

Projectbesluit
"Logiesgebouw Koepas 12 te Oirlo"

Gemeente Venray

Definitief

Projectbesluit "Logiesgebouw Koepas 12 te Oirlo"

Gemeente Venray
Definitief

Rapportnummer: 211x03437

Datum: 17 november 2009

Contactpersoon opdrachtgever: De heer P. Verberne

Projectteam BRO: De heer P. van de Ligt

Trefwoorden: Projectbesluit, functiewijziging, voormalige bedrijfs-
woning, logiesgebouw

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 3

Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een
projectbesluit ex artikel 3.10 Wro voor de functiewij-
ziging van de tijdelijke, voormalige bedrijfswoning
aan de Koepas 12 te Oirlo.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Gebiedsbeschrijving	5
2.2 Projectbeschrijving	6
2.3 Ruimtelijke effecten	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	20
4. ONDERZOEKSASPECTEN	25
4.1 Economische uitvoerbaarheid	25
4.2 Milieuaspecten	26
4.2.1 Bodem	26
4.2.2 Wegverkeerslawaaï	27
4.2.3 Luchtkwaliteit	27
4.2.4 Externe veiligheid	28
4.2.5 Milieu	30
4.2.6 Geur	31
4.3 Archeologie	32
4.4 Natuur en landschap	32
4.5 Flora & fauna	33
4.6 Verkeerskundige aspecten	33
4.7 Kabels en leidingen	34
4.8 Duurzaamheid	34
4.9 Waterhuishouding	34
5. AFWEGING BELANGEN	37

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	39
6.1 Procedure	39
6.2 Overleg	39
6.3 Planstukken	40

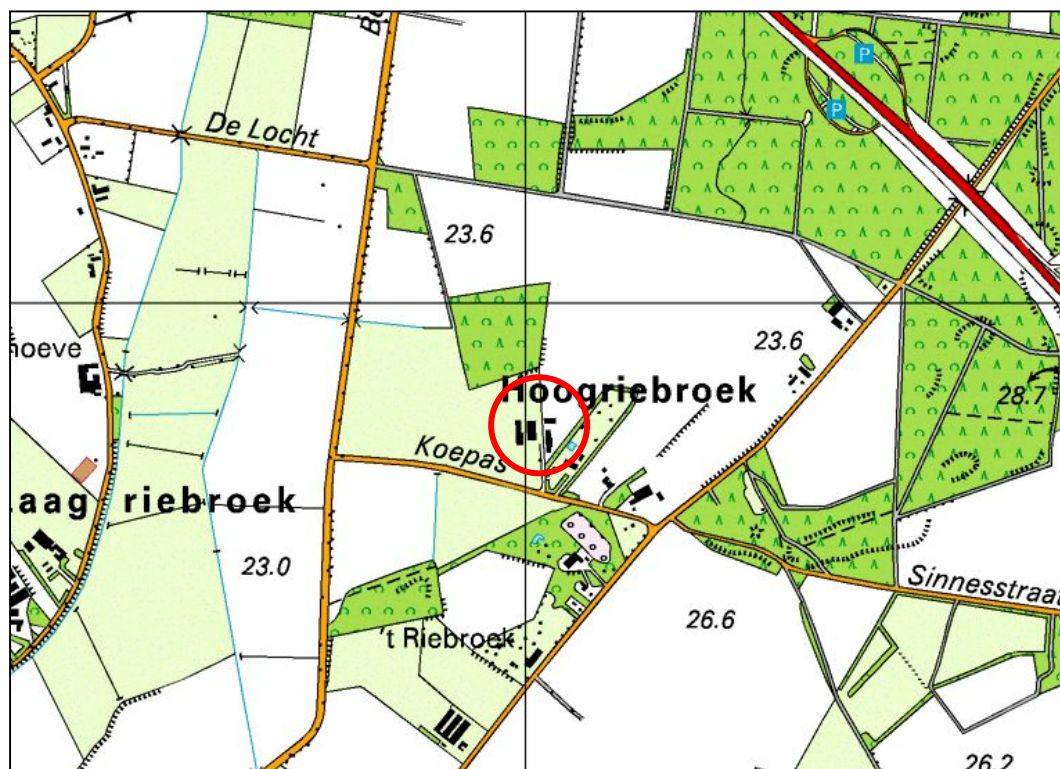
BIJLAGEN

Separate bijlage:

Verkennd bodemonderzoek => Econsultancy d.d. 18 maart 2009

1. INLEIDING

Bij de gemeente Venray is door de heer P.A.A. Verberne een verzoek om planologische medewerking ingediend ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse werknemers in de voormalige, tijdelijke bedrijfswoning, gelegen bij de rundveehouderij aan de Koepas 12 te Oirlo.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving projectgebied

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1981. De bewoning van de voormalige bedrijfswoning door buitenlandse werknemers past niet in de geldende bestemming 'Agrarisch bouwblok AG-B'. Het gebruik als huisvesting voor buitenlandse werknemers is namelijk functioneel gezien niet passend binnen deze bestemming.

Aangezien de gemeente Venray voornemens is het vigerende bestemmingsplan voor het gehele gemeentelijke buitengebied binnen afzienbare tijd te herzien, kan het project wel gerealiseerd worden middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Bij gebruikmaking van het projectbesluit dient de gemeente het vigerende bestemmingsplan binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit te

herzien. Dit houdt feitelijk in dat binnen één jaar een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dient te worden.

Het is mogelijk deze termijn te verlengen indien ten tijde van het projectbesluit aannemelijk is dat de inpassing van het project gelijktijdig met de herziening van het bestemmingsplan zal plaatsvinden.

Indien het aannemelijk is dat inpassing van het project in het bestemmingsplan zal plaatsvinden tezamen met de inpassing in dat plan van een project op aangrenzende gronden of op gronden die betrokken zijn in hetzelfde uit te werken bestemmingsplan (inpassing gelijktijdig met andere projectbesluiten), dan is het zelfs mogelijk deze termijn te verlengen tot maximaal vier jaar.

Een projectbesluit dient te allen tijde vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing en een geometrische plaatsbepaling van het projectgebied en van de daarbinnen aangewezen fysieke resultaten of doeleinden. Deze ruimtelijke onderbouwing treft men hierbij aan.

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen ondermeer de volgende elementen aan de orde:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten van het project;
- inpassing van het project binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- relatie met het vigerende bestemmingsplan;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (zoals grondwaterbeheer / waterhuishouding en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- verrichte onderzoeken;
- belangenafweging;
- economische uitvoerbaarheid;
- maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- de te doorlopen procedure.

2. GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied rondom de projectgebied als het project beschreven. Tevens wordt ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het adres Koepas 12 ligt ten westen van de snelweg A73, in de rustige, bosrijke omgeving rondom Oirlo. In de omgeving wisselen bossen en (overwegend onbebouwde) agrarische gronden zich af. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie R, nummer 1639.



Afbeelding 2. Luchtfoto Koepas 12 en omgeving

Het gebied kenmerkt zich als een kleinschalig landschap (Hoogriebroek) en grenst direct aan het beekdallandschap (Laagriebroek) van de Oostrumsche beek. Ten noorden grenst het projectgebied aan een bosje, ten westen ligt het open beekdallandschap en ten zuiden ligt akkerland. Ten oosten grenst Koepas 12 aan de woning (Koepas 10) en aan camping "de Walnoot", welke gekenmerkt wordt door het bos-

rijke karakter. In de campingboerderij komen vooral groepen en op het achtererf is een redelijk grootschalige buitenlandse werknemeropvang ingericht. Oostelijker liggen nog een woning met bed & breakfast en een agrarisch bedrijf.



Afbeelding 3. De Koepas richting het beekdal



Afbeelding 4. De Koepas richting het oosten

Op de projectlocatie zelf is een rundveehouderij aanwezig. Het adres Koepas 10 behoort ook bij deze rundveehouderij. Dit adres betreft de bedrijfswoning en zijn ook de overige bedrijfsruimtes gelegen. Beide adressen (Koepas 10 en 12) maken gebruik van dezelfde oprit. Deze oprit is in eigendom van Koepas 10, maar is voorzien van recht van overpad voor Koepas 12.

De rundveehouderij is enige tijd geleden afgestoten door het moederbedrijf. De locatie Koepas 12 is daardoor nu een op zichzelf staand bedrijf. Op de locatie zijn momenteel nog een jongveestal, voerplaten / sleufsilo's en een voormalige, tijdelijke bedrijfswoning (inpandig in de jongveestal) aanwezig. De voormalige, tijdelijke bedrijfswoning mag volgens afspraken met de gemeente niet meer continue bewoond worden.

2.2 Projectbeschrijving

De aanwezige jongveestal is niet meer geschikt voor een eigentijdse, agrarische bedrijfsvoering; de omvang van het bedrijf is te klein en de uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt vanwege de belemmeringen door omliggende functies (camping "de Walnoot").

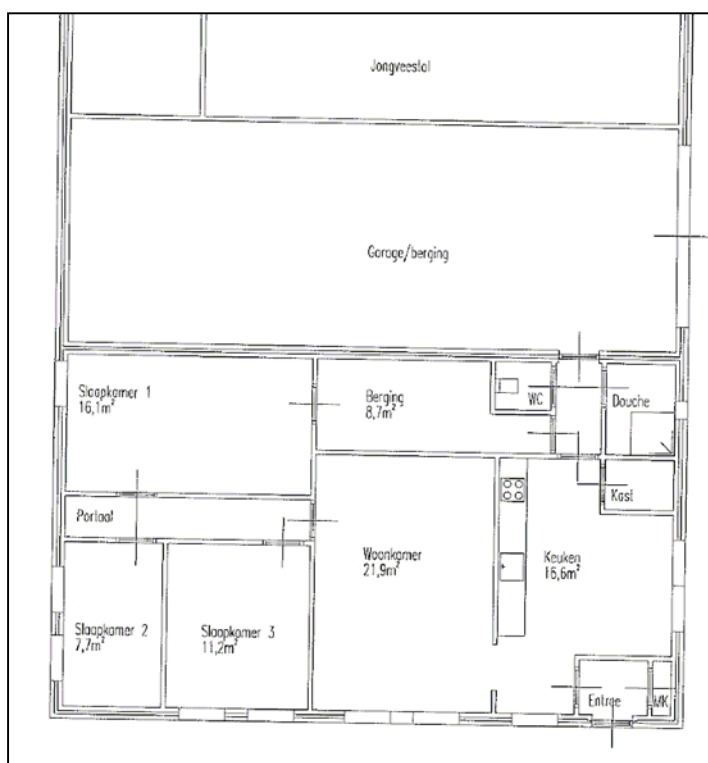
De initiatiefnemer is voornemens om in de voormalige, tijdelijke bedrijfswoning, die in hetzelfde gebouw als de jongveestal is gesitueerd, maximaal 5 buitenlandse werknemers te huisvesten. Alle voorzieningen en ruimtes zijn hiervoor aanwezig, het is immers een volwaardige woning, waardoor deze locatie voor huisvesting zeer geschikt is. De voormalige, tijdelijke bedrijfswoning is nu niet meer bewoond.

Momenteel wordt de jongveestal nog steeds gebruikt voor jongvee. De initiatiefnemer heeft nog een contract voor het stallen van jongvee wat nog minimaal 3 jaar standhoudt.



Afbeelding 5. Zicht op jongveestal vanaf Beemdweg

Afbeelding 6. Koepas 10 en 12



Afbeelding 6. Inrichting woning

Alleen het gebruik van de locatie en gebouwen wordt veranderd, er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats en er vinden geen interne verbouwingen plaats. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van een "verzoek tot het nemen van

een projectbesluit". Doel van het verzoek is om aan de locatie een bestemming "logiesverblijf" toegekend te krijgen. Dat is op basis van het gemeentelijk beleid mogelijk, mits dit als de nevenactiviteit is van het agrarisch bedrijf.

Op het aanwezige erf wordt de mogelijkheid gecreëerd om 6 parkeerplaatsen te realiseren. Gezien het aantal personen dat in het logiesgebouw beoogd is (vijf personen), is dit voldoende. Op het erf is daarnaast voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren, mocht dit benodigd zijn.



Afbeelding 7. Overzichtstekening situatie Koepas 12

Met Koepas 10 is afgesproken om niet langer gebruik te maken van dezelfde oprit. Een eigen oprit kan vrij gemakkelijk worden gerealiseerd omdat een duiker over de sloot evenwijdig aan de Koepas reeds aanwezig is. De nieuwe oprit zal via deze duiker naar het toekomstige logiesgebouw lopen. Aan weerszijden wordt de oprit geplant met opgaand groen.

Voor realisering van de logiesvoorziening is door de initiatiefnemer een bouwvergunning aangevraagd bij de gemeente Venray.

2.3 Ruimtelijke effecten

Het projectgebied is momenteel bebouwd met een voormalige, tijdelijke bedrijfswoning, een jongveestal en de sleufsilos. Aan de binnen- en buitenzijde van de voormalige, tijdelijke bedrijfswoning / jongveestal verandert niets, waardoor het aanzicht en de uitstraling exact hetzelfde blijft zoals deze momenteel is.

Onderhavig initiatief betreft puur een functionele wijziging van de woning Koepas 12.

Concluderend kan gesteld worden dat het aanbieden van logies, zowel op de korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke of landschappelijke effecten heeft op de omgeving.



Afbeelding 8. De betreffende woning

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, eveneens een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan en diverse andere beleidsstukken.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bebouwing in het buitengebied aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een vijftal nationale belangen in het projectgebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing moet grotendeels geconcentreerd tot stand komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* Het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.

- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* Ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen dat beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* Ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* De gewenste huisvesting van de buitenlandse werknemers vindt plaats in een bestaande woning. Hierdoor wordt een nieuwe functie toegekend aan een momenteel leegstaand pand. De nieuwe economische activiteit is derhalve een goed initiatief. Doordat het initiatief in een bestaand pand wordt gerealiseerd wordt de openheid van het landelijk gebied niet aangetast.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In hoofdstuk 4.2 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het hemelwater wordt in de huidige situatie afgevoerd op het grondoppervlak. Gezien de aard van dit project, waarbij geen bouwkundige aanpassingen plaatsvinden of de verharding toeneemt. Er wordt na de wijziging van het gebruik, gebruik gemaakt van de bestaande hemelwaterafvoer. Verdere voorzieningen worden niet getroffen. Het project is daardoor niet waterhuishoudkundig relevant en heeft geen nadelige effecten op het regionale watersysteem.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* De huisvesting van de werknemers vindt plaats in een bestaande woning. Hierdoor blijft de hoofdfunctie van wonen gehandhaafd, waardoor geen flora en fauna extra worden benadeeld. De situatie blijft nagenoeg geheel intact.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* De woning is reeds lange tijd aanwezig op desbetreffende locatie. De woning is opgericht als tijdelijke bedrijfswoning bij de rundveehouderij. De tijdelijke bedrijfswoning is al die tijd zodanig in gebruik geweest waardoor ook een tuin en dergelijke zaken aanwezig zijn. Deze zullen worden blijven behouden. De tijdelijke bedrijfswoning

wordt nu niet meer als zodanig gebruikt. De landschappelijke en natuurlijke waarden worden door de wijziging om deze reden niet aangetast.

Door de aanleg van de nieuwe oprit en het daarbij aan te planten groen wordt zelfs meer groen in de omgeving aangebracht.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de bewoning van de betreffende woning door buitenlandse werknemers in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Vanaf 2001 zijn een 15-tal POL-aanvullingen vastgesteld. Deze zijn niet heroverwogen in het kader van POL2006 en nog onverkort van kracht. Het gaat ondermeer om het contourenbeleid en het EHS cq. POG-beleid.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moeten worden.

Het landelijk gebied moet in de toekomst vitaal blijven, met voldoende dynamische plattelandskernen om een goed woon- en leefklimaat voor de hier wonende en werkende bevolking te bieden. Het actief verder ontwikkelen van een robuuste ecologische structuur en veerkrachtige watersystemen is nodig, ondermeer om de gevolgen van klimaatsveranderingen op te vangen, maar ook om zorg te dragen voor een goede leefomgeving en economisch vestigingsklimaat.

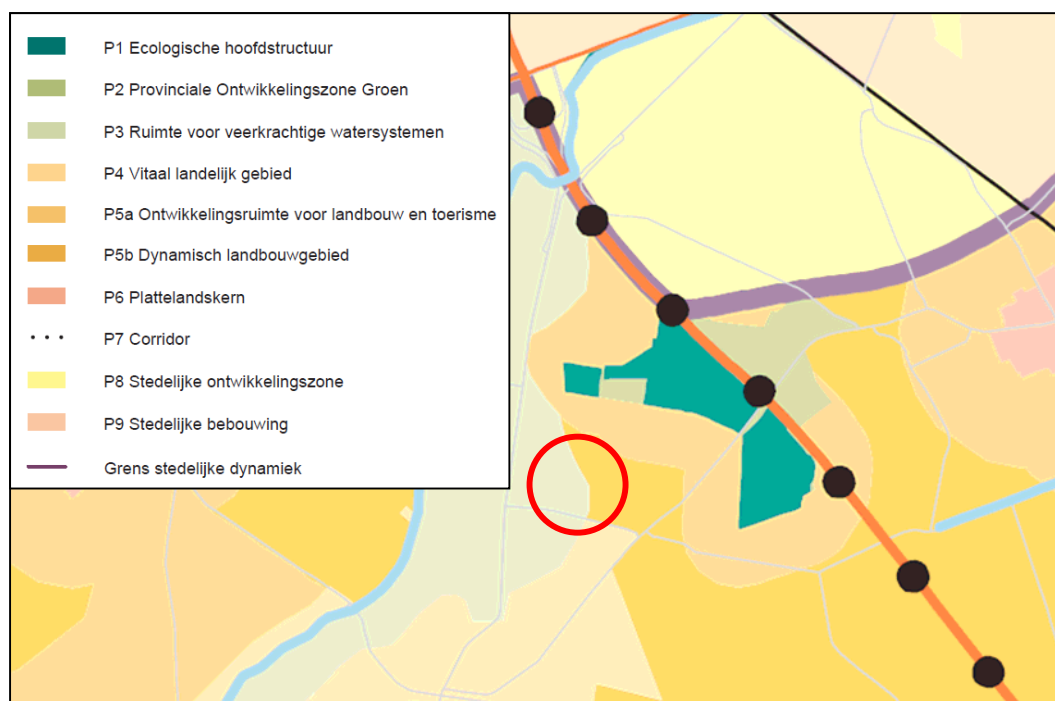
Op tal van terreinen is een kwaliteitsslag aan de orde. Naast landbouw, toerisme en vrijetijdseconomie geldt dat ook voor bijvoorbeeld natuur, water en landschap. De provincie ziet daarbij kansen voor het combineren van rode ontwikkelingen met het versterken van landschap en cultuurhistorische waarden en de verdere ontwikkeling van natuur. Dat vormt ook de basis voor het provinciale contourenbeleid.

Met het oog op bescherming van het basiskapitaal van natuur en landschap zijn de plattelandskernen omgeven door contouren. Woningbouw en uitbreiding van be-

drijvigheid vinden bij voorkeur plaats binnen deze contouren. Onder voorwaarden, uitgewerkt in de POL-aanvulling Contourenbeleid (2005), worden initiatieven buiten de contouren toegestaan.

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Het projectgebied behoort tot perspectief 3 'Veerkrachtige watersystemen'.

Dit perspectief heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van EHS of POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig.



Afbeelding 9. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling.

Binnen de algemene randvoorwaarden zijn er nog steeds mogelijkheden voor ontwikkeling van vooral de grondgebonden landbouw en recreatie, alsmede goed gelegen niet-grondgebonden land- en tuinbouw. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.

Het projectgebied ligt in de nabijheid van de Oostrumsche beek, in een gebied dat wordt gekenmerkt door een beekdallandschap. De aanwijzing van het projectgebied als P3 is daarmee logisch te noemen. Ontwikkelingen binnen P3 zijn mogelijk, indien dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem. Aangezien onderhavig initiatief waterhuishoudkundig gezien niet relevant is (zie hoofdstuk 4), het betreft immers een wijziging van gebruik, betekent dat geen verslechtering.

De verwevenheid van functies die binnen P3 nagestreefd wordt voldoet aan de uitgangspunten van dit project. Door aan de leegstaande woning een nieuwe functie toe te kennen, die passend is voor het buitengebied en het gebouw, wordt invulling gegeven aan de vraag om verwevenheid van functies te creëren.

POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid

Op 24 juni 2005 is door Provinciale Staten van Limburg, door middel van het vaststellen van de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid', het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens Stedelijke Dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd. In Noord- en Midden-Limburg zijn de contouren verbaal aangegeven.

Binnen de contouren moeten in principe alle "stedelijke functies" een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert.

De projectlocatie is buiten de contour van Oirlo gelegen. Buiten deze contour mogen in principe geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden.

Teneinde een ontwikkeling buiten de contour toch mogelijk te maken dient in elk geval aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. de ontwikkeling is op basis van een reguliere planologisch afweging toelaatbaar op de betreffende plek;
- b. de ontwikkeling vindt plaats aansluitend aan de bestaande of verbale contour of binnen een lint of cluster;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal;
- d. ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing;
- e. de ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband

Ad. a. De wijziging van het gebruik van de woning ter plaatse is uit planologisch oogpunt toelaatbaar. De woning is namelijk reeds aanwezig en is leegstaand, verbouwingen behoeven daardoor niet plaats te vinden. Tevens liggen in de directe omgeving meerdere voorzieningen voor de opvang van buitenlandse werknemers, waardoor uit functioneel opzicht de logiesfunctie ter plaatse niet vreemd is.

Ad. b. De locatie Koepas 12 is buiten de contour van Oirlo gelegen. De ontwikkeling van het logiesgebouw vindt echter geheel plaats binnen de bestaande bebouwing van de voormalige bedrijfswoning. Alhoewel ter plekke niet direct sprake is van een bebouwingslint zijn toch meerdere woningen / gebouwen in de directe nabijheid gelegen, hierdoor is wel sprake van een bebouwingscluster. Ontwikkelingen buiten de contour, maar in een bebouwingscluster, worden op basis van het provinciale beleid toch mogelijk geacht.

Doordat de logiesfunctie in een bestaande woning wordt ondergebracht is er derhalve geen sprake van de uitbreiding van het bebouwingscluster, maar van een herontwikkeling.

Ad. c. De logiesfuncties wordt in een bestaande woning ontwikkeld. Aan de buitenkant verandert er niets aan de locatie. Het basiskapitaal zal daardoor niet onevenredig worden aangetast (zie hoofdstuk 2);

Ad. d. De woning is reeds lange tijd aanwezig op desbetreffende locatie. De woning is opgericht als bedrijfswoning bij de afgesplitste rundveehouderij. De bedrijfswoning is al die tijd zodanig in gebruik geweest waardoor ook een tuin en dergelijke zaken aanwezig zijn. Deze zullen worden blijven behouden. De landschappelijke en natuurlijke waarden worden door de wijziging van het gebruik om deze reden niet aangetast. Door de aanleg van de nieuwe oprit met de daarbij behorende beplanting wordt meer groen in de omgeving gerealiseerd.

Het perceel heeft uit cultuurhistorisch oogpunt weinig waarden. Doordat geen grondwerkzaamheden plaatsvinden is een archeologisch onderzoek niet benodigd (zie hoofdstuk 4).

- Ad. e. De beoogde wijziging van het gebruik brengt niet zozeer een kwaliteitsverbetering in groter verband teweeg. Echter wordt een nieuwe functie toegekend aan de woning, waardoor leegstaand van panden in het buitengebied wordt voorkomen. Daarbij sluit de functie aan op de opvang van buitenlandse werknemers die plaatsvindt in de directe omgeving, waardoor een eenheid met de omgeving wordt gecreëerd.

Een wijziging van het gebruik aangezien er huisvesting van buitenlandse werknemers gaat plaatsvinden acht de provincie niet VORm-plichtig.

Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten

In samenwerking met de gemeente Horst aan de Maas heeft de Provincie Limburg een beleidskader opgesteld waarbinnen de mogelijkheden met betrekking tot de huisvesting van de buitenlandse werknemers uiteen worden gezet¹. Dit kader biedt gemeentes in Noord- en Midden-Limburg ruimte voor een eigen beleidsinvulling welke op haar beurt weer vertaald zal worden in het bestemmingsplan.

Met betrekking tot huisvesting van buitenlandse werknemers in VAB's (waarvan hier sprake is) staat hier het volgende over beschreven:

Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Omdat de problematiek qua aard en omvang in alle gemeentes verschillend is ligt er een belangrijke taak voor de gemeentes om het VAB-beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten verder in te vullen. Daaraan gekoppeld wordt er in deze beleidsnotitie ook ruimte geboden om in vrijkomende niet-agrarische bebouwing arbeidsmigranten te huisvesten. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als onder het VAB-beleid:

- geen verdere versterking van het buitengebied. Uitbreiding is dus niet mogelijk;
- in welke gebieden binnen de gemeente huisvesting van arbeidsmigranten in VAB's mogelijk is en in welke gebieden beslist niet. Ter voorkoming van al te grote spreiding van arbeidsmigranten in het buitengebied dient er een koppeling gemaakt te worden met de 'werkgelegenheidsgebieden';
- hoeveel VAB's de gemeente wil aanwenden voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Welk maximum aantal VAB's er per (deel)gebied geldt;
- hoeveel werknemers men wil vestigen in een VAB;
- hoe het beheer bij de VAB geregeld is;
- hoe de sociale voorzieningen zijn geregeld;

¹ Herziening Beleidsnotitie huisvesting Buitenlandse werknemers 31 oktober 2006

- het toestaan van vrijkomende niet-agrarische bebouwing (welke onder dezelfde regels als de VAB's vallen);

Om een waarborg voor geaccepteerd gebruik in de toekomst te garanderen zal er door de gemeente in overleg met de initiatiefnemer een ijkmoment ingebouwd moeten worden na een periode van maximaal 10 jaar. Op dit ijkmoment zal door de partijen (gemeente in samenspraak met de initiatiefnemer) bezien worden of het gebruik van de bebouwing voor de huisvesting van arbeidsmigranten, afhankelijk van de vraag naar dit soort huisvesting, gecontinueerd of beëindigd wordt.

De methodes die hiervoor toegepast zouden kunnen worden zijn:

- **Erfpachtconstructie:**
Wanneer een initiatiefnemer huisvesting gaat realiseren in een VAB of vrijkomende niet-agrarische bebouwing zal de ondergrond overgedragen worden aan de gemeente of een stichting. Na een bepaalde periode zal de noodzaak voor de huisvesting geëvalueerd worden. Wanneer deze noodzaak aanwezig blijft wordt het gebruik en de bestemming gecontinueerd. Wanneer de huisvesting niet (meer) noodzakelijk blijkt moet er een passende alternatieve bestemming gezocht worden. Wanneer dit lukt krijgt de eigenaar zijn gronden terug. Lukt het niet een passend alternatief te vinden dan zal de bebouwing gesloopt moeten worden en krijgt de initiatiefnemer alsnog zijn gronden terug.
- **Privaatrechtelijke overeenkomst:**
Door het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst kan de gemeente in de voorwaardenscheppende sfeer afspraken maken over hergebruik of sloop van de bebouwing. Ook hier zal gebruik gemaakt moeten worden van ijkmomenten.
- **Voorlopige bestemming:**
Een gemeente kan binnen een bestemmingsplan werken met een voorlopige bestemming voor een daar bij te bepalen termijn. Deze termijn kan slechts éénmaal verlengd worden voor de duur van drie jaar. Op voorhand moet dan wel al duidelijk zijn wat de toekomstige bestemming gaat worden.
- **Tijdelijke vrijstelling:**
Een tijdelijke vrijstelling kan voor ten hoogste vijf jaar afgegeven worden. Deze vrijstelling is daarom alleen geschikt voor initiatieven waarvan vooraf duidelijk vast staat dat zij niet langer dan vijf jaar zullen blijven bestaan.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het beheer vormen belangrijke randvoorwaarden. Zo zal er altijd een beheerder bij dergelijke huisvesting aangesteld moeten worden (24 uur per dag).

Bij vrijkomende agrarische bebouwing mogen geen bedrijfsmatige activiteiten gecombineerd worden met huisvesting. Hergebruik van VAB's dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vergelijkbaar met de BOM+-systematiek en sloop van overvloedige bebouwing. Als gevolg van het beoogde hergebruik mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende functies. De betreffende bestemming dient gewijzigd te worden in een specifieke bestemming, bijvoorbeeld: 'Logiesgebouw arbeidsmigranten'. Tot slot moeten er garanties bestaan voor een goed woonmilieu.

Feitelijk kan de gemeente binnen de kaders die de provincie gesteld heeft een eigen keuze maken in de manier en wijze van huisvesting van buitenlandse werknemers. Onder paragraaf 3.3 wordt aangegeven dat de gemeente Venray, binnen de kaders van het provinciale beleid, haar eigen beleid inmiddels heeft vastgesteld. In het verlengde hiervan kan worden geconcludeerd dat als het project past binnen de door de gemeente Venray vastgestelde kaders, dit project dan ook past binnen het beleid van de provincie Limburg.

3.3 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het projectgebied vallen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1981. Voor de gronden was reeds een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, te weten bestemmingsplan "Buitengebied" d.d. 17 mei 2005. Het goedkeuringsbesluit van dit plan is vernietigd verklaard door de Raad van State, waardoor het bestemmingsplan uit 1981 weer vigerend is.

Bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1981

De gronden waarop de bestaande bebouwing gelegen is, hebben volgens het bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld d.d. 25 augustus 1981 en goedgekeurd d.d. 4 januari 1983) de bestemming 'Agrarisch bouwblok AG-B'. De op de plankaart als 'Agrarisch bouwblok AG-B' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische productiedoeleinden.

Het omliggende gebied heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met hoge landschappelijke waarden AG-HL'. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische productiedoeleinden, alsmede voor het behoud van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan landschappelijke, natuurwetenschappelijke en / of cultuurhistorische waarden, met dien verstande dat het behoud van laatstgenoemde waarden voorop staan.

Het project is strijdig met de bestemming omdat binnen de bestemming 'Agrarisch bouwblok AG-B' de opstallen uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van

een agrarisch bedrijf. Het gebruik van de voormalige tijdelijke woning als logiesgebouw is derhalve strijdig met het bestemmingsplan.

Ontwikkelingsperspectief Venray 2015

In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven voor welke koers de gemeente Venray in de toekomst gaat varen en dient als gemeentelijke structuurvisie (vastgesteld d.d. 23 september 2008). Het ontwikkelingsperspectief is een perspectief voor de middellange termijn. De tijdshorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020 / 2030. Het Ontwikkelingsperspectief vormt voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het formuleren van beleid, het vaststellen van plannen, het opstellen van uitvoeringsprogramma's met daarbij behorende prioriteiten en inzet van menskracht en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

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

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

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

In de regio Venray wordt intensief gewerkt met tijdelijke werknemers uit het voormalige Oost-blok. Voor de huisvesting van deze werknemers wordt, naast kleinschalige opvang bij of in de buurt van de bedrijven waar deze werknemers worden ingeschakeld, ook onderzoek gedaan naar grootschaligere opvang. In onderhavig geval is er sprake van een kleinschalige huisvesting voor buitenlandse werknemers, die in de regio Venray te werk worden gesteld. Hiermee wordt aan het gestelde in het Ontwikkelingsperspectief voldaan.

Beleidskader huisvesting buitenlandse werknemers Venray

Nadere voorwaarden voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn vastgelegd in het op 4 november 2008 door de gemeenteraad van Venray vastgestelde "Beleidskader huisvesting buitenlandse werknemers Venray".

De gemeente Venray heeft er voor gekozen om gebruik te maken van de ruimte die het provinciale beleid biedt om de huisvesting te regelen en deze te vertalen naar de Venrayse situatie. Als voldaan kan worden aan een aantal randvoorwaarden wordt ruimte geboden aan de volgende huisvestingsmogelijkheden.

- huisvesting in reguliere woningen;
- logiesgebouwen in bestaande complexen (zoals kloosters, vrijkomende (niet) agrarische bebouwing (VAB))
- huisvesting bij een agrarisch bedrijf (als nevenactiviteit)
- huisvesting op campings

Uitgangspunt hierbij is dat in de eerste plaats gebruik moet worden gemaakt van bestaande bebouwing. Pas als er binnen deze opties onvoldoende mogelijkheden zijn kan gedacht worden aan nieuwbouw van logiesgebouwen. Dit om toename van rode functies in het buitengebied te voorkomen.

In Venray heeft men diverse plaatsen te maken met agrarische bebouwing die haar oorspronkelijke functie verliest. Agrarische bedrijven houden er mee op of fuseren, maar de gebouwen blijven veelal staan. Een nieuwe functie, die ook bij het buitengebied past, is het huisvesten van buitenlandse werknemers.

Voor logiesvoorzieningen in VAB's geldt vrijwel hetzelfde als voor logiesvoorzieningen in bestaande complexen. De VAB moet de bestemming logiesvoorziening krijgen en de huisvesting moet geregeld worden binnen het bestaande bouwvolume. De bestaande regelgeving wordt zoveel mogelijk gevolgd (bouwverordening etc.). Aanvullend worden er wel eisen gesteld aan de aanwezigheid van ontspannings-/recreatieruimten. Het beheer op de locatie moet geregeld zijn, er moet een aanspreekpunt voor bewoners en omwonenden zijn en er moet een nachtregister bijgehouden worden. Om te voorkomen dat in een gebied teveel VAB's voor huisvesting gebruikt worden, wordt er een maximum gesteld aan het aantal VAB's per straat. In het buitengebied mag maximaal 1 op de 5 VAB's per straat aangewezen worden voor huisvesting van buitenlandse werknemers.

Zoals in de uitgangspunten in het vorige hoofdstuk is aangegeven is het niet toegestaan VAB's in Landbouw Ontwikkelingsgebieden te herbestemmen tot logiesvoorzieningen voor buitenlandse werknemers. Dit kan teveel belemmeringen opleveren voor agrarische ondernemingen.

Verder wordt het uitgangspunt gehanteerd dat het bestaande bouwvolume bepalend is voor het aantal personen dat gehuisvest mag worden. Hiermee wordt bepaald of een locatie klein- of grootschalig is. Het aantal werknemers staat niet zozeer centraal, maar de passendheid en het beheer zijn veel belangrijker.

Concreet worden de volgende voorwaarden gesteld:

Bestemming wijzigen in logiesbestemming

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van een "verzoek tot het nemen van een projectbesluit". Doel van het verzoek is om aan de locatie een bestemming "logiesverblijf" toegekend te krijgen. Dat is op basis van het gemeentelijk beleid mogelijk, mits dit als de nevenactiviteit is van het agrarisch bedrijf.

Voldoen aan bestaande regelgeving (bouwbesluit etc. Uitgangspunt is minimaal 10m² leefoppervlakte per persoon, exclusief recreatie en sanitaire voorzieningen)

De tijdelijke woning destijds is gebouwd conform de eisen van het Bouwbesluit. Omdat het Bouwbesluit minder strengere eisen stelt aan logiesgebouwen dan aan gebouwen met een functie wonen wordt aan het Bouwbesluit. Slaapkamers 1 t/m 3 en de keuken hebben een oppervlakte van 60,3 m². Hiermee wordt, uitgaande van 5 personen, voldaan aan de norm van minimaal 10 m² per persoon. (portaal, kast en entree zijn hierbij gemakshalve niet meegerekend)

Huisvesting moet gerealiseerd worden binnen het bestaande bouwvolume

De huisvesting wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van het gebouw plaats.

Voor ontspanning-/recreatieruimte 2 m² per persoon

De woonkamer heeft een oppervlakte van 21,8 m². Hiermee wordt, uitgaande van 5 personen ruimschoots voldaan aan de norm van minimaal 2,0 m² per persoon.

Toiletten en een wasvoorziening moeten zich binnen het logiesgebouw bevinden (minimaal 1 toilet en douche per 6 personen)

In het gebouw bevindt zich één toilet en één douche. Hiermee wordt voldaan aan de eis voor 5 personen.

Beheer voor de locatie en aanspreekpunt voor bewoners en omwonenden moet geregeld zijn

De initiatiefnemer woont zelf aan de Koepas 6 en gaat het beheer van de locatie verzorgen en is het aanspreekpunt voor de omwonenden. Gelet op de korte afstand tussen zijn woning aan de Koepas 6 en de locatie van het project kan dit adequaat worden gewaarborgd.

Er moet een nachtregister worden bijgehouden

Door de beheerder (P.A.A. Verberne) wordt een nachtregister bijgehouden. Dit nachtregister is beschikbaar op zowel de locatie Koepas 6 als Koepas 12. Door het bijhouden van dit nachtregister kunnen bijvoorbeeld hulpdiensten bij calamiteiten weten welke personen aanwezig zijn.

Voldoende parkeerplaatsen (parkeren op eigen terrein, richtaantal: 0,6 parkeerplaatsen per persoon)

Uitgaande van 5 personen zijn 4 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig. Op het terrein zijn momenteel 6 parkeerplaatsen aanwezig waarmee wordt voldaan aan deze eis.

Bij sloop moet de waarde van het gebouw de sloopwaarde ruim overtreffen

Er wordt niet gesloopt, dus deze voorwaarde is niet van toepassing.

Maximaal 1 op de 5 VAB's in de straat mogen worden aangewezen voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

Voor zover bekend is dit project het eerste vrijkomende VAB in deze straat. Camping "de Walnoot" is hierbij buiten beschouwing gelaten omdat deze niet valt onder de definitie van een VAB.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming(en) dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het projectgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan of projectbesluit, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexxwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Gezien bovenstaande in bij onderhavige wijziging van gebruik geen sprake van een bouwplan, de cumulatieve oppervlakte van de woning is immers minder dan 1000 m² en er worden minder dan 10 woningen gerealiseerd.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente behoeft derhalve geen overeenkomst gesloten te worden.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure en de Bouwverordening dient de kwaliteit van de bodem te worden getoetst aan de wettelijke normen uit de NEN 5740. Voor het plangebied is dan ook een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht". Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn zand. Bovendien is de bovengrond plaatselijk zwak humeus. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn zand. Verder zijn in de ondergrond plaatselijk gleyverschijnselen waargenomen. In de bovengrond zijn zeer plaatselijk sporen baksteen aangetroffen. Verder zijn er in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is, in combinatie met de verlaagde pH, hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Gelet op de regionale karakter van de lichte metaalverontreiniging in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de bodem, kan de locatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan met de betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit dan ook geen belemmering voor het omzetten van de woning tot logiesverblijf.

² Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Koepas 12 te Oirlo, 18 maart 2009, rapportnummer: 09033107

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

In het kader van deze bestemmingswijziging is het conform de Wet geluidhinder (Wgh³) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.

Een logiesgebouw wordt volgens de Wgh niet gezien als een geluidsgevoelige object. Middels dit projectbesluit worden dan ook geen (nieuwe) geluidsgevoelige objecten toegestaan.

De effecten van wegverkeerslawaaï op het projectgebied behoeven daardoor niet berekend te worden. Vanuit de Wgh bestaan er geen belemmeringen tot uitvoering van dit projectbesluit.

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aanneemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaarge-

³ Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) inwerking getreden.

middelste concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Als de 1% of 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg		minimaal 2 ontsluitingswegen	
	1%-norm	3%-norm	1%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	500	1500	1000	3000

In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de wijziging van het gebruik van slechts één woning geregeld, met daarin 5 wooneenheden. De 5 nieuwe wooneenheden hebben een beduidend lagere verkeersaantrekkende werking dan 500 woningen. Het onderhavige project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in de grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afge-

zet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Projectgebied

De wijziging van de woning tot logiesgebouw betreft niet de oprichting van een kwetsbaar object, maar juist de voortzetting van een kwetsbaar object. Er wordt derhalve getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Toetsing

Risicokaart

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond de Koepas. Dit blijkt niet het geval te zijn.

Buisleidingen

Het ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen ondergrondse buisleidingen en bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en scholen. Deze afstanden staan in de Circulaire 'Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) en de Circulaire 'Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' (1991). VROM werkt aan een Algemene Maatregel van Bestuur Buisleidingen waarin onder meer voorwaarden worden gesteld voor de risiconormering en -zonering rond buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen en technische eisen, Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AmvB Buisleidingen) zal

naar verwachting inwerking treden in 2010, waarna de huidige circulaires komen te vervallen.

In de omgeving van het projectgebied zijn op basis van vigerende bestemmingsplannen en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen. In het kader van externe veiligheid hoeft hier dan ook niet verder naar gekeken te worden.

Spoor

Uit de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan' blijkt dat over de spoorlijn Nijmegen – Venlo (die op een afstand ligt van 2 km) geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. In de omgeving van de projectlocatie is de A73 gelegen. Deze weg is echter gelegen op meer dan 200 meter van de projectlocatie (circa 800 m). Het projectgebied is tevens niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de A73.

Conclusie

De woning ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de wijziging van het gebruik.

4.2.5 Milieu

De omgeving van de Koepas kenmerkt zich door het agrarische karakter. Rondom het projectgebied zijn daardoor dan ook meerdere agrarische bedrijven gelegen. In de directe nabijheid is tevens een camping voor buitenlandse werknemers gelegen.

De logiesfunctie heeft volgens de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, een milieuzone ten opzichte van milieugevoelige functies (zoals omliggende woningen).

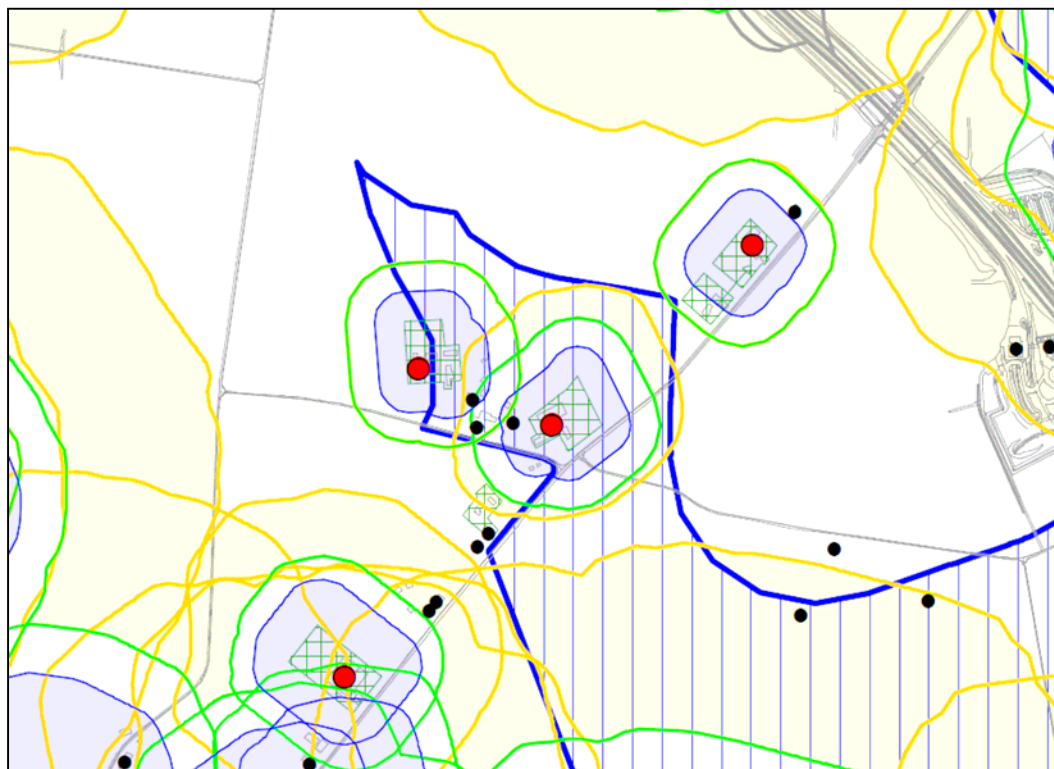
De logiesfuncties in niet nader genoemd in de lijst "Bedrijven en Milieuzonering". Voor onderhavig geval wordt derhalve uitgegaan van een vergelijkbare functie; verhuur van onroerend goed. Deze functie heeft een milieucirkel van 10 m ten aanzien van geluid, 0 m voor stof, 0 m voor gevaar en 0 meter voor geur. Verhuring van onroerend goed behoort hierdoor tot milieucategorie 1 (lichtste categorie).

⁴ Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, juni 2001

Op het eigen perceel is tevens een rundveehouderij gelegen. Aangezien de logiesfuncties binnen het eigen perceel wordt opgericht hebben beide functies geen milieu-invloed op elkaar.

In een cirkel van 10 m rondom het totale agrarische bedrijf zijn verder geen milieu-gevoelige functies gelegen.

4.2.6 Geur



Afbeelding 10. Uitsnede kaart geurcontouren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bescherming van geurgevoelige objecten (zoals logiesgebouwen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij 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 25 maart 2008 heeft de gemeenteraad van Venray de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Op de kaart bij de verordening is het projectgebied aangeduid als zijnde buitengebied.

Goed woon en leefklimaat

In artikel 3 van de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij, is bepaald dat voor het buitengebied in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij een maximale waarde geldt voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van $14 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$.

Op basis van de bijlage 2 van de gemeentelijke Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij, kan de geurbelasting ter plaatse van alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) worden beoordeeld als goed.

Op het eigen perceel van het projectgebied is een rundveehouderij gevestigd. De logiesfunctie is beoogd in de voormalige, tijdelijke bedrijfswoning van deze rundveehouderij.

Aangezien het eigen agrarische bouwvlak, waarbinnen de logiesfunctie, wordt gerealiseerd, in bezit is van één persoon en dus gezien kan worden als één inrichting, kan de wijziging van gebruik naast elkaar plaatsvinden. Een nieuwe melding in het kader van de Wet milieubeheer is wel verplicht.

4.3 Archeologie

Met de wijziging van gebruik zijn geen verbouwingen of uitbreidingen van het huidige pand voorzien. Er zijn derhalve geen enkele grondwerkzaamheden gemoeid.

Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

4.4 Natuur en landschap

Ten noorden van het projectgebied ligt een bos- en natuurgebied wat in het POL2006 is aangemerkt als Provinciale Ontwikkelingsruimte Groen (POG). De aanwezigheid van de woning heeft geen en zal in de toekomstige situatie ook geen effect hebben op de natuurwaarden van dit POG-gebied. De afstand tussen beide gebieden bedraagt namelijk 400 meter.

4.5 Flora & fauna

Het project is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.

Het projectgebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Boschhuizerbergen, ligt op circa 4 km afstand.

Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van de wijziging van gebruik.

Gelet op de aard en omvang van het project kan dit worden beoordeeld als niet strijdig met de Flora- en Faunawet. Er vinden immers geen verbouwingen of uitbreidingen plaats aan het pand.

4.6 Verkeerskundige aspecten

Verkeersafwikkeling

De Koepas is een rustige landweg in het buitengebied van Venray. Voornamelijk bestemmingsverkeer en landbouwvoertuigen maken gebruik van deze weg. De etmaalintensiteiten bedragen 300 motorvoertuigen en de maximale toegestane snelheid bedraagt 60 km/ uur.

In vergelijking met de huidige etmaalintensiteiten ter plaatse en het aanwezige wegprofiel leidt een toename van maximaal 10 extra verkeersbewegingen (5 personen) niet tot problemen met de verkeersafwikkeling op de Koepas.

Nieuwe ontsluiting

In de huidige situatie wordt de projectlocatie via de oprit van Koepas 10 ontsloten. Hiervoor is het recht van overpad van toepassing.

Met Koepas 10 is afgesproken om niet langer gebruik te maken van het recht van overpad en een eigen oprit te creëren.

De nieuwe oprit wordt parallel aan de huidige oprit gerealiseerd. Een duiker over de weg is reeds aanwezig, waardoor het aansluiten op de Koepas gemakkelijk kan.

Parkeerplaatsen

Met de wijziging wordt tevens een aantal parkeerplaatsen aangelegd op de bestaande verharding. Middels de parkeerkencijfers van het CROW is het aantal parkeerplaatsen bepaald.

Aangezien er in deze parkeerkencijfers geen functie van een logiesbestemming in het buitengebied is opgenomen, zijn de gemeentelijke parkeerkencijfers gebruikt (0,6 parkeerplaatsen per persoon). Uitgaande van 5 personen zijn 4 parkeerplaatsen benodigd. Op het terrein worden 6 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee wordt voldaan de gestelde eisen.

4.7 Kabels en leidingen

Volgens het vigerende bestemmingsplan of de kaarten van de Gasunie komen op, of in de directe omgeving van, het projectgebied geen leidingen of anderen belemmeringen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de wijziging van het gebruik belemmeren.

4.8 Duurzaamheid

Er vinden in onderhavig geval geen verbouwingen of andere bouwkundige aanpassingen plaats. Duurzaamheid is derhalve geen issue in dit geval.

4.9 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het projectgebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2004-2007. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van het watersysteem, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: geohydrologie, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Geohydrologische gegevens

Tectonisch gezien ligt de locatie in de Slenk van Venlo. Deze slenk wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Tegelenbreuk en aan de noordoostzijde door de Grensbreuk. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht.

Het eerste watervoerende pakket heeft een dikte van 20 m en wordt gevormd door de grove en grindrijke Formatie van Veghel. Op deze fluvatieve formatie liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Boxtel, met een dikte van 5 m. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door een afsluitende kleilaag (Venlo klei) met een dikte van 10 m. Daaronder bevindt zich het tweede watervoerende pakket bestaande uit zand (Venlo zand).

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt 22 m +NAP, waardoor het grondwater zich op circa 2 m-mv zou bevinden. Zowel het freatisch grondwater als het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO, kaartblad 52 Oost, 1978, in noordoostelijke richting. Er liggen geen pompstations in de buurt van de locatie. De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en / of grondwaterwin-gebied.

Oppervlaktewater

In of nabij het projectgebied is geen oppervlaktewater gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden.

Afvalwater

Het afvalwater is enige jaren geleden aangesloten op het (nieuwe) gemeentelijke rioleringsysteem.

Hemelwater

Het hemelwater wordt in de huidige situatie afgevoerd op het grondoppervlak. Dit heeft nooit tot problemen geleid. Gezien de aard van dit project, waarbij geen bouwkundige aanpassingen plaatsvinden of de verharding toeneemt. Er wordt na de wijziging van het gebruik, gebruik gemaakt van de bestaande hemelwaterafvoer. Verdere voorzieningen worden niet getroffen. Het project is daardoor niet waterhuishoudkundig relevant.

Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Concluderend kan daarom gesteld worden dat bij de wijziging geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

5. AFWEGING BELANGEN

Blijkens het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” heeft het projectgebied de bestemming ‘Agrarisch bouwblok (AG-B)’. De beoogde huisvesting van buitenlandse werknemers in de aanwezige, voormalige bedrijfswoning is op basis van deze bestemming niet toegestaan.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen (vrijstellings- of wijzigings)mogelijkheden waarmee de wijziging van gebruik gerealiseerd kan worden. Middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro kan het gebruik als logiesgebouw, vooruitlopend op een nieuw op te stellen bestemmingsplan, toch mogelijk gemaakt worden.

Tegen het gebruik van de voormalige bedrijfswoning ten behoeve voor opvang van buitenlandse werknemers bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren. Het kleinschalige initiatief wordt immers geheel binnenpands gerealiseerd, verbouwing of uitbreiding zijn niet benodigd. Het gebruik als logiesgebouw is op basis van de huidige beleidsinzichten mogelijk. Aan de voorwaarden, die zowel het rijks-, provinciaal als het gemeentelijk beleid stellen, wordt voldaan.

Vanuit verschillende oogpunten (bodem, archeologie, etc.) is gekeken naar de projectlocatie. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe functie niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. Ten slotte wordt met het projectbesluit geen schade toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen omdat het initiatief plaatsvindt in bestaande bebouwing.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de opvang van buitenlandse werknemers in de voormalige, tijdelijke bedrijfswoning aan de Koepas 12 uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

De wijziging van het woongedeelte tot logiesgebouw is slechts mogelijk wanneer in het kader van het projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb gevolgd is. Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray kennis dienen te geven van het feit dat ze een projectbesluit voorbereiden.

Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan de diensten die zijn betrokken bij het te nemen besluit (Rijk, provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden.

6.2 Overleg

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

Gedeputeerde Staten hebben bepaald dat onder bepaalde omstandigheden geen overleg is vereist met de diensten van provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Voor ontwikkelingen in het overgrote deel van het buitengebied, te weten binnen de POL-perspectieven P1, P2 en P3, is dit overleg in alle gevallen vereist. Er zijn echter, binnen de overige perspectieven, ontwikkelingen waar de provincie overleg vooraf in beginsel niet nodig vindt en de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening aan de gemeente zelf overlaat.

Het bouwen van één of meerdere woningen met daar aan inherente voorzieningen binnen de op basis van POL aangewezen contour om een woonkern dan wel bij het ontbreken van een dergelijke contour binnen de op de POL-kaart aangegeven gebieden Plattelandskern (P6) en Stedelijke bebouwing (P9), voor zover deze passen binnen de regionale woonvisie / het regionale woningbouwprogramma dan wel het overzicht van woningbouwplannen waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

In onderhavig geval betreft het project de wijziging van gebruik van een bestaande woning in P3. Ondanks het feit dat de ruimtelijke effecten zeer minimaal zijn dient het plan toch voorgelegd te worden aan het vooroverleg. Dit vanwege de ligging in P3, waarbinnen vooroverleg in alle gevallen is benodigd.

6.3 Planstukken

Ten behoeve van het projectbesluit gaat de onderhavige ruimtelijke onderbouwing vergezeld van een verbeelding en planregels.
