdoor is een berekening met AERIUS CALCULATOR 2022 voor de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op de Natura2000-gebieden voor de bouw- aanleg- en sloopactiviteiten met betrekking tot onderhavig plan niet van toepassing.

Het plangebied is gelegen nabij de Natura200 gebieden Deurnsche Peel & Mariapeel – 3,2 km en Boschhuizerbergen – 9,6 km. Gezien de beoogde ontwikkeling, beëindigen varkenshouderij, kan gesteld worden dat er ondanks de realisatie van 2 woningen sprake is van een forse afname van ammoniakemissie en derhalve ook van de ammoniak-

depositie. Dit in combinatie met de afstand tot het gebied, zijn negatieve effecten op het Natura 2000- gebied uit te sluiten.

4.8.2. Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Voor zowel de locatie Ringweg 8A als Ringweg 10 is ten behoeve van de sloop van de varkensstallen een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd door BNL Advies. Deze zijn als bijlage 2 en 3 toegevoegd.

Op basis van de uitgevoerde Quicksans blijkt dat geen aanleiding is om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

4.9. Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft dit beleid vertaald in het provinciaal waterplan.

4.9.1. Provinciaal waterplan Limburg

Op 11 december 2015 heeft Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan Limburg 2016 – 2021 vastgesteld als opvolger van het Provinciaal Waterplan 2010 -2015.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het is een uitwerking en nadere detaillering van het regionaal waterbeleid in het POL 2014.

Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstel mogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

4.9.2. Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

4.9.3. Hemelwaterinfiltratie

De totale bebouwing binnen het plangebied neemt af door de sloop van de op de locaties aanwezige stallen. Hierdoor is er in de beoogde situatie binnen het plangebied een kleiner verhard oppervlak aanwezig dan in de huidige situatie. Door de afname van verhard oppervlak ontstaan louter positieve gevolgen voor de afwatering van het hemelwater. Voor het hemelwater dat op de nieuw te realiseren woningen en verhardingen valt, dient op eigen terrein te worden voorzien in hemelwaterbergende voorzieningen, conform de gemeentelijke eisen. Nabij de te realiseren woningen is meer dan genoeg ruimte en mogelijkheid om het hemelwater van de nieuw te realiseren woningen en bijbehorende verhardingen te infiltreren in de bodem ter plaatse.

4.9.4. Afvalwater

De nieuw te realiseren woningen worden ter zijner tijd aangesloten op de reeds aanwezige rioolsystemen op de locatie. Langs de Ringweg ligt drukriolering. De twee woningen kunnen waarschijnlijk op het bestaande drukrioolstelsel worden aangesloten.

4.10. Mobiliteit en parkeren

De locatie is gelegen aan de Ringweg, van waaruit, via de N277, zowel de N270 als de A73 goed bereikbaar zijn. Op basis van de gemeentelijke Beleidsnota Parkeernormen Venray dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen grond ten behoeve van de woningen gerealiseerd te worden. Per vrijstaande woning dienen, in het buitengebied, tenminste 2 parkeerplaatsen, met een afmeting van 2,5 * 5 m per parkeerplaats, aanwezig te zijn. Op het erf bij iedere woning, zowel de bestaande als de nieuw te realiseren woningen, is voldoende ruimte aanwezig om aan deze norm te voldoen.

Ten opzichte van de huidige verkeersbewegingen vindt er een afname van verkeersbewegingen plaats, door de beëindiging van de intensieve varkenshouderijen.

5. Uitvoerbaarheid en procedure

5.1. Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de verplichting ontstaan om, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venray heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is. Overleg heeft plaats gevonden met de betrokken rijks- en provinciale diensten in combinatie met het plan Vlakwater II.

5.2.1. Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is er op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat deze reacties bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip, maar is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving. Nabij de nieuw te realiseren woningen aan de ringweg 8a en 10 zijn slechts de woningen van initiatiefnemers gelegen. Onderhavig planvoornemen maakt zijdelings deel uit van het plan Vlakwater II hierbinnen heeft een omgevingsdialoog met de omwonenden plaatsgevonden.

5.3. Procedure

Dit bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto art. 3.9a Wro. Deze procedure houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan na behandeling door het College van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijzen kenbaar maken bij de gemeente. Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.4. Vooroverleg en inzage

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere

diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan. Dit dient te allen tijde in onderlinge samenhang gezien en toegepast te worden. De toelichting op de regels en de verbeelding is niet juridisch bindend, dit biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van het bestemmingsplan heeft geleid. Daarnaast draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden gelegen binnen de planlocatie aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarna nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens hebben juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (zoals topografische en kadastrale gegevens).

6.3. Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied Venray 2010. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen



Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalis.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalis.nl

Arvalis Nuth

Mauritsstraat 11
6361 AV Nuth
+31 (0)43 450 5100
info@arvalis.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalis.nl