

Arvalis Advies B.V.
Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Telefoon (0475) 355700
Fax (0475) 355777
E-mail Info@arvalis.nl
Internet www.arvalis.nl

IBAN NL28 RABO00174117752
KvK. Roermond nr. 13043513



Wijzigingsplan

“Castenrayseweg 33 en 35 Castenray”

Gemeente Venray



Wijzigingsplan

“Castenrayseweg 33 en 35 Castenray”

Gemeente Venray



IDN Nummer	:	NL.IMRO.0984.WBP17004-va01
Opdrachtgever	:	Mevr. A.A.P.J. Zanders – v. Dijck en, Dhr. C.T.M. Strijbos
Correspondentieadres	:	Overloonseweg 22b 5804 AV Venray
Opgesteld door	:	Arvalis L.J.H. Peeters
Datum;	Ontwerp Vastgesteld	: 11 januari 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan.	3
1.3.1	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3.2	Overige bedrijfsgebouwen	4
1.3.3	Conclusie	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Gebieds- en planbeschrijving	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
2.2	Locatiebeschrijving	7
2.3	Planbeschrijving	7
3	Ruimtelijk beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	10
3.2.2	Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”	11
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.4.1	Toetssteen Openbare Ruimte	12
3.4.2	Strategische visie	13
3.4.3	Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011	13
3.4.4	Woonvisie Venray 2017	13
4	Randvoorwaarden / Onderzoeken	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Milieu	15
4.2.1	Bodem en grondwater	15
4.2.2	Wet geurhinder en veehouderij	17
4.2.3	Geluid	19
4.2.4	Luchtkwaliteit	19
4.2.5	Milieuzonering / Bedrijvigheid	20
4.2.6	Omgekeerde werking	21
4.3	Waterparagraaf	21
4.4	Externe veiligheid	22
4.4.1	Risicovolle inrichtingen (bevi)	22
4.4.2	Vervoer gevaarlijke stoffen	23
4.5	Cultuurhistorie en Archeologie	23
4.5.1	Cultuurhistorie	23
4.5.2	Archeologische waarden	24

4.6	Natuurwaarden en landschapswaarden	25
4.6.1	Goudgroene natuurzone.	25
4.6.2	Wet Natuurbescherming (Wnb)	25
4.7	Kabels en leidingen	26
4.8	Verkeer en infrastructuur	26
4.9	Explosieven	27
5	Juridische planopzet	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Planvorm	29
5.3	De planverbeelding	29
5.4	Regels	29
6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Grondexploitatie en financiële consequenties uitsluitend door die uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	31
7	Communicatieparagraaf	33
8	Procedure	35

Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Asbestonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locaties Castenrayseweg 33 en Castenrayseweg 35 te Castenray (gemeente Venray). De bedrijfswoningen worden niet meer bewoond door iemand wiens huisvesting daar op grond van de bestemming noodzakelijk is.



afbeelding 1 Luchtfoto met locatie

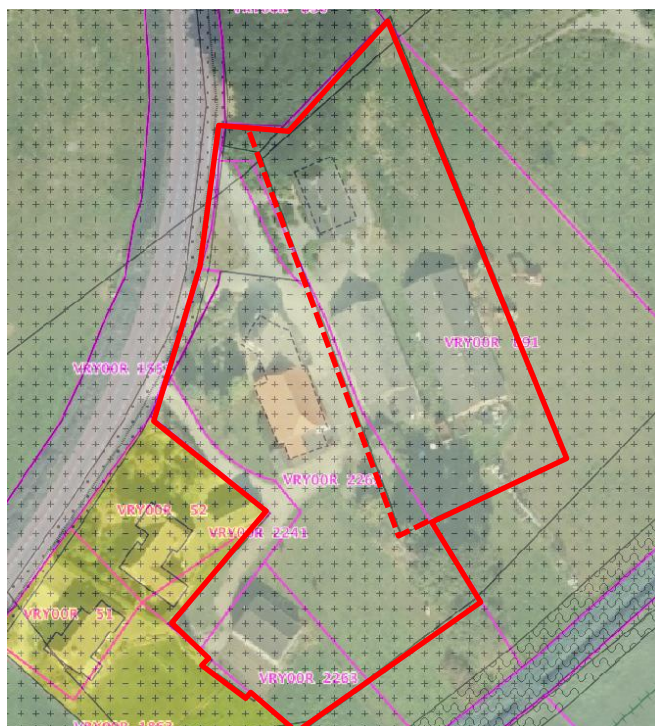
De locaties worden momenteel gebruikt voor “Wonen”. Dit gebruik is strijdig met het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Venray. Het planvoornemen voorziet in een wijziging van het bestemmingsplan zodanig dat het plangebied bestemd wordt voor “Wonen”:

Het plan voldoet aan de regels in het vigerende bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming “Agrarisch met waarden in de bestemming “Wonen”. De ter plaatse bestemde agrarische bedrijven zijn enkele jaren geleden beëindigd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied



afbeelding 2, plangebied, rood omlijnd



afbeelding 3, Kadastrale kaart met plangebied.

Het plangebied is gelegen aan de Castenrayseweg 33 – 35 te Castenray, gemeente Venray. Het plangebied ligt kadastraal in de gemeente Venray en staat geregistreerd, Sectie R, nr. , 891 (ged) en nr. 2233, 2234, 2241, 2262 (ged), 2263 (ged).

Het plangebied bestaat uit 2 locaties

• Castenrayseweg 33	Ca 3.900 m ²
• Castenrayseweg 35	Ca.4.100 m ²
Totaal	Ca 8.000 m ²

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 3.4.

1.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2010. Het plan is herzien in 2016. Het betreffende herziene bestemmingsplan (Buitengebied Venray 2010, herziening regels en Buitengebied Venray 2010, herziening locaties) is door de gemeenteraad van de gemeente Venray vastgesteld op 1 november 2016.



afbeelding 4, Uitsnede vigerend bestemmingsplan. (plangebied rood omlijnd).

Het plangebied heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch met waarden”. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en agrarisch grondgebruik.

Het bouwvlak is voorzien van de Dubbelbestemmingen “Leiding – Riool”, “Waarde – Archeologie – 2” en “Waarde – Archeologie – 3, de functieaanduidingen “bedrijfswoning (2 maal)” en “agrarisch bedrijf” en de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – verwevingsgebied”.

Er is sprake van 2 bouwvlakken. Binnen elk van deze bouwvlakken is één bedrijfswoning toegestaan. Dit betekent dat de onderhavige planwijziging voorziet in een wijziging van de bestemming agrarisch met waarden en de functieaanduiding bouwvlak in de bestemming “Wonen”. Daar waar in het vigerende bestemmingsplan de functieaanduiding bedrijfswoning is opgenomen ingetekend wordt in het gewijzigde plan de functieaanduiding bouwvlak opgenomen ten behoeve van de 2 bestaande woningen.

Aan de zuidoostzijde sluit het plangebied aan bij de voor “Wonen” bestemde percelen. Het plangebied komt voor een groot deel overeen met de bestaande bouwvlakken. De nieuwe bouwvlakken worden begrenst conform de vigerende aanduiding “bedrijfswoning” (2 maal). De dubbelbestemmingen “Leiding – Riool”, “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3” worden overgenomen.

In het bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010, herziening regels (vastgesteld in 2016), zijn de regels opgenomen waaronder de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan mogelijk is. Conform

art. 4,7,17 “Wijzigingsbepalingen” kunnen burgemeester en wethouders ter plaatse van de bestemming “Agrarisch met waarden” in de bestemming ‘Wonen’ onder de voorwaarden dat:

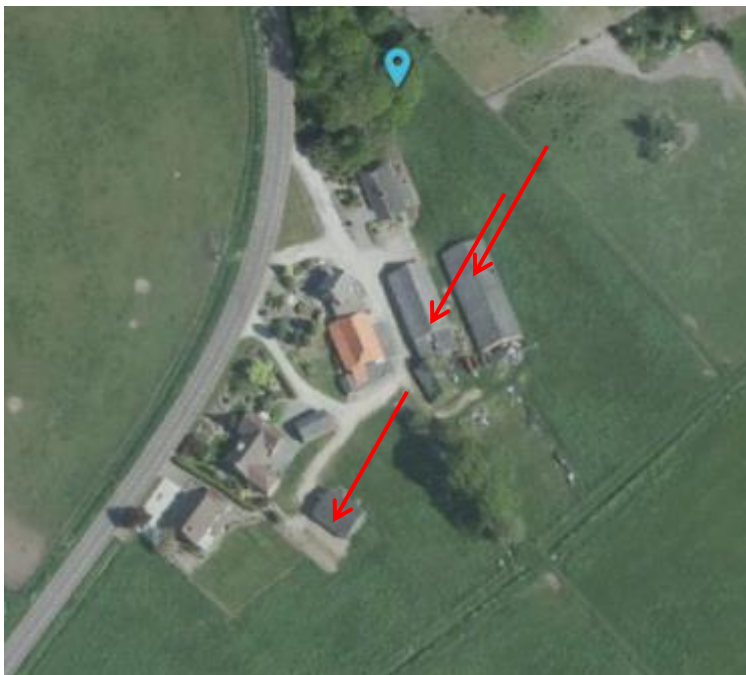
- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. het aantal woningen niet mag toenemen;
- c. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. er geen sprake mag zijn van een onevenredige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

Toetsing

Om te kunnen beoordelen of de gevraagde wijziging van het plan mogelijk is op basis van het vigerend bestemmingsplan dient het planvoornemen te worden getoetst aan de regels zoals vermeld in paragraaf 1.3.1.

- a. *Alle agrarische activiteiten zijn beëindigd.*
- b. *Momenteel zijn er 2 bedrijfswoningen binnen het plangebied toegestaan. In de nieuwe situatie worden 2 bouwvlakken opgenomen. In elk van deze bouwvlakken is een woning toegestaan. Het aantal woningen neemt als gevolg van het voorliggende wijzigingsplan niet toe.*
- c. *Het agrarisch gebruik van de locatie wordt beëindigd. Het wijzigingsplan maakt het niet mogelijk om nieuwe gebouwen op te richten. Momenteel wordt de woning ook gebruikt voor “Wonen”. Er worden geen natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden onevenredig aangetast.*
- d. *Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de gevraagde planwijziging afnemen.*
- e. *Het plan gebied heeft een zodanige omvang dat parkeren op eigen terrein ruimschoots mogelijk is.*
- f. *In de onderhavige situatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van naburige gronden en gebouwen worden niet onevenredig aangetast. In de onderhavige situatie is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid, zie ook hoofdstuk 4.*

1.3.2 Overige bedrijfsgebouwen



afbeelding 5, overzicht bijgebouwen

Binnen het plangebied staan nog een aantal bedrijfsgebouwen, zie afbeelding 5. Bij een wijziging van de bestemming naar de bestemming "Wonen" worden hierop ook de bouwregels zoals deze van toepassing zijn binnen de bestemming "Wonen" van toepassing.

Bouwregels

Binnen de bestemming "Wonen" zijn met betrekking tot bijgebouwen de volgende regels van belang;

Goothoogte	Max. 3 m.
dakvorm en -helling	afgestemd op dakvorm en -helling woning
afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m.
afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min. 10 m.

Tabel 1, bouwregels aanbouwen en bijgebouwen bij de woning.

De totale inhoud van de woning inclusief bijgebouwen is max. 875 m³. Daarnaast dienen aan- en bijgebouwen bij met de dichtstbijzijnde gevel binnen een omtrek van 15 m van de achter- en zijgevels van de woning te worden gebouwd.

Overgangsrecht

Artikel 42.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

- aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 42.2 Overgangsrecht gebruik

- Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Toetsing:

In de onderhavige situatie overschrijdt de totale inhoud van de bijgebouwen de max. inhoud van 875 m³ ruimschoots. Hierop is het overgangsrecht van toepassing.

Op grond van het overgangsrecht hoeven de gebouwen niet te worden gesloopt.

Het agrarisch gebruik van de gebouwen is reeds geruime tijd beëindigd. Op grond van het overgangsrecht is Agrarisch gebruik in de toekomst niet meer toegestaan. Alleen activiteiten die rechtstreeks zijn toegestaan op grond van artikel 18 “Wonen” zijn in de toekomst nog toegestaan.

1.3.3 Conclusie

In de onderhavige situatie wordt voldaan aan de regels in het bestemmingsplan waaronder Burgemeester en wethouders de bestemming “Agrarisch met waarden” kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Om de benodigde wijziging te kunnen realiseren is een binnenplanse procedure conform art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (de Wro) noodzakelijk. Er dient daarbij sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de toetsing, zie hiervoor het vervolg van deze toelichting, blijkt dat er sprake is een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de te regelen ruimtelijke ontwikkeling zelf en de relevante milieu-planologische aspecten. De juridisch planopzet wordt behandeld in hoofdstuk 5. De uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 6, de communicatieparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 7, en ten slotte wordt in hoofdstuk 8 verder ingegaan op de te volgen procedure.

2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Rondom dorpen zoals Oirlo en Castenray is een verkavelingsstructuur ontstaan die gereageerd heeft op het historisch wegenpatroon. Langs enkele uitvalswegen hebben zich van oudsher de agrarische bedrijven ontwikkeld. Verschillende uitvalswegen zijn voorzien van sterk bebouwde linten. Het plangebied is hiervan een mooi voorbeeld. In het gebied voert het agrarisch gebruik de boventoon nog steeds de boventoon.

Het plangebied is gelegen binnen het “oude bouwland”. Dit is een landschap met een mozaïekstructuur van diverse kavelgrootten in diverse richtingen. Afwisseling in open en gesloten gebieden met een redelijk hoge bebouwingsdichtheid.

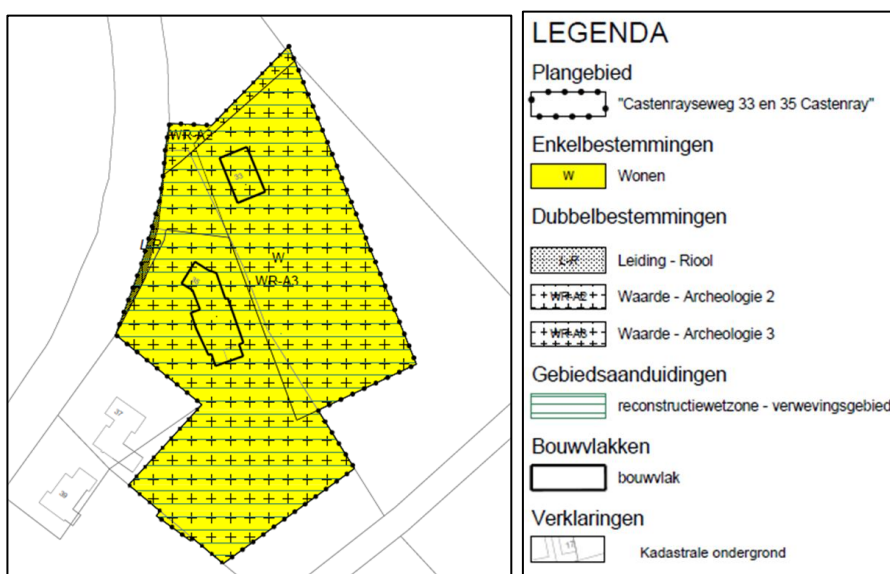
Dit gebied wordt vooral gekenmerkt door een groot aantal clusters. Van oudsher zijn er kleine clusters ontstaan. Deze kenmerken zich door een afwisselend bebouwings- en verkavelingspatroon. Klein Oirlo is als een kleine lintbebouwing gelieerd aan Castenray. De A73 vormt bij deze laatste een sterke scheiding. Om deze clusters ligt een afwisseling in grote, open gebieden en kleinere, besloten gebieden.

Het wijzigingsplan voorziet niet in het oprichten van nieuwe bebouwing. Gezien de huidige ligging nabij de bestemming “Wonen” ligt het niet voor de hand dat de bestaande agrarische bedrijven in de toekomst verder worden ontwikkeld. Het wijzigingsplan heeft geen belangrijke gevolgen voor de ontwikkeling van het gebied. De bestaande openheid blijft gewaarborgd.

2.2 Locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray tussen Castenray en Oirlo aan de Castenrayseweg 33 en 35. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Venray, Sectie R, nr. 891 (ged) en nr. 2233, 2234, 2241, 2262 (ged), 2263 (ged) zie ook afbeelding 3.

2.3 Planbeschrijving



afbeelding 6, Nieuwe verbeelding met bouwvlak. .

De agrarische activiteiten zijn al geruime tijd beëindigd binnen het plangebied. De huidige eigenaren worden nu geconfronteerd met het gegeven dat de bewoning strijdig is met het toegestane gebruik conform het bestemmingsplan. Ze willen daarom de bestemming van de locatie wijzigen van

“Agrarisch met waarden” naar de bestemming “Wonen”. Het plan leidt niet tot de oprichting van nieuwe gebouwen of een ander gebruik. Het voorziet in een legalisering van het huidige gebruik.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 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.

Deze aspecten zullen in hoofdstuk 4 aan de orde komen. Het initiatief in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld.

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. In paragraaf 5 van de omgevingsverordening 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'.

Op dit wijzigingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing

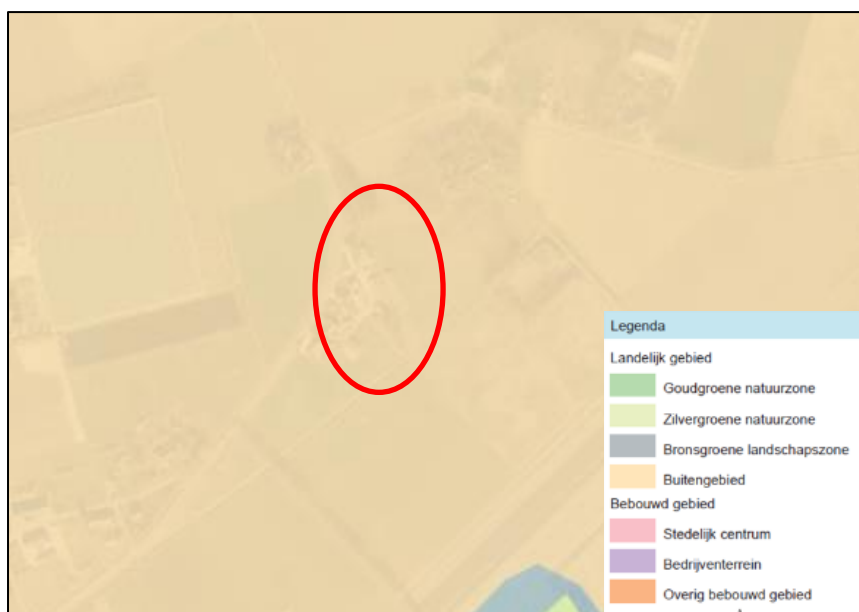
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.

Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.

Binnen Limburg maakt de provincie allereerst onderscheid tussen bebouwd gebied en landelijk gebied. Dit onderscheid hangt samen met de ambities gericht op enerzijds vitale en sterke steden, leefbaarheid van kernen en bereikbaarheid van voorzieningen in zijn algemeenheid, en anderzijds het behoud van een goede landbouwstructuur, veerkrachtige watersystemen en robuuste natuurnetwerken.



afbeelding 7, POL kaart1, zonering Limburg

De locatie is gelegen binnen het landelijke gebied en wordt aangeduid als "Buitengebied". Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. De betekenis en begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied De grens tussen het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied is een belangrijke grens, onlosmakelijk onderdeel van de ladder van duurzame verstedelijking, één van de

Limburgse principes. Vanwege het belang dat we hechten aan een optimaal gebruik van het (bestaand) bebouwd gebied, nemen we in het POL een (indicatief) kaartbeeld daarvan op, onderverdeeld in stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied (kaart 1). Het gaat om de weergave van de feitelijke situatie: geplande en beoogde uitbreidingen in uitleglocaties maken er geen deel van uit, meestal vallen die onder het buitengebied. Het is zeker geen visiekaart, die wordt door en met de drie regio's gemaakt in de trajecten van regionale visievorming, resulterend in bestuursovereenkomsten. De precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied gebeurt op gemeentelijk niveau. De regionale visies en afspraken bieden daarbij een belangrijk kader om uitspraken te doen over de zonering en daaraan gekoppelde principes. Die regionale visies krijgen vertaling in gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om gebruik te maken van in het verleden gehanteerde begrenzingen zoals rode contouren.

Toetsing.

Omdat er sprake is van hergebruik van een bestaand pand, en er geen sprake is van uitbreiding van de bebouwing of verharding, worden de waarden van het landschap niet geschaad. Door de al gerealiseerde sloop van de stallen op het perceel is zelfs sprake van een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering. Ook is het niet meer mogelijk om binnen het plangebied een nieuw agrarisch bedrijf op te richten. Het initiatief past binnen de beleidsdoelen van de provincie.

3.2.2 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 locatie is gelegen in de boringsvrije zone “Venloschol”. In deze zone zijn aanvullende beperkingen gesteld inzake de onttrekking van grondwater. Het bestaande gebruik wijzigt als gevolg van de planwijziging niet. Er wordt geen grondwater onttrokken uit de diepere grondlagen binnen de locatie. De planwijziging is in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord – Limburg

In het voorjaar van 2016 hebben 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 in visie opgesteld waarin ze sturing geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie biedt ook de basis voor de te maken bestuursafspraken. De intentie van de visie is het creëren van de goede randvoorwaarden en een vruchtbare bodem om als regio op het gebied van wonen meer kracht te maken en lokaal tot besluiten en actie te komen.

De voorgenomen ontwikkeling behelst de functieverandering van een in het verleden gerealiseerde bedrijfswoning t.b.v. van “Wonen”.

De functieverandering van de woning is een vorm van hergebruik van een vrijkomende agrarische woning en past dan ook in de uitgangspunten van de Woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het bestaande gemeentelijk beleid heeft aan de basis gelegen van het nu voorliggende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Venray. Het vigerende bestemmingsplan is actueel. Er wordt voldaan aan de binnenplanse wijzigings- en afwijkingsregels. Derhalve beschouwt de gemeente de gevraagde ontwikkeling als planologisch, ruimtelijk logische ontwikkeling en wenst dus mee te werken aan de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan.

3.4.1 Toetssteen Openbare Ruimte

De Toetssteen Openbare Ruimte, heeft betrekking op de (toekomstige) openbare ruimte, geen gebouw zijnde, welke beheerd wordt door de beheerders van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Venray. De Toetssteen Openbare Ruimte heeft als doel het waarborgen van de kwaliteit van de openbare ruimte van de gemeente Venray. Het begrip kwaliteit kan worden opgedeeld in:

1. Technisch-functionele kwaliteit;
2. Sociaal-maatschappelijke kwaliteit.

De Toetssteen beschrijft de uitgangspunten, randvoorwaarden, ontwerpeisen etc. waaraan bouwplannen in de openbare ruimte minimaal dienen te voldoen. Verder verschaft de Toetssteen inzicht in de toetsingsprocedure van de gemeente.

Het meenemen van de uitgangspunten, randvoorwaarden en ontwerpeisen van al de betrokken vakdisciplines in een vroeg stadium zal resulteren in een meer integraal ontwerp. Met deze werkwijze kan op de lange termijn integraal ontworpen openbare ruimte kostenefficiënter worden beheerd en kan deze door keuzes als flexibiliteit en aanpasbaarheid blijven voorzien in de behoeften van de maatschappij. Ook zal het beoordelings-traject van een bouwplan efficiënter verlopen.

Het waarborgen dat wordt voldaan aan de verschillende kwaliteitseisen van de gemeente bestaat uit twee stappen, te weten:

1. Aanleveren Toetssteen;
2. Controle op toepassing Toetssteen in de plannen.

Planspecifiek

Onderdeel van het onderhavige plan is de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Het betreft hier verkeerskundige voorzieningen op eigen (privaat) terrein.

Dit project valt dus niet primair onder de reikwijdte van de Toetssteen. In het kader van de ontwikkeling van het voorliggende plan dient de Toetssteen Openbare Ruimte met name te waarborgen dat voorzien wordt in een kwantitatief en kwalitatief adequate parkeeroplossing op eigen terrein. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen zal, volgens de Toetssteen Openbare Ruimte, voldaan moeten worden aan het bepaalde in de Beleidsnota Parkeernormen Venray. Op grond van deze nota dienen er per woning, buiten de bebouwde kom, 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiervoor is ruimschoots plaats aanwezig op de kavels. Bewoners zullen deze parkeerplaatsen op het eigen terrein realiseren. Voor de fysieke realisatie van de parkeerplaatsen zal moeten worden voldaan aan de technische eisen uit de Toetssteen Openbare Ruimte en het OOR (Ontwerpprincipes Openbare Ruimte).

Conclusie

Het plan voldoet aan het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

3.4.2 Strategische visie

In de strategische visie Venray 2020 staan de doelen van de Gemeente geformuleerd. Deze doelstellingen zijn vastgelegd in 6 verschillende thema's.

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

Venray richt zich in haar economisch beleid op drie speerpunten. Kennis en Innovatie, Regionale Identiteit en Kwaliteit en Duurzaamheid. De gemeente richt zich op economische activiteiten die een meerwaarde voor de gemeente hebben. Deze meerwaarde kan bijvoorbeeld bestaan uit het toevoegen van een ontbrekende schakel in een bepaalde keten van bedrijven. Ook kan het gaan om een activiteit waarmee de gemeente zich op een positieve manier kan profileren.

Aan de rand van de kern zijn er in ruime, landschappelijke setting kleinschalige en gemengde woonmilieus gerealiseerd. Het betreft grondgebonden, levensloopbestendige woningen in allerlei prijsklassen, die zich voegen naar de karakteristieken van de locatie.

Naast het wonen in Venray en in de dorpen is er door de reconstructie ook meer ruimte ontstaan voor het wonen in het buitengebied. Er is blijvende aandacht voor het bouwen in aansluiting op de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten van Venray.

Bij onderhavig initiatief is sprake van een herbestemming van twee agrarische locaties naar twee woonlocaties in een omgeving waarin al de nodige voormalige agrarische locaties zijn omgezet in een woonbestemming. Een dergelijke ontwikkeling is een volstrekt logische ontwikkeling gezien de ontwikkelingen in de agrarische sector (schaalvergroting en structuurverandering). Deze ontwikkeling komt bovendien de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Derhalve past de onderhavige ontwikkeling binnen de strategische visie Venray 2020.

3.4.3 Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden is afdeling 6.4 Grondexploitatie, ook wel genoemd de grondexploitatiewet, opgenomen. Deze afdeling verplicht de gemeente bij bepaalde ontwikkelingen tot kostenverhaal door middel van een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen mits de ontwikkeling valt binnen het toepassingsbereik. Het kostenverhaal en de bijdragen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro) staan de bouwplannen aangegeven wanneer de grondexploitatiewet in ieder geval moet worden toegepast. Omdat de locatie is gelegen buiten de contouren van de kerkdorpen en buiten de grens stedelijke dynamiek zoals opgenomen in het POL is onderhavige structuurvisie van toepassing.

Gezien de aard van de ontwikkeling, het herbestemmen van een agrarische bedrijf naar een bestemming wonen waarbij de reeds aanwezige bedrijfswoning in de toekomst wordt gebruikt als burgerwoning kan gesteld worden dat een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling niet van toepassing is. Derhalve leert de toetsing aan de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011 dat er geen kostenverhaal en/of bijdragen te hoeven worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

3.4.4 Woonvisie Venray 2017

In mei 2017 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie Venray 2017: Transformatie van de woningmarkt' vastgesteld. De woonvisie geeft op hoofdlijnen de visie van het gemeentebestuur voor de komende jaren weer. De visie heeft de focus op de rol van het wonen in de algehele ambitie om Venray sterker en aantrekkelijker te maken. Uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat in Limburg, dat wordt aangeduid als een anticipeergebied, er tegen de stroom in nog 3 plaatsen zijn die groeien; één daarvan is de gemeente Venray.

Met deze woonvisie wil de gemeente ervoor zorgen dat Venray zich ook op langere termijn positief ontwikkelt. De focus ligt op het beantwoorden van de groeiende vraag naar woningen in Venray voor

de komende jaren. Om de verwachte groei te kunnen opvangen, zijn woningen nodig om de nieuwe wens van de woonconsument te kunnen vervullen: een wat kleinere woning, gebruiksvriendelijk en duurzaam. Deze woningen staan er al voor een groot deel, maar omdat de huishoudenssamenstelling verandert, is het nodig om de bestaande voorraad aan te passen.

Er is al veel gezegd en geschreven over de planovercapaciteit. Er wordt aan gewerkt om de overcapaciteit te verminderen. Toch wil de gemeente dat niet te rigoreus doen, omdat er ruimte nodig is om de voorziene groei van Venray te kunnen opvangen. Het komt er dan op aan, dat waar nodig én mogelijk de overcapaciteit wordt omgezet naar plannen, die een bijzondere bijdrage leveren aan Venray.

Doordat er op onderhavige locatie geen sprake is van een toevoeging van nieuwe bouwtitels is er geen strijdigheid met het volkshuisvestingsbeleid en heeft onderhavig plan geen gevolgen voor de woningvoorraad.

4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

4.1 Inleiding

In de onderhavige situatie is sprake van 2 agrarische bedrijven. Geen van deze bedrijven is een veehouderij.

Binnen de kaders van de actuele wet en regelgeving is het bijzonder problematisch om de bestemming van een agrarisch bedrijf te wijzigen naar “Wonen” indien er in de onmiddellijke nabijheid van deze nieuwe “Woonbestemming” een ander agrarisch bedrijf is gevestigd.

Conform het vigerende bestemmingsplan is het daarom ook niet mogelijk om binnen 25 m. van agrarische bedrijfsgebouwen een burgerwoning op te richten.

Om problemen te vermijden hebben beide eigenaren besloten om de bestemming gezamenlijk te wijzigen.

De wijziging van de bestemming heeft daardoor geen onevenredige gevolgen voor de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van de andere inrichting. Daarnaast hoeft er geen rekening gehouden te worden met de eventuele gevolgen voor het woon- en leefklimaat van mogelijke agrarische activiteiten binnen de andere inrichting.

In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied zijn wel een tweetal andere bedrijven gevestigd.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem en grondwater

4.2.1.1 Bodemonderzoek

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.

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.

Bij bestemmingswijzigingen en/of planologische ontheffingen ten behoeve van de uitbreiding van een bouwvlak staat in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg de te volgen handelwijze weergegeven met betrekking tot bodemonderzoek. Bij wijzigen van het gebruik Agrarisch gebied of Agrarisch gebied met landschappelijke waarde of andere specifieke waarden, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5707 en NEN 5740.

In de onderhavige situatie wordt het “agrarisch” gebruik gewijzigd in “wonen”. Een bodemonderzoek conform NEN 5740 is noodzakelijk en als bijlage bij de stukken gevoegd, zie bijlage 1.

4.2.1.2 Resultaten bodemonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Castenrayseweg 33 en 35 te Castenray wordt het volgende geconcludeerd:

- De aanleiding voor het onderzoek betreft de voorgenomen bestemmingsplanwijziging ter plaatse van de onderzoekslocatie met een oppervlakte van circa 8.000 m²;
- In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bodemvreemde bijmengingen aan baksteen en beton waargenomen;
- In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;

- Toetsing WBB
In de bovengrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond (baksteenhoudende laag). In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Ter plaatse van de ondergrondse tank zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olieaangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond.
- Toetsing BBK (eindoordeel)
Zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarden (AW2000).

De hypothese 'onverdacht' ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging met uitzondering van verhoogde gehalten aan zware metalen in de bodem ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging kan worden aanvaard. De hypothese verdacht bij de ondergrondse tank wordt niet bevestigd, er zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

In verband met het aantreffen van de asbestverdachte golfplaten op het maaiveld dient de locatie gedeeltelijk als asbestverdacht beschouwd te worden (rondom de stallen).

Geadviseerd wordt om een verkennend asbestonderzoek conform de NEN5707 uit te laten voeren.

4.2.1.3 Asbestonderzoek

In opdracht van initiatiefneemster is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Castenrayseweg 33 en 35 te Castenray, zie bijlage 2.

Aanleiding voor het verkennend asbestonderzoek vormt het verkennend bodemonderzoek wat in december 2017 is uitgevoerd, kenmerk 961ZAA/17/R d.d. 1 december 2017. Ter plaatse van de stallen zijn asbestverdachte golfplaten aanwezig. Deze zijn deels in slechte staat en plaatselijk is het dak ingestort. Tussen de twee stallen zijn op het maaiveld asbestverdachte platen (of stukken plaat) aangetroffen. Derhalve is de locatie als asbestverdacht te beschouwen.

Het doel van het asbestonderzoek is vaststellen of ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg d.s.) en zodoende enige beperking of belemmering kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Tijdens de visuele inspectie zijn op het maaiveld plaatselijk asbestverdachte materialen aangetroffen.

In de proefgaten zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Van de gezeefde fractie (< 20 mm) zijn drie mengmonsters samengesteld bestaande uit 20 grepen van min. 0,5 kg.ds. De mengmonsters zijn samengesteld van de bodemlaag 0,0- 0,1 m-mv (dit in verband met de afwatering van de asbestdaken op het maaiveld), de bodemlaag 0,0-0,25 m-mv en van 0,25-0,5 m-mv. De mengmonsters van de bovenste 10 cm zijn geanalyseerd (meest verdachte laag).

Uit de materiaalanalyses blijkt dat de aangetroffen stukken asbestverdacht materiaal op het maaiveld asbest bevatten. Het asbest is hechtgebonden en bestaat uit chrysotiel en/of crocidoliet in diverse concentraties. In de mengmonsters van de fijne fractie (< 20 mm) is ook asbest aangetroffen. Deels betreft dit niet hechtgebonden asbest. In MM ASB 1 en 2 overschrijden de gehalten de restconcentratienorm van 100 mg/kg d.s..

Uit de analyses blijkt dat in MM ASB 1 en ASB 2 de norm van 100 mg/kg.ds gewogen wordt overschreden.

Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht om de omvang van de verontreiniging verder in kaart te brengen.

Gevolgen onderhavig plan

De aanwezige asbestverontreiniging en het noodzakelijke nadere onderzoek hiervoor hoeven niet in de weg te staan aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Noodzakelijk hiervoor is wel dat in het bestemmingsplan een goede borging is opgenomen voor een adequate sanering van de

verontreiniging. Zonder een goede borging voor de verwijdering van het aanwezige asbest en aanwezige verontreiniging is de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan niet mogelijk.

4.2.1.4 Voorwaardelijke verplichting

Een goede borging van de sanering is mogelijk middels een zogenaamde "Voorwaardelijke verplichting" in de regels. In de voorwaardelijke verplichting is de volgende tekst opgenomen:

Het is niet toegestaan de gronden en/of gebouwen op de locatie Castenrayseweg 33 te gebruiken conform de woonbestemming zonder dat sanering heeft plaatsgevonden conform de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen saneringsovereenkomst. Met dien verstande dat de sanering uiterlijk binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

4.2.2 Wet geurhinder en veehouderij

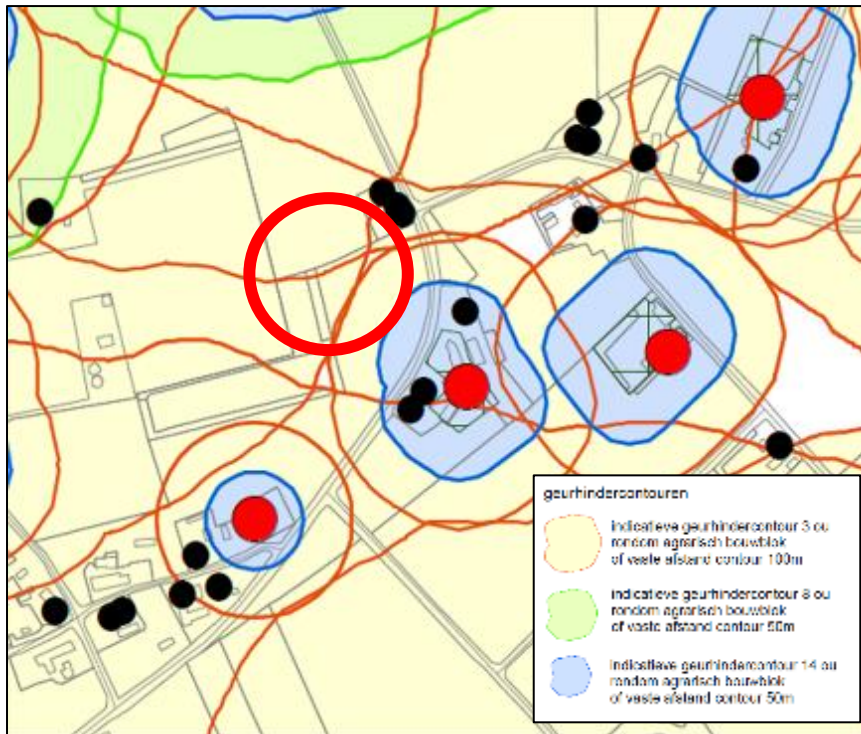
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Ingevolge artikel 1 Wgv is een geurgevoelig object een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. In de onderhavige situatie wordt de woning aangemerkt als een geurgevoelig object.

4.2.2.1 wet geurhinder en veehouderij voorgrondbelasting

Zoals uit afbeelding blijkt is er geen veehouderij met een aanmerkelijke geurbelasting gevestigd in de nabijheid van het plangebied. Een beoordeling van de voorgrondbelasting kan achterwege blijven.

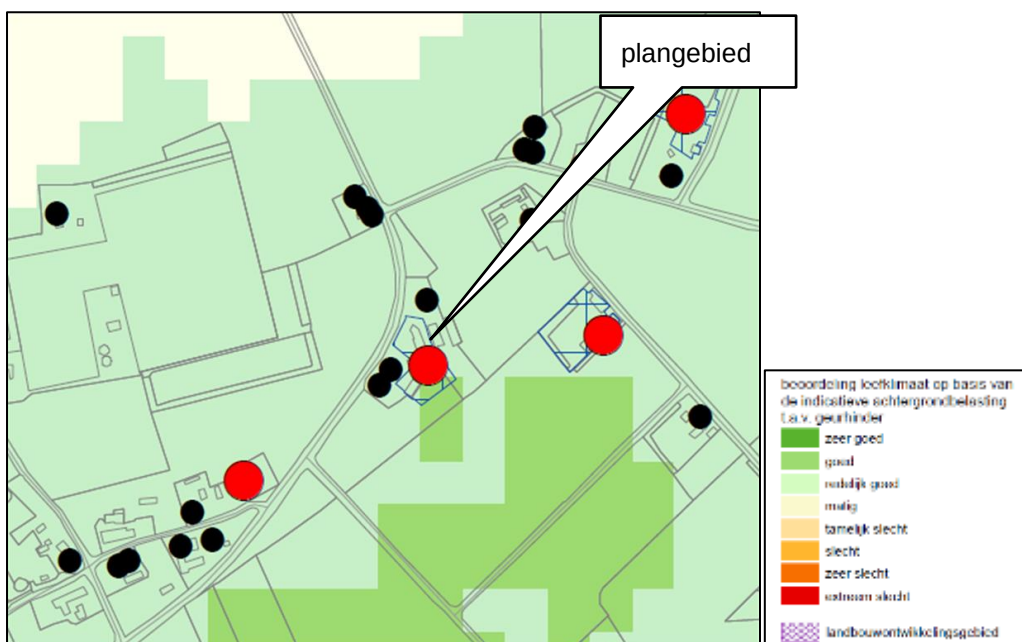
4.2.2.2 wet geurhinder en veehouderij achtergrondbelasting

Onderhavige situatie betreft een planwijziging die beoogd een agrarische bedrijfswoning te bestemmen voor burgerbewoning. Er is sprake van een bestaande situatie waarbij het feitelijk gebruik van het geurgevoelig object voor bewoning niet wijzigt. De bewoners hebben zelf jaren een intensieve veehouderij gehad. De vleesvarkenstak is verkocht en de zeugenhouderij beëindigd. Door de gemeente Venray worden regelmatig indicatieve berekeningen van de geurcirkels gemaakt aan de hand waarvan een indicatie gegeven kan worden van de geursituatie ter plaatse. Op het onderstaande plaatje zijn de indicatieve geurcontouren weergegeven van alle veehouderijen (inclusief de eigen veehouderij). Door het beëindigen van de veehouderijen, ter plaatse van het plangebied, vallen deze geurcontouren weg, waarna er over de woningen op de planlocaties geen geurcontour meer resteert.



afbeelding 8, voorgrondbelasting (kaart november 2018).

Naast bovengenoemde kaart beschikt de gemeente Venray ook over een kaart waarop de achtergrondbelasting van geur is weergegeven. Volgens onderstaande kaart wordt het leefklimaat op de planlocatie aangeduid als redelijk goed tot goed.



afbeelding 9, achtergrondbelasting (kaart november 2018).

Ter plaatse van het plangebied is er dus sprake van een goed woon en leefklimaat op het punt van geur.

4.2.2.3 Verordening geurhinder en veehouderij gemeente venray 2011

De gemeenteraad van Venray heeft op 25 maart 2008 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray' (hierna de verordening) vastgesteld, zoals bedoeld in dit artikel. De verordening is op 4 april 2008 in werking getreden. Op 16 oktober 2009 en op 11 november 2011 zijn een tweetal wijzigingen in werking getreden. Onderdeel van deze geurverordening is een Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij gemeente Venray. Bij deze gebiedsvisie is een aanvulling gemaakt. De laatste aanvulling is van november 2018. Deze aanvulling gaat in op het onderdeel woon- en leefklimaat. In algemene zin is hierover gesteld dat een matig woon- en leefklimaat als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

Conclusie

In de onderhavige situatie is, blijkens afbeelding 8 en 9, sprake van een redelijk goed tot goed leefklimaat voor wat betreft geur. Er wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Venray.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het omschakelen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt en zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie afnemen. Daarbij is geen sprake meer van vrachtverkeer. Hiermee zal minder geluidsoverlast aan de omgeving worden veroorzaakt dan in de huidige situatie. Er kan daarmee worden gesteld dat de situatie op het gebied van geluid zal verbeteren.

Daarnaast dient het geluidsniveau ter plaatse aanvaardbaar te zijn voor de gewenste functie. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten. Een bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf geniet hetzelfde beschermingsniveau als een burgerwoning. De geluidbelasting is in de huidige situatie aanvaardbaar.

A 73

Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 500 m. van de A73. Het plangebied is gelegen op een afstand van ca. 450 van de "vrijwaringszone weg – 2". De geluidsbelasting van de A73 vormt geen belemmering voor de gevraagde wijziging

Spoorweg

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn Venlo-Nijmegen bevindt zich op een afstand van circa 1,3 km ten oosten van het plangebied.

Conclusie

Omdat in de onderhavige situatie sprake is van bestaande woningen waarbij een toetsing aan het (spoor)wegverkeerslawaaï niet aan de orde is en vanwege bovenstaande afstanden kan worden aangenomen dat de geluidssituatie in de gewenste situatie eveneens aanvaardbaar zal zijn.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van de invloed van een initiatief op de luchtkwaliteit dient de gevraagde ontwikkeling getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit staat in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Een plan kan in principe gewijzigd worden indien er geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. Is er toch sprake van een overschrijding, dan kan de vergunning alleen verleend worden indien de luchtkwaliteit door het project niet of niet in betekenende mate verslechtert.,

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2 bijdragen - een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

4.2.5 Milieuzonering / Bedrijvigheid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Venray ten oosten van de kern "Castenray". Het is een agrarisch gebied met behoorlijk wat burgerwoningen.

In een straal van 200 m vanaf de randen van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

Adres	Activiteit	Richtafstand	
		VNG	Feitelijke afstand
Roffert 8	Glastuinbouw	30 m.	106 m.
Klein Oirlo 23	Agrarisch bedrijf. (paardenhouderij)	50 m.	135 m.

Tabel 2, overzicht nabijgelegen bedrijven.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De geadviseerde richtafstand van het plangebied tot aan omliggende bedrijven wordt niet overschreden.

Conclusie

Er kan derhalve worden gesteld dat qua milieuzonering wordt voldaan aan de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

Op basis van de handreiking bedrijven en milieuzonering is er in de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. De gevraagde planwijziging vormt ook daarmee geen belemmering voor de bedrijven in de nabije omgeving.

4.2.6 Omgekeerde werking

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een ruimtelijk plan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke orderingsrecht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad, zie ook paragraaf 4.2.2. en 4.2.4.

Ruimtelijk wordt er geen ander gebruik van de gebouwen of het plangebied mogelijk gemaakt dan het huidige. Het planvoornemen maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die de omliggende bedrijven in hun ontwikkelingen kunnen belemmeren.

Binnen de huidige voorwaarden van het bestemmingsplan is het mogelijk om op een willekeurige plek binnen het plangebied gebouwen op te richten met een geurgevoelige functie. Dit verandert als gevolg van het plan voornemen niet. Deze mogelijkheid is echter ruimtelijk niet gewenst omdat er een mogelijke belemmering ontstaat voor ontwikkelingen in de omgeving. Om deze reden is een bouwvlak ingetekend voor de bestaande woningen.

4.3 Waterparagraaf

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 al 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.

4.4 Externe veiligheid

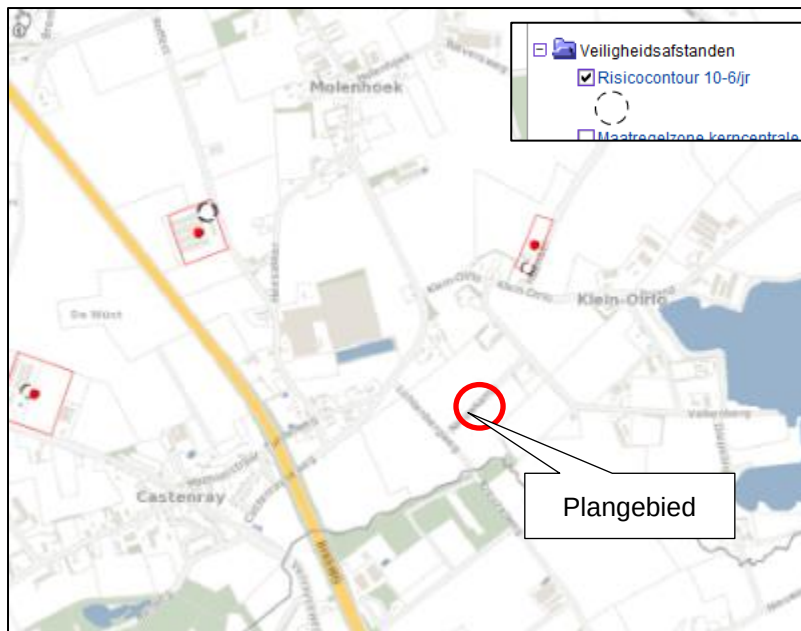
4.4.1 Risicovolle inrichtingen (bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) niet of niet zonder meer worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een PR-contour 10-6 /jr.

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde “categoriale inrichtingen”) en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10-6/jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10-6/jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10-6/jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.



afbeelding 9, Uitsnede risicokaart

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt in de omgeving (in een straal van 1 km) van het plangebied enkele risicovolle inrichtingen. Deze zijn niet nader omschreven. Uit de bijgevoegde kaart blijkt dat het plangebied ruim buiten de risicocontour ligt.

4.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang. Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 550 m. van de A 73 Dit is ruim buiten de risicocontour.

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

Het plangebied bevinden zich verder op een afstand van bijna 1,3 km van de spoorlijn Venlo Nijmegen. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt dat de PR-contour 10 -6/jr. is gelegen op 10 meter van de as van de spoorlijn. Het plangebied ligt hier ruim achter. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is.

Er is in de omgeving van de plangebied (binnen een straal van 1 km) geen sprake van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

4.5.1 Cultuurhistorie

De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

De Cultuur Historische Waardenkaart bestaat uit de volgende onderwerpen:

- Archeologie
- Bouwkunde
- Historische geografie

Bouwkunde

De bouwkundige gegevens zijn onderverdeeld in:

Kapellen, Kruisen, Beelden, Beschermde dorpsgezichten, Monumenten, Rijksmonumenten, Monumenten inventarisatie project. De gegevens over het bouwkundige erfgoed zijn in de Cultuur Historische Waardenkaart aangegeven voor zover bekend, het betreft hier de beschermende indicators als: jaargang, typologie, architectuurstijl, karakteristiek, authentiek, plaatselijke kenmerken.

Historische geografie

Het betreft hier de volgende gegevens:

Cultuurhistorische elementen, Cultuurhistorisch landschap, Grenzen brede stroken, Gemeenten 1860, Groeves, Nederzettingen. Het gaat hier om de nog aanwezige historische elementen in het landschap zoals oude wegen, oude verkavelingpatronen en oude akkergrenzen, bouwwerken zoals vestingwerken, groeves, watermolens, kastelen of resten van kastelen, aangaande de regio Zuid-limburg is actualisatie op onderdelen noodzakelijk de gegevens hiervan zijn gebaseerd op een onderzoek uit 1988. Het onderzoek betreffende de regio Noord en Midden Limburg is van recentere datum (dr. J. Renes, Landschappen van Maas en Peel uit 1999). De historische landschappen geven een overzicht van de omvang van de steden en dorpen in de periode 1806-1840, en geeft tevens aan welke gebieden toen ontgonnen en in gebruik genomen waren. Ook is aangegeven welke gebieden in de periode 1840-1890 ontgonnen zijn en welke gebieden na 1890 ontgonnen zijn: oude en jonge cultuurlandschappen.

4.5.2 Archeologische waarden

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen, zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De gegevens over de archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten
Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.
- Grens Via Belgica
Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.
- Historische dorpskernen
Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.
- KAW (indicatieve archeologische waarden).
Deze zogenaamde archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, danwel een hoge archeologische verwachting).

Relevant toetsingskader

De Monumentenwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch

onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe 'de verstoorder betaalt' voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Archeologie beleid gemeente Venray

De archeologische waarden (gebieden met zeer hoge, hoge en middelhoge verwachtingswaarde) worden in de gemeente Venray beschermd door middel van een dubbelbestemming en het bijbehorende aanlegvergunningstelsel. Afhankelijk van de verwachtingswaarde mag tot een bepaalde oppervlakte worden gebouwd. Bij een grotere omvang bebouwing dient een archeologisch onderzoek te worden overlegd waaruit blijkt dat aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld. Om inzicht te verschaffen in de aanwezigheid en het karakter van de archeologische en historische resten is binnen de gemeente Venray een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. De verwachtingskaart geeft zones aan die op grond van landschapsaspecten en vindplaatsdichtheden een middelhoge (waarde archeologie 1), hoge (waarde archeologie 2) tot zeer hoge (waarde archeologie 3) trefkans hebben op het aantreffen van archeologische resten.

De verwachtingskaart is door de gemeente Venray vertaald in een dubbelbestemming in het vigerend bestemmingsplan. Hierin heeft de locatie de waarden archeologie 2 en archeologie 3. Dit is een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde.

Conform de regels van het vigerende bestemmingsplan (herziening regels) dient bij de als 'Waarde - Archeologie - 3' aangegeven gronden op basis van de onderliggende bestemming een archeologisch rapport te worden overlegd, wanneer de grond voor meer dan 250 m² dieper dan 50 cm wordt verstoord. Voor de 'Waarde - Archeologie - 2' geldt dat op de aangegeven gronden op basis van de onderliggende bestemming een archeologisch rapport te worden overlegd, wanneer de grond voor meer dan 500 m² dieper dan 50 cm wordt verstoord.

Conclusie

Gezien het feit dat er ruimtelijk geen bouwwerk geplaatst wordt kan worden geconcludeerd dat de cultuurhistorische- en archeologische waarden van het gebied niet zullen worden aangetast. Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan.

Voor het herbestemmen van het agrarisch bedrijf behoeft de grond verder niet te worden geroerd. Eventuele toekomstige sloopwerkzaamheden vinden plaats op plekken waar door de bouw van deze bouwwerken de grond reeds geroerd is. Eventuele archeologische resten zullen niet worden verstoord. Een archeologisch onderzoek is om die reden niet benodigd.

4.6 Natuurwaarden en landschapswaarden

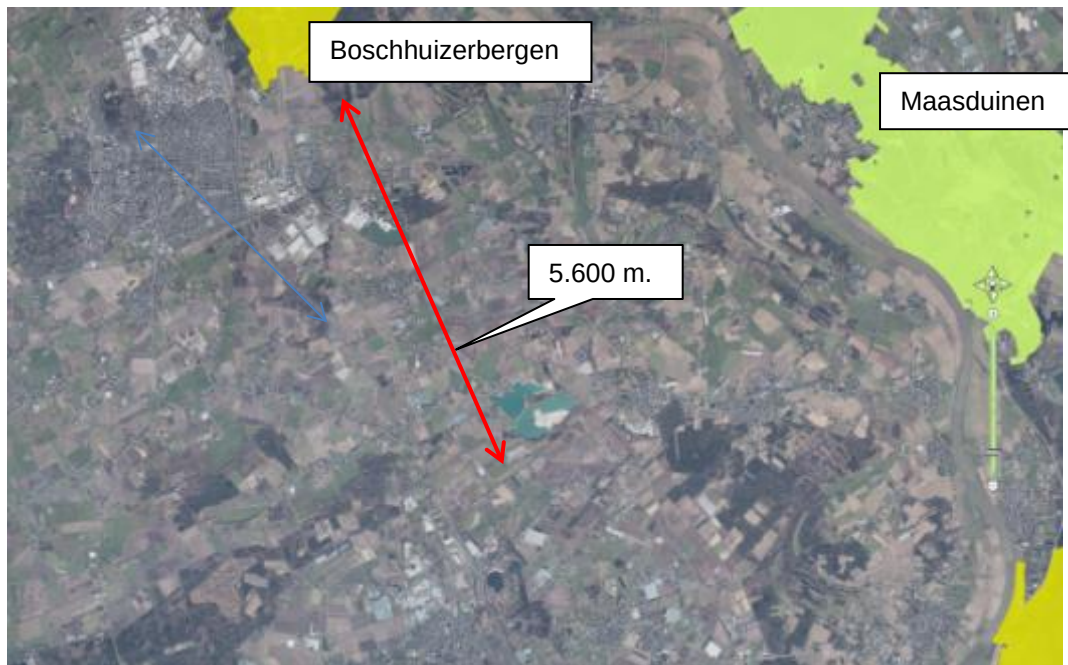
4.6.1 Goudgroene natuurzone.

De gevraagde ontwikkeling is niet gelegen in of nabij de goudgroene natuurzone. Het voorliggende initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor dit gebied.

4.6.2 Wet Natuurbescherming (Wnb)

Gebiedenbescherming

Beoordeeld moet worden of de uitbreiding en/of wijziging van de inrichting significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet Natuurbescherming beschermd moeten worden.



afbeelding 10, Afstand tot Natura 2000-gebieden

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het gebied “Boschhuizerbergen”. Dit gebied ligt op een afstand van minimaal 5.600 m. van het plangebied.

Soortenbescherming:

Gezien het feit dat er ruimtelijk geen verandering zal plaatsvinden (enkel een functieverandering van een bestaande situatie) kan worden geconcludeerd dat er geen schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten of natuur- en landschapswaarden.

Het aspect natuurwaarden en landschapswaarden vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.7 Kabels en leidingen

De Regeling externe veiligheid buisleidingen strekt ertoe om buisleidingen voor het transport van aardgas en aardolieproducten onder de werking te brengen van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hierna: Bevb).

De gevolgen van het onder de werking brengen van het Bevb zijn voor buisleidingen voor aardgas en aardolieproducten voldoende onderzocht. De noodzakelijke uitzonderingen voor deze buisleidingen op de algemene regels van het Bevb worden ook in deze regeling vastgelegd. Een uniforme rekenmethodiek wordt voorgeschreven voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De buisleidingen met overige chemische stoffen (zoals etheen, propeen, koolstofdioxide) zullen later worden aangewezen nadat de rekenmethodiek voor die stoffen is vastgesteld, de consequenties van aanwijzing voldoende zijn onderzocht en tevens duidelijk is welke eventuele uitzonderingen op het Bevb nodig zijn.

De verplichting tot het verantwoorden van het groepsrisico bij het vaststellen van bestemmingsplannen is vereenvoudigd voor situaties waarbij sprake is van een zeer beperkt groepsrisico of een zeer beperkte toename van het groepsrisico.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Verkeer en infrastructuur

Het verkeer van en naar het plangebied neemt door de bestemmingswijziging niet toe of af ten opzichte van de huidige situatie). De voormalige bedrijfswoning wordt namelijk nog steeds bewoond. Dit heeft nooit tot negatieve situaties geleid in het verkeer. De bestemmingswijziging heeft in relatie tot een agrarisch bedrijf wel een positief effect op het verkeer. Over het algemeen genereert een agrarisch bedrijf meer verkeersbewegingen dan een woning, zeker verkeersbewegingen van zware en grote landbouwvoertuigen. Door het weg bestemmen van de agrarische bedrijven zullen dergelijke landbouwvoertuigen niet meer aan orde zijn.

Voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen zijn reeds op het eigen erf aanwezig.

4.9 Explosieven

“Het gehele grondgebied van Venray heeft in de 2e wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele ontwikkelingen of uitbreidingen in dit gebied, waar na de 2e wereldoorlog nog niet in de grond werd geroerd en er geen nadere onderzoeken hebben plaats gevonden, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar NGE.”

De voorliggende locatie is reeds geroerd. Tevens maakt het wijzigingsplan geen bouwontwikkelingen mogelijk. Dit aspect behoeft dan ook geen vertaling in de regels of op de verbeelding

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige wijzigingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van de planologische afwijking bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van de planologische afwijking nader toegelicht.

5.2 Planvorm

Het wijzigingsplan “Castenrayseweg 33 – 35, Castenray” is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens is de terminologie van de op 1 oktober 2010 van kracht geworden Wabo gebruikt. Het wijzigingsplan ‘Castenrayseweg 33 en 35 Castenray’ is vervat in een verbeelding, planregels, en een toelichting.

Het plan is zodanig opgezet dat het huidige gebruik positief wordt bestemd.

5.3 De planverbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 en bestaat uit één kaart. Op de verbeelding wordt de bestemming met bijbehorende informatie weergegeven. Bepaalde functiemogelijkheden worden via functieaanduidingen geregeld. Aan op de verbeelding opgenomen ondergrondgegevens, zoals gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de regels in het vigerende bestemmingsplan. In deze regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform de wettelijke eisen en bevat, afgezien van de ondergrond, alleen informatie die juridisch relevant is. Ze is opgesteld conform de geldende standaarden.

5.4 Regels

Op het onderhavige wijzigingsplan zijn de regels van het vigerende bestemmingsplan “bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening regels” (IMRO.0984.BP15001-va02) van de gemeente Venray, zoals vastgesteld op 20 september 2017 van toepassing.

Aanvulling

Zowel in het Bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 als in de herziene regels daarvan (2015) bevinden zich enkele onvolkomenheden. Om dit te repareren wordt dit bestemmingsplan dan ook de als volgt gewijzigd ten opzichte van de herziene regels).

Artikel 26 Waarde - Archeologie – 2

26.2 Bouwregels

- b. Indien de verstoring meer dan 500 m² bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm, dient de aanvrager een rapport bureauonderzoek, inventariserend (verkenkend, karterend of waarderend) veldonderzoek d.m.v. proefsleuven of boringen, opgraving, archeologische begeleiding) van een door gemeenteweg erkende archeologisch deskundige te overleggen waaruit blijkt dat de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Artikel 27 Waarde - Archeologie – 3

27.2 Bouwregels

- a. Op of in de als 'Waarde - Archeologie - 3' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 250 m² (gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;
- b. b. Indien de verstoring meer dan 250 m² bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm, dient de aanvrager een rapport (bureauonderzoek, inventariserend (verkennend, karterend of waarderend) veldonderzoek d.m.v. proefsleuven of boringen, opgraving, archeologische begeleiding) van een door gemeenteweg erkende archeologisch deskundige te overleggen waaruit blijkt dat de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.”

Daarnaast wordt een voorwaardelijke verplichting Sanering opgenomen zoals hieronder weergegeven.

- Voorwaardelijke verplichting Sanering;
Het is niet toegestaan de gronden en/of gebouwen op de locatie Castenrayseweg 33 te gebruiken conform de woonbestemming zonder dat sanering heeft plaatsgevonden conform de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen saneringsovereenkomst. Met dien verstande dat de sanering uiterlijk binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Grondexploitatie en financiële consequenties uitsluitend door die uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een plan 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. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer.

Gezien de beperkte ontwikkeling is er geen sprake van een bouwplan in de zin van de grexwet en behoeft er geen anterieure overeenkomst te worden opgesteld. Voor de rest is de uitvoering van het plan in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het betreft hier de wijziging van een agrarisch bedrijf in een burgerwoning. Er zal tussen de gemeente Venray en de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten worden.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Medewerking verlenen aan het onderhavige initiatief betekent voor de gemeente Venray dat een tweetal agrarische locaties wordt omgezet naar een woonbestemming. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. De planvorming is tot stand gekomen na een maatschappelijk verantwoorde afweging waarbij aandacht is geweest voor omgeving, omwonenden en milieu.

7 Communicatieparagraaf

Initiatiefnemers hebben de direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen bestemmingswijziging. Er zijn vanuit die hoek dan ook geen reacties te verwachten.

8 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp wijzigingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder kan in die zes weken zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan treedt daags na het aflopen van de beroepstermijn in werking.

Resultaten uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 23 oktober 2020 tot en met 3 december 2020 voor eenieder ter inzage gelegen gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Door de provincie Limburg is op 4 december 2020, per mail, aan de gemeente Venray meegedeeld dat het vooroverleg op grond artikel 3.1.1 Bro, niet heeft geleid tot het maken van opmerkingen van de provincie en dat de ze ook geen aanleiding ziet ten aanzien van het onderhavige wijzigingsplan een zienswijze in te dienen.