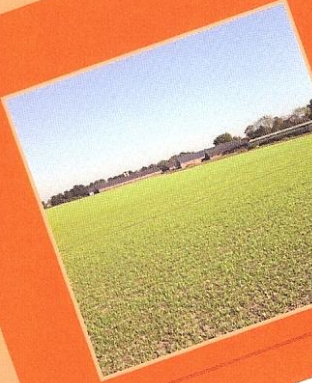
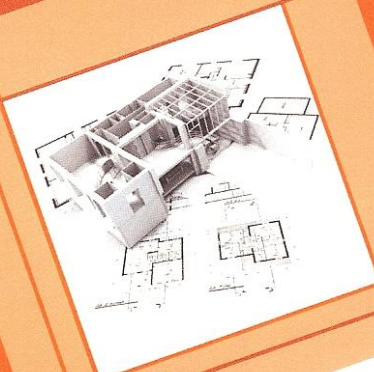




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



8

Wijzigingsplan

Enge Steeg 6 Leunen

Gemeente Venray

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Wijzigingsplan Enge Steeg 6 Leunen

Opdrachtgever: [...]

Contactpersoon: [...]

Identificatienummer: NL.IMRO.0984.WBP21002-va01

Aantal pagina's: 42

Concept: 24-11-2021

Ontwerp: 30-03-2022

Definitief: 19 juli 2022

Opsteller: [...]

paraaf:

Controleur: [...]

paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Steeg 12
5975 CE Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202996/06-48800953

E: info@beusmans-jansen.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

© 2022 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	6
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan	7
1.2 Ligging en omvang van het plangebied	7
1.3 Opbouw wijzigingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Analyse van het plangebied e.o.	10
2.2 Plan	12
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID	26
4.1 Milieu	26
4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	26
4.1.2 Geluid	26
4.1.3 Luchtkwaliteit	27
4.1.4 Bedrijven en milieuzonering	28
4.1.5 Geurhinder agrarische bedrijven en gezondheid	29
4.1.6 Externe veiligheid	30
4.1.7 Milieueffectrapportage	31
4.2 Waterparagraaf	31
4.3 Verstoringsgebieden	32
4.4 Natuurbescherming	32
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	32
4.6 Verkeer en parkeren	34

4.7	Niet Gesprongen Explosieven (NGE)	34
4.8	Economische uitvoerbaarheid	34
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING		35
5.1	Algemeen	35
5.2	Verbeelding	35
5.3	Planregels	35
HOOFDSTUK 6 PROCEDURE EN COMMUNICATIE		36
6.1	Algemeen	36
6.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	36
6.3	Omgevingsdialoog	36
6.4	Procedure ontwerpwijzigingsplan	36
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING		36
Bijlage 1	Vooronderzoek bodem	38

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan

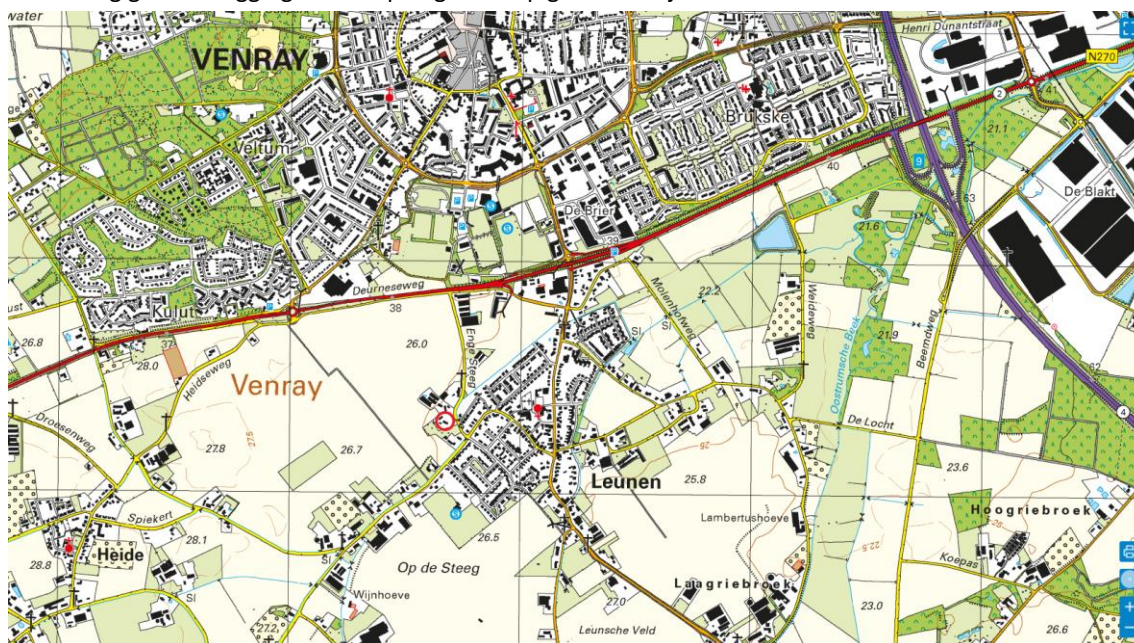
Op het adres Enge Steeg 6 te Leunen (gemeente Venray) is sinds het midden van de 18^e een monumentale boerderij gevestigd. Deze boerderij wordt sinds 1963 bewoond door mevrouw [...] (hierna ook te noemen: de initiatiefneemster). Vanwege haar gevorderde leeftijd is de initiatiefneemster voornemens de boerderij en bijgebouwen te verkopen als burgerwoning en zelf elders te gaan wonen.

De locatie valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Venray en is daarin – onder meer – bestemd als 'Bedrijf' (aanduiding: specifieke vorm van bedrijf-kleinschalig bedrijf) en 'Waarde-Archeologie-3'. Tevens is de boerderij zelf nog aangeduid als 'bedrijfswoning' en 'monument'. Op grond van de planregels mogen grond en boerderij niet gebruikt worden ten behoeve van burgerwonen. Feitelijk wordt de boerderij echter al vele jaren gebruikt als burgerwoning. De planregels van de bestemming 'Bedrijf' bevatten via artikel 5.7.3 een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.

Met het voorliggende **wijzigingsplan Enge Steeg 6 Leunen** wordt de bestemming 'Bedrijf' omgezet in 'Wonen' en wordt de feitelijke woonsituatie gelegaliseerd. Het **wijzigingsplan Enge Steeg 6 Leunen** bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het wijzigingsplan beschikbaar.

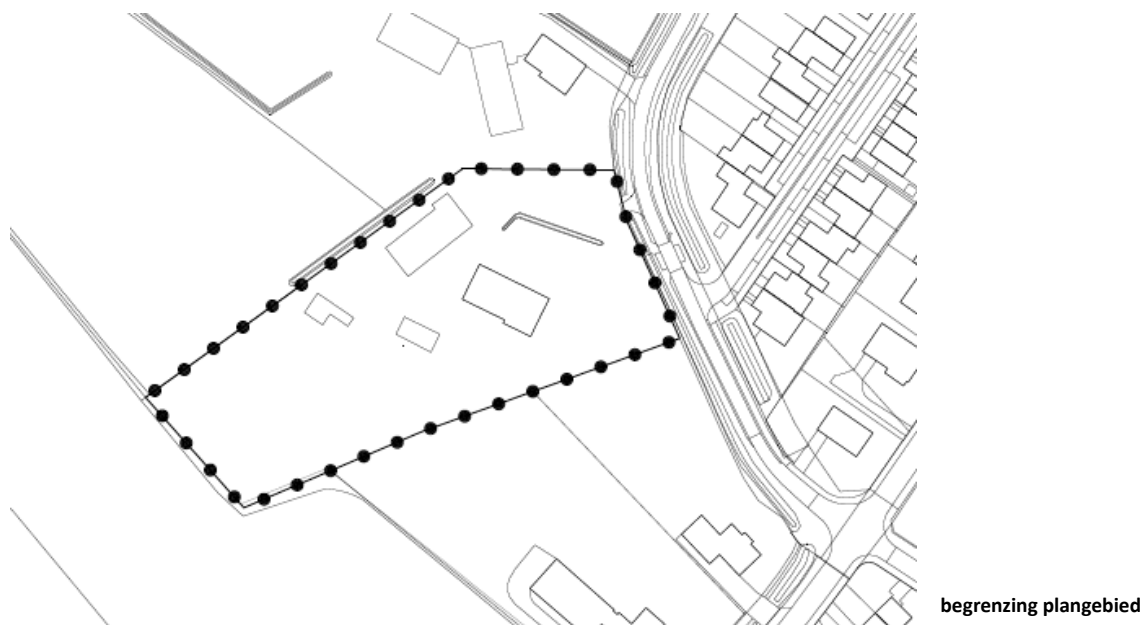
1.2 Ligging en omvang van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westkant van Leunen. Leunen is één van de grootste kerkdorpen binnen de gemeente Venray. Het plangebied ligt op de grens van de bebouwde kom van de kern Leunen. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied op gemeentelijk niveau weer.



locatie op gemeentelijk niveau (bron: Google Maps)

Het plangebied is plaatselijk bekend als Enge Steeg 6, 5809 EB Leunen en is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie N, nrs.301. Het plangebied heeft een totale omvang van 7240 m². De kadastrale situatie is op de onderstaande afbeelding weergegeven. Tevens is de grens van het plangebied ingetekend.



1.3 Opbouw wijzigingsplan

Het wijzigingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een wijzigingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het wijzigingsplan. Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het wijzigingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het wijzigingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. De planregels van het moederplan worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk bevat hoofdstuk 2 een analyse van het plangebied en een beschrijving van het initiatief. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Analyse van het plangebied e.o.

2.1.1 Korte historische schets

Leunen is een agrarische nederzetting te midden van hoger gelegen velden. De eerste boerderijen vestigden zich hier als een lintbebouwing langs de hoofdweg, de Albionstraat. Vanaf de Middeleeuwen heeft dit esdorp al een kerk in haar midden. Naast de Albionstraat vormen de Steegse Peelweg/ Enge Steeg/ Sint Catharinastraat een oud linten waarlangs Leunen (aan de westzijde) is ontstaan. Langs deze wegen treft men de oudste van oorsprong meestal agrarische bebouwing alsmede de kerk aan.

Het ensemble van de boerderij, de (verbouwde) stallen en een schaapskooi aan de Enge Steeg 6 staat in Leunen bekend als de 'Huebepats'. Op deze locatie zijn bewijzen gevonden van de aanwezigheid van eeuwenoude bebouwing en dito menselijke bewoning. In de Middeleeuwen is een oude houten boerenhoeve vervangen door een stenen gebouw van 40 m², gebouwd rond een centrale schouw. Deze bebouwing is nog aanwezig en vormt het oudste onderdeel van de boerderij. Rond 1750 of iets later is het oude gebouw met bijgebouw verbouwd tot het grote hallehuis met een onder stro bedekt wolfsdak zoals die nu nog bestaat. Het hele complex werd in 1970 tot rijksmonument verklaard.

2.1.2 Ruimtelijk-functionele structuur plangebied e.o.

Ruimtelijke hoofdstructuur en verkeer

Leunen is één van de grotere kerkdorpen van de gemeente Venray. Ruimtelijk gezien maakt Leunen onderdeel uit van het stedelijk gebied van Venray, waarbij de Deurneseweg aan de noordrand van Leunen de grens vormt tussen Venray en Leunen. De Albionstraat vormt een rechtstreekse verbinding met het centrum van Venray.

In de afgelopen decennia is het gebied rond de Sint Catharinastraat grotendeels bebouwd. Vooral aan de oostkant, rondom de kruising van de Albionstraat en Sint Catharinastraat, heeft het dorp zich in de afgelopen decennia verder uitgebreid, met als zuidelijke begrenzing het sportpark Leunen. Mede door de ligging van de kern tussen diverse waterlopen en het sportpark is een herkenbaar, betrekkelijk compact dorp ontstaan, met alleen in zuidelijk richting een kleine uitloop van bebouwing langs de Horsterweg.

Ten oosten, zuiden en westen van Leunen is het landschap met enkele essen zeer open en zijn de gronden over het algemeen in gebruik als landbouwgronden. Verder passeert de Oostrumsche Beek Leunen via twee zijtakken aan weerszijden van de bebouwde kom. Het betreft hier de Leunense Beek en de Scheide. Het zijn vooral deze beken en hun beekdalen - die het dorp aan de randen omsluiten - die de natuurlijke, ruimtelijke begrenzingen van het dorp vormen.

De belangrijkste wegen in Leunen zijn de Albionstraat (voor de noord-zuidverbinding) en de Deurneseweg (N270) en de parallel daaraan gelegen Zuivelweg (voor de oost-westverbinding). Het betreft hier wijkontsluitingswegen. Nagenoeg aan alle andere wegen en straten in Leunen komen direct of indirect op een van deze hoofdwegen uit. Deze wegen en straten hebben dan ook uitsluitend een verkeerskundige functie als erfontsluitingswegen.

Ook de Enge Steeg is te kwalificeren als erfonthutingsweg. Het wegprofiel – bestaande uit een verharde rijbaan van ca. 3 meter breed, zonder afzonderlijke voet-of fietspaden – en het ter plaatse geldende snelheidsregime van 30 km/u binnen de bebouwde kom en 60 km/u buiten de bebouwde kom, past bij deze verkeersfunctie.



Functies

Het plangebied en omgeving is functioneel een vrij eenzijdig gebied. De woonfuncties is de belangrijkste functie in de omgeving van het plangebied. De naastgelegen agrarische functie (varkenshouderij) aan Enge Steeg 4 is inmiddels beëindigd.

2.1.3 Feitelijke staat van het plangebied

Het plangebied is op dit moment feitelijk een woonperceel. Ter plaatse bevinden zich de boerderij zelf (het hallehuis) en diverse bijgebouwen. Het betreft hier een verbouwde voormalige stal, een gebouw dat voorheen dienst deed als atelier en twee overkappingen/opslaggebouwen. De bebouwing ligt verspreid over het ruime perceel. Om en tussen de bebouwing is een zeer uitgebreide tuin aanwezig bestaande uit een vooral veel gebiedseigen beplanting. Daardoor is de aanwezige bebouwing c.q. het perceel uitstekend landschappelijk ingepast. Op het achtererf bevindt zich nog een weiland.





2.2 Plan

De boerderij en het perceel worden feitelijk al jarenlang niet meer gebruikt als bedrijfswoning c.q. als bedrijfsperceel. De voormalige kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn eveneens al jarenlang beëindigd. Het plan behelst de omzetting van het gebruik van de boerderij en het perceel als burgerwoning c.q. als woonperceel.

De locatie valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Venray en is daarin – onder meer – bestemd als 'Bedrijf' (aanduiding: specifieke vorm van bedrijf-kleinschalig bedrijf) en 'Waarde-Archeologie-3'. Tevens is de boerderij zelf nog aangeduid als 'bedrijfswoning' en 'monument'. Op grond van de planregels mogen grond en boerderij niet gebruikt worden ten behoeve van burgerwonen.

De planregels van de bestemming 'Bedrijf' kent met artikel 5.7.3 een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.

Ruimtelijke invloed en landschappelijke inpassing

Doordat het plan uitsluitend ziet op een functieverandering van een bestaande woning (boerderij), blijven situering, architectuur en ruimtelijke invloed van deze woning op de omgeving ongewijzigd. Door de bestaande tuin is het perceel en de zich daarop bevindende bebouwing uitstekend landschappelijk ingepast door gebiedseigen beplanting.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

De bestaande ontsluiting van het plangebied via de Enge Steeg blijft eveneens gehandhaafd. Het plan leidt niet tot een toename van verkeer en heeft dan ook geen consequenties voor de wegenstructuur, verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid. Aanpassingen aan een openbare weg c.q. vermindering van openbare parkeerplaatsen zijn niet noodzakelijk resp. niet aan de orde. Parkeren ten behoeve van het plan zal geheel op eigen terrein plaatsvinden, zoals dat nu ook al het geval is. Er is binnen het plangebied ook meer dan genoeg ruimte om te parkeren.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** vastgesteld. Het NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld:

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050? Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit plan relevante nationale belangen zijn:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- b. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

Het plan is, op nationaal niveau, dermate kleinschalig dat het geen wezenlijke invloed heeft op nationale belangen. Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief in de vorm van een functiewijziging van een reeds bestaande woning van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het aantal woningen neemt niet toe.

Verstedelijkingsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten zelf. De realisatie van dit plan leidt niet tot strijdigheden met de uitgangspunten uit het NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Laddertoets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorpskern Annen)).

Planspecifiek

De woning (boerderij) aan de Enge Steeg 6 is een bestaande woning. Er is sprake van een functiewijziging van een (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bestaande aantal woningen in Leunen blijft derhalve gelijk. Gezien de functiewijziging en de kleinschalige ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Planspecifiek

Het plan heeft geen betrekking op een van de genoemde rijksbelangen. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Na een uitgebreid participatief proces hebben Provinciale Staten op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Provinciale Omgevingsvisie zijn de volgende beleidsnota's komen te vervallen:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014);
- POL-aanvullingen Zandmaas (2002, 2004, 2010), uitbreiding Groeve 't Rooth (2006) en beëindiging kalksteenwinning St. Pietersberg (2009). De POL-aanvulling Grensmaas (2005, 2010) blijft in stand, maar wordt opgevat als een programma onder de Omgevingsvisie.

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

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving

a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied

Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

b. in landelijk gebied

Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie.

Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de

energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

A. Thema Wonen en leefomgeving

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

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

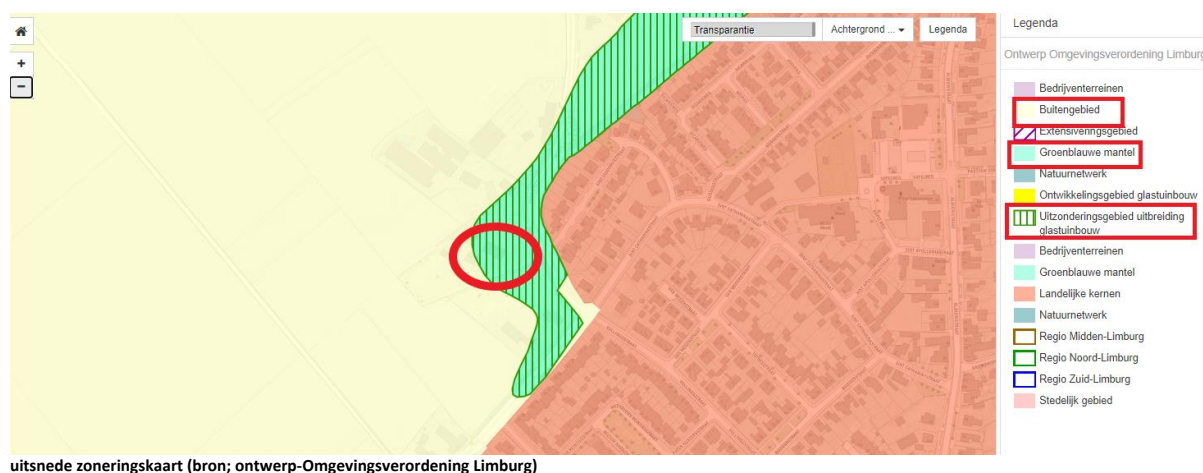
B. Zonering

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem en de typering en ontwikkeling van het ruimte- gebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie leidt niet tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden. De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie.

De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn. Ook komt het voor dat de begrenzing van zones, bijvoorbeeld bufferzones rondom beken, dwars over percelen geprojecteerd zijn. Het precieze begrenzen van alle gebruiksfuncties hoort thuis op het niveau van de gemeentelijke omgevingsplannen. Voor de bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen (onder de Omgevingswet: omgevingsplannen) heeft de Omgevingsvisie geen directe gevolgen. De daarin vastgelegde bestemmingen blijven staan zolang er zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Het plangebied ligt binnen de volgende zones:

- Buitengebied;
- Groenblauwe mantel;
- Uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw.



Buitengebied

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en de ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk.

Groenblauwe mantel

Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen - voorheen de bronsgroene landschapszone en zilvergroeene natuurzone - vormen samen de circa 36.000 hectaren grote groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar we goede combinatiemogelijkheden zien voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen.

Uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw

Een omgevingsplan mag in zo'n gebied onder een aantal voorwaarden een uitbreiding van het bouwvlak voor een bestaand glastuinbouwbedrijf toelaten. In het kader van dit plan is dit onderdeel niet van toepassing.

Planspecifiek

Dit plan bevat geen toename van het aantal woningen. De woning aan de Enge Steeg 6 is een bestaande woning binnen bestaande stedelijk (dorps) gebied. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend **instructiebepalingen** die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Reikwijdte verordening

Artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening eist van het bevoegd gezag dat in een ruimtelijk plan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, toepassing wordt gegeven aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan deze eis.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Planspecifiek

Op de eerste plaats betreft het hier een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat deze niet valt onder de definitie 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 1.1.1 onder i, jo. artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Hierdoor is de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in het kader van dit plan niet aan de orde. Verwezen wordt naar de motivatie zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2 van deze plantoelichting.

Op de tweede plaats behelst dit plan geen toename van het aantal woningen. De woning aan de Enge Steeg 6 is een bestaande woning in bestaande stedelijk (dorps) gebied. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bestaande aantal woningen in Leunen blijft derhalve gelijk.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Op 22 september 2020 heeft de gemeente Venray de nieuwe Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 vastgesteld. Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie wordt teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie. En zijn er ook zaken die veranderd zijn?

Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

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

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

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

Planspecifiek

Het plan heeft geen gevolgen voor de regionale woningvoorraad. De woning aan Enge Steeg 6 is een bestaande woning in bestaande stedelijk (dorps) gebied. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bestaande aantal woningen in de regio blijft gelijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'

In het coalitieakkoord 2018-2022 'Een gezonde toekomst voor Venray' is opgenomen dat de gemeente Venray wil komen tot een nieuwe strategische visie met een horizon tot 2030. Deze stip op de horizon moet richting geven aan de vraag waarin de gemeente zich de komende jaren wil ontwikkelen gezien de actuele trends en ontwikkelingen. Bijvoorbeeld op het gebied van klimaat, energie, duurzaamheid, leefomgeving, gezondheid, demografie en technologie, maar ook kijkend naar de positie en rol van de gemeentelijke overheid. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 27 juni 2019 een nieuwe strategische visie vastgesteld; de Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'. Deze visie vervangt de Strategische visie Venray 2020 en de nota 'Venray, stad in de Peel (2025)'.

De toekomstvisie gaat in op:

- De grote ontwikkelingen die op Venray afkomen en aangeven wat dit betekent voor de opgaven op lokaal en regionaal niveau en voor de vraagstukken of agendapunten voor het lokaal bestuur (kompas);
- Verbinding en energie opleveren door samen met de Venrayse gemeenschap – inwoners, bedrijven en maatschappelijke partners – te komen tot een gezamenlijk toekomstbeeld van Venray;

- Slim verbinding leggen met andere participatietrajecten, zodat hier op voortgebouwd kan worden onder meer bij de totstandkoming van de omgevingsvisie.

Ten aanzien van het thema wonen wordt het belang van een goede kwaliteit van woonomgeving en woningen, de aanwezigheid van werkgelegenheid en kwalitatief goede voorzieningen onderstreept. Met de visie op de gewenste toekomstrichting kan de gemeente Venray effectief sturing geven aan het proces van beleidsontwikkeling en prioritering.

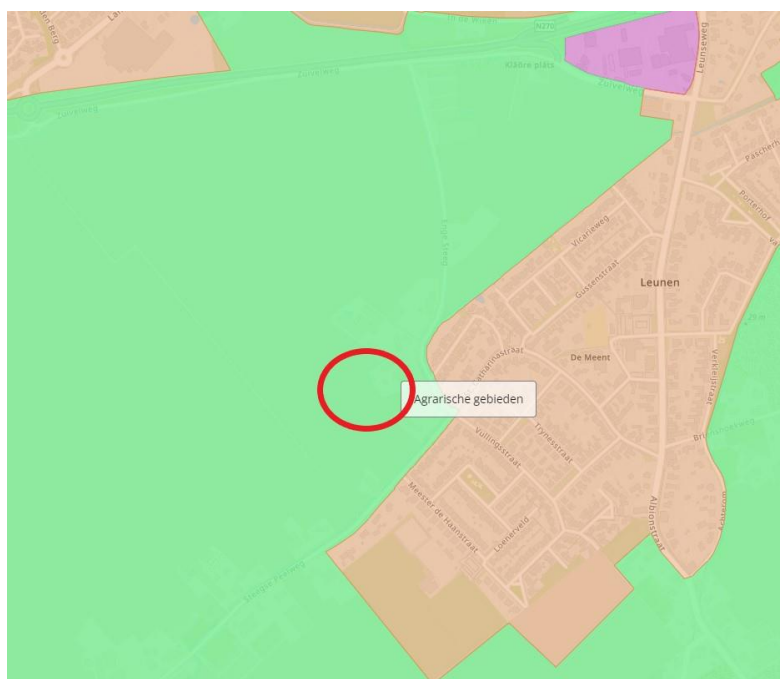
De thema's die centraal staan zijn:

1. Venray is dorp en stad;
2. Venray is kennisintensief;
3. Venray zorgt voor elkaar;
4. Venray is levendig;
5. Venray voorziet in alle woonwensen.

De gemeente wil voorzien in alle woonwensen en biedt daarbij de ruimte voor een gevarieerde en boeiende maatschappelijke omgeving. Door een grote zorg voor het in stand houden en verbeteren van de bestaande woonwijken (soms in de vorm van herstructurering) beoogt de gemeente unieke woonmilieus creëren, waarin de bestaande sociale structuren en voorzieningen op een positieve wijze worden beïnvloed.

3.4.2 Omgevingsvisie Venray

Op 2 november 2021 heeft de gemeenteraad van Venray de Omgevingsvisie Venray vastgesteld. De omgevingsvisie van geeft aan wat belangrijk wordt gevonden in de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is alles wat we buiten zien en voelen: bijvoorbeeld hoe de gemeente eruit ziet, wat de kwaliteit is van de lucht en welke bedrijven er zijn. De omgevingsvisie gaat in op ambities, beleid en de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, wonen en werken en cultureel erfgoed. De onderdelen van deze leefomgeving waar de gemeente trots op is, moeten worden beschermd en verbeterd. Daarnaast zet de gemeente in op nieuwe doelen die zijn beschreven in vier hoofdambities. De omgevingsvisie is gebiedsgericht. Het onderhavige plangebied wordt in de Omgevingsvisie gekwalificeerd als 'Agrarische gebieden'.



uitsnede Omgevingsvisie Venray

In de Omgevingsvisie worden een aantal toekomstige ontwikkelingen in het agrarisch gebied benoemd. De gemeente Venray zet binnen het agrarische gebied op de volgende zaken in:

- een gebiedsgerichte aanpak;
- verbeteren van het woon- en leefmilieu rondom veehouderijen;
- terughoudend met nieuwe woningen;
- een gebiedsgerichte aanpak van VAB's;
- grootschalige agrarische bedrijvigheid slechts beperkt toestaan;
- benutten van kansen in het agrarische gebied voor recreatie;
- versterken van biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit;
- verduurzamen van de landbouw;
- het hanteren van de zonneladder voor een evenwichtige ontwikkeling van zonneparken;
- aanpakken van klimaatverandering op grote en kleine schaal;
- verbeteren van de verkeersveiligheid;
- bevorderen huisvesting van internationale werknemers.

Planspecifiek

Ten aanzien van woningbouw binnen het agrarisch gebied, stelt de Omgevingsvisie dat nieuwe woningen in het agrarische gebied alleen toegestaan worden in de kernrandzones en binnen bestaande woonclusters. Wel is de omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk waar het kan. Daarnaast onderzoekt de gemeente welke ruimte kan worden geboden voor woonvormen die minder gangbaar zijn in het agrarisch gebied zoals generatiewonen of kleinere woonvormen. De beoogde inpandige functiewijziging van de bestaande woning aan de Enge Steeg 6 van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning, is in overeenstemming met het bovengenoemde beleid.

3.4.3 Programma Wonen Venray 2021

Op 8 februari 2021 heeft de gemeente Venray het Programma wonen 'Koers op wonen – naar meer, beter en groener wonen in Venray' vastgesteld. Belangrijkste doelstelling van dit programma is het oplossen van het urgente woningtekort. Kwalitatief sluit de huidige behoefte niet goed aan bij het bestaande aanbod/plannen. Er is veel vraag naar huurwoningen (sociale en middeldure) en nultreden woningen (vanwege de vergrijzing).

De gemeente beschrijft de concrete actielijnen aan de hand van vier hoofdlijnen:

- Versnellen: gezien het urgente woningtekort benoemen we acties om de woningbouw in Venray gericht te versnellen;
- Vergroten (kwantiteit): de komende jaren gaan we voor een bouwproducten van minimaal 200 woningen per jaar, door 'zachte' plannen hard te maken en extra plannen te ontwikkelen.;
- Veranderen (kwaliteit): woonmilieu, woningtype en -prijs moeten beter aansluiten bij de behoefte. Naast het uitvoeren van een kwalitatief woningmarktonderzoek zetten we in op meer betaalbare woningen, de aanpak van leegstand, de ontwikkeling van bijzondere woonconcepten. En meer (tijdelijke) woningen voor specifieke doelgroepen;
- Vergroenen/verduurzamen: we verhogen de kwaliteit van de woning en de woonomgeving door gerichte maatregelen te nemen op het gebied van groen, klimaat adaptief en duurzaam bouwen.

Op basis van de woningbouwprognose van de provincie Limburg (2019) wordt verwacht dat de gemeente Venray tot 2035 te maken krijgt met een groei aan huishoudens. De hoogste groei wordt verwacht tussen 2020 en 2030.

Venray heeft een urgent woningtekort. De woningmarkt is flink aangetrokken, de woningbehoefte komt voor de meeste kernen van de gemeente beduidend hoger uit dan eerdere prognoses. Om te zorgen dat het in Venray nu én in de toekomst goed wonen en leven is, staat de gemeente voor de grote opgave om het woningtekort (kwalitatief én kwantitatief) terug te brengen en te komen tot een gezond woningbouwprogramma.

Planspecifiek

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de Venrayse woningvoorraad. De woning aan Enge Steeg 6 is een bestaande woning in bestaande stedelijk (dorps) gebied. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bestaande aantal woningen in Leunen blijft gelijk.

3.4.4 Trendsportal / Nota “Uitgangspunten Netwerken Infrastructuur en Verkeer, fietsen en lopen in de spotlights”

In de periode december 2017 – februari 2018 hebben acht Noord Limburgse gemeenteraden de Mobiliteitsvisie Noord- Limburg vastgesteld onder de naam Trendsportal. Als gevolg van technologische ontwikkelingen, andere vormen van organisatie en veranderingen in financiële stromen wordt hiermee een verschuiving in gang gezet van meer traditionele infraprojecten naar andersoortige projecten op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer.

De vijf hoofddoelstellingen van Trendsportal zijn:

1. Verhogen kwaliteit van leven: Mobiliteit zodat iedereen mee kan doen.
2. Verbeteren verkeersveiligheid: Streven naar NUL verkeersslachtoffers.
3. Aantrekkelijk mobiliteitssysteem: Robuust, attractief en betrouwbaar.
4. Ondersteunen milieu- en energietransitie: Overschakelen op schone en stille mobiliteit.
5. Verbeteren ruimtelijk-economische bereikbaarheid: Voor toerisme, agro, maak en logistieke sector.

De omschrijving van de 5 hoofddoelen werd echter nog te abstract geacht om uiteindelijk een goede projectenlijst op te kunnen stellen om die hoofddoelen te realiseren. Elk hoofddoel is daarom uitgewerkt in een aantal subdoelstellingen. De realisatie van de subdoelstellingen ‘kwaliteit van leven’, ‘aantrekkelijk mobiliteitssysteem’ en ‘hoogwaardig en compleet fietsnetwerk’ scoorde hoog. Reden genoeg de komende jaren vooral fietsen en lopen in de schijnwerpers te zetten en hier gelijk al een eerste uitwerking aan te geven.

De Nota ‘Uitgangspunten Netwerken Infrastructuur en Verkeer, fietsen en lopen in de spotlights’ heeft de intentie er voor te zorgen dat fietsen en lopen een veilig, aantrekkelijk en voor de hand liggende wijze van vervoer gaan worden voor alle inwoners en bezoekers van Venray en de kerkdorpen. De eerste aandacht gaat dus uit naar het opstellen van een netwerk voor niet-gemotoriseerd verkeer (fiets en voetganger). De tweede aandacht gaat uit naar het opstellen van de netwerken voor gemotoriseerd verkeer: personenauto, vrachtverkeer en landbouwverkeer. Voor vele doeleinden is en blijft dit toch dé wijze van vervoer, bijvoorbeeld vanwege de (langere) afstand of het vervoer van goederen.

Infrastructurele maatregelen waarmee het gebruik van de fiets, zowel utilitair als recreatief, wordt gestimuleerd of het autogebruik wordt ontmoedigd, worden in deze netwerkennota meegenomen. Voor stimuleren van fietsverkeer kan het gaan om bijvoorbeeld de aanleg van ontbrekende schakels, het opwaarderen van kwalitatief mindere verbindingen of het verbeteren van de oversteekbaarheid van grote verkeerswegen. Voor het ontmoedigen van autoverkeer, kan het gaan om het weren van verkeer of het aanpassen van de verkeerscirculatie.

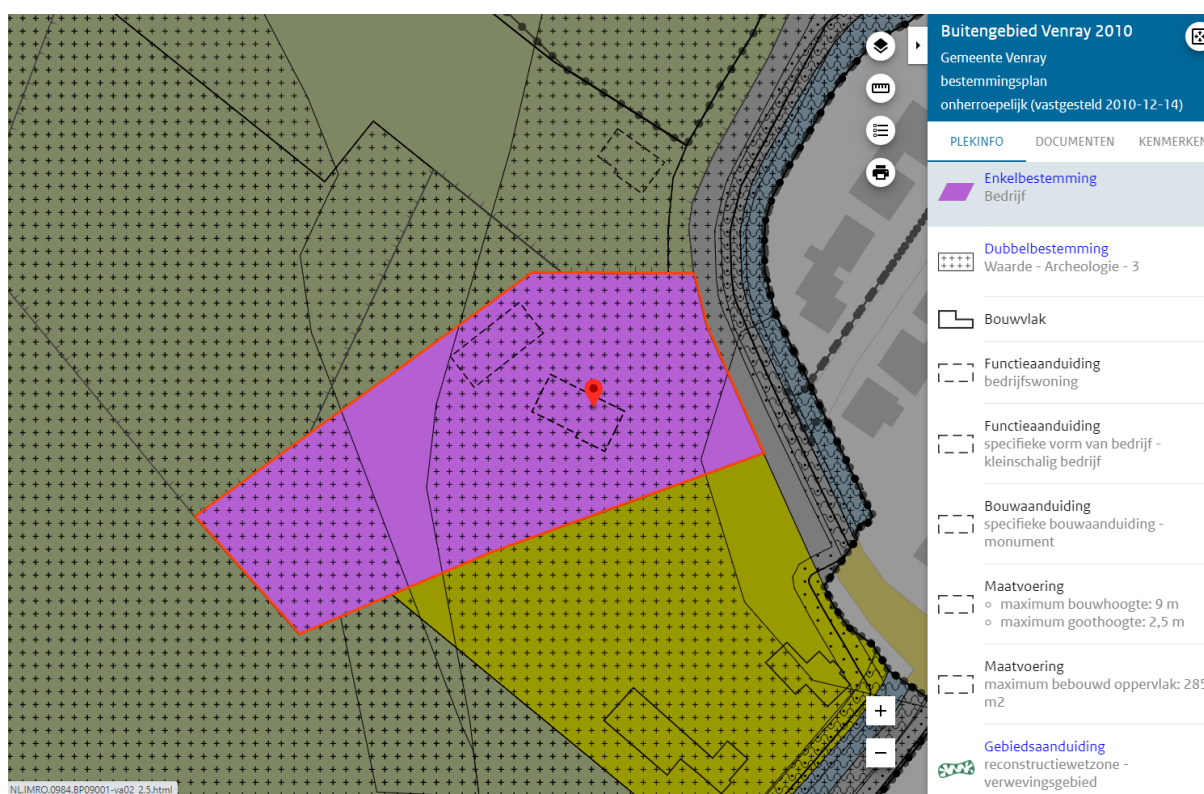
Planspecifiek

Het plangebied wordt ontsloten via de Enge Steeg. Deze weg heeft verkeerskundig een functie als erfontsluitingsweg. Via deze weg is het plangebied goed en veilig bereikbaar voor zowel auto-als fietsverkeer.

3.4.5 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

bestemmingsplan	bestemmingen en aanduidingen	vaststelling Raad
Buitengebied 'Venray 2010'	■ Bedrijf	14-12-2010
Buitengebied 'Venray 2010-herziening regels'	■ Waarde-Archeologie-2 ■ Waarde-Archeologie-3 ■ Reconstructiewetzone-verwevingsgebied ■ Bouwvlak ■ Bedrijfswoning ■ Specifieke vorm van bedrijf-kleinschalig bedrijf ■ Sba-monument ■ goot-en bouwhoogte (max. 2,5 m resp. 9 m) ■ bebouwd oppervlak (max.285 m2)	20-09-2017



uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010'

De planregels binnen de bestemming 'Bedrijf' staan ter plaatse geen burgerwoningen toe. De enige toegelaten woonfunctie is maximaal één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', en de daarbij behorende bijgebouwen, waarbij de bijbehorende tuin binnen het bouwvlak dient te zijn gelegen (artikel 5.2.1 onder c).

De bestemming 'Bedrijf' bevat in artikel 5.7.3 de onderstaande wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Wonen':

"5.7.3 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of in de bestemmingen Agrarisch met waarden onder de voorwaarden dat:

- a. het betreft een locatie die aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch met waarden';*
- b. ter plaatse alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;*
- c. het aantal woningen niet toeneemt;*
- d. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;"*

Planspecifiek

Het voornemen van de initiatiefneemster om het gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning en het bedrijfsperceel als burgerwoning resp. als woonperceel te legaliseren, is strijdig met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010', bestemming 'Bedrijf'.

Het plan voldoet wel alle wijzigingsvoorwaarden uit artikel 5.7.3 van de planregels.

Ad a.

Het plangebied grenst aan twee zijden volledig aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' en aan één zijde gedeeltelijk aan deze bestemming.

Ad b.

Alle bedrijfsactiviteiten zijn al vanaf 2015 volledig beëindigd.

Ad c.

De woning aan Enge Steeg 6 is een bestaande woning in bestaande stedelijk (dorps) gebied. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het aantal woningen neemt niet toe als gevolg van dit plan.

Ad d.

Hoofdstuk 4 van deze plantoelichting bevat de uitkomsten van de toetsing van het plan aan alle relevante milieuhygiënische - en planologische aspecten. Daaruit vloeien geen belemmeringen voor deze ontwikkeling voort. Op deze plaats wordt verwezen naar dit hoofdstuk van deze plantoelichting.

HOOFDSTUK 4 UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de wijziging van de bestemming. In het voorliggende geval is sprake van de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij de woning wordt bestemd tot 'Wonen'. Voor het plangebied is weliswaar sprake van een bestaande woonfunctie, maar omdat de bestemming wijzigt van 'Bedrijf' naar 'Wonen' is sprake van een bestemmingsherziening naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. Een bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk.

Vooronderzoek bodem NEN 5725

In december 2021 is er een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd binnen het plangebied. Uit de terreininspectie is gebleken dat de vernomen septictank een gierput bleek te zijn en dat de propaantank niet meer op de onderzoekslocatie (= plangebied) aanwezig is. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 1 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.1.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidsgevoelige objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen);
- geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen).

De Wgh stelt grenzen aan de toegelaten geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige objecten als gevolg van wegen (wegverkeer), spoorwegen (railverkeer) en industrieterreinen (industrielawaai). In casu speelt hier alleen wegverkeerslawaaï.

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

Echter niet alle ruimtelijke ontwikkelingen behoeven op grond van de Wgh onderzocht te worden. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Deze situatie doet zich in dit plan voor. Nader akoestische onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) heeft tot doel het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hierbij is het van belang een onderscheid te maken tussen het:

- realiseren van een bron (bijvoorbeeld inrichting of weg);
- realiseren van een nieuwe gevoelige functie.

Bij het realiseren van een nieuwe bron moet in beeld gebracht worden of deze ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, tenzij de ontwikkeling NIBM (Niet In Betekende Mate) is of onder het NSL valt.

Niet in betekende mate (NIBM)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 20 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:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige plan voorziet slechts in de in pandige functiewijziging van één bestaande voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning. Het aantal woningen in Leunen verandert niet als gevolg van dit plan. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Achtergrondluchtkwaliteit

Op basis van de NSL Monitoringstoel¹ en de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) blijkt dat de achtergrondconcentratie in 2020 ter plaatse van het plangebied e.o. ten hoogste:

- 11,8 µg/m³ stikstofdioxide (NO₂);
- 15,7 µg/m³ fijn stof (PM₁₀);
- 8,9 µg/m³ fijn stof (PM_{2,5}) betreft.

¹ <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>

De grenswaarden voor de luchtkwaliteitseisen voor PM10, PM2,5 en NO2 zoals opgenomen in de Wet milieubeheer zijn in navolgende tabel weergegeven.

Component	Grenswaarden	Norm
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
	24-Uurgemiddelde	50 µg/m ³
	(jaarlijks maximaal 35 overschrijdingen)	
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	25 µg/m ³
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde	200 µg/m ³
	(jaarlijks maximaal 18 overschrijdingen)	

Conclusie

Aangezien ter plaatse van het plangebied sprake is van een woonfunctie die niet in betekenende mate bijdraagt en de achtergrondconcentraties ruimschoots voldoen aan de wettelijke normstelling, is voor het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Vooruitlopend op de komst van de nieuwe Omgevingswet in 2021 heeft de VNG echter ook een nieuwe publicatie opgesteld ('Rapport Milieuzonering nieuwe stijl' (mei 2019)). De nieuwe Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Gelet op dit doel is het logisch dat in het gemeentelijke omgevingsplan het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder worden geïntegreerd.

Een belangrijke vraag bij de integratie van ruimte en milieu is hoe om kan worden gegaan met bedrijvigheid. Binnen het programma 'Aan de slag met de Omgevingswet' is hiervoor door de VNG de staalkaart 'bedrijfsmatige activiteiten' voor het omgevingsplan opgesteld. De VNG ziet goede kansen om onderdelen van de staalkaart nu al toe te passen. Dit heeft geleid tot een nieuwe publicatie: het met een 'milieuzonering nieuwe stijl' reguleren van bedrijven in omgevingsplannen en – vooruitlopend daarop – nu al in bestemmingsplan verbrede reikwijdte in het kader van de Crisis- en herstelwet. Voor de reguliere bestemmingsplannen en buitenplanse omgevingsvergunningen blijft de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bruikbaar. De nieuwe VNG-publicatie is dan ook een alternatief naast de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

In het kader van het onderhavige plan wordt gekozen om de afwegingen rondom milieuzonering te doen plaatsvinden met behulp van de toepassing van de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. 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.

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 maakt deel uit van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Enge Steeg 6 moet beoordeeld worden of er milieubelastende bedrijven/instellingen e.d. in de omgeving van het plangebied liggen die een bedreiging kunnen vormen voor dit goede woon- en leefklimaat. De dichtstbij gelegen potentieel belastende functies zijn:

- **R.K. Catharinakerk**, adres: Kapelweg, milieucategorie 2 (kerk), aanbevolen afstand tot woningen: minimaal 30 meter. De feitelijke afstand van de kerk tot de woning aan de Enge Steeg 6 bedraagt ca. 400 meter.
- **bedrijfsperceel metaalbewerkingsbedrijf**, adres: St. Catharinastraat 12, maximale milieucategorie 3.2, aanbevolen afstand tot woningen: minimaal 100 meter. De feitelijke afstand van de woning aan de Enge Steeg 6 tot het bedrijfsperceel bedraagt ca. 260 meter.

Conclusie

Door de geconstateerde ruime ruimtelijke scheiding behoeft redelijkerwijs niet gevreesd te worden dat door de milieu-invloed van de beide functies een goed woon- en leefklimaat in de woning niet gegarandeerd kan worden.

4.1.5 Geurhinder agrarische bedrijven en gezondheid

Voor het toetsen van een aanvaardbaar woon- en/of leefklimaat ter plaatse van het plangebied en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden, is het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Buiten de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 50 meter tot een emissiepunt van een veehouderij en 25 meter afstand tot de gevel van een stal van een veehouderij. Aan deze vaste afstanden wordt voldaan.

De gemeenteraad van de gemeente Venray heeft een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening wijkt de gemeente Venray deels af van de wettelijke normen uit de Wgv. De geurverordening van de gemeente Venray stelt de volgende normen:

1. Bestaande woongebieden $3,0 \text{ ouE/m}^3$
2. Zoekgebieden woningbouw en bedrijventerreinen $8,0 \text{ ouE/m}^3$
3. Buitengebied $14,0 \text{ ouE/m}^3$

De normstelling is onderbouwd in de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

In de 'Aanvulling op de Gebiedsvisie, geurhinder en veehouderij gemeente Venray. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat' is verder voor het buitengebied een maximale achtergrondbelasting van 20 ouE/m^3 opgenomen. Een matig woon en leefklimaat (tot 20% geurgehinderden) wordt aanvaardbaar geacht.

Bij de beoordeling of het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgroundbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

Voorgrondgeurbelasting

Ter plaatse van het onderhavige plangebied geldt er conform de Geurverordening een voorgrondgeurbelastingsnorm van maximaal 3 ouE/m³. Het plan heeft uitsluitend betrekking op een functiewijziging van een (voormalige) bedrijfswoning aan de Enge Steeg 6 naar een burgerwoning aldaar. Deze woning wordt verder feitelijk al een aantal jaren gebruikt als burgerwoning. Voor beide woonfuncties geldt, dat er sprake is van een geurgevoelig object. Het plan leidt niet tot een toename van het aantal geurgevoelige objecten dichterbij bestaande intensieve veehouderijen dan in de bestaande situatie het geval is. Verder is de voor de voorgrondgeurbelasting meest maatgevende intensieve veehouderij (varkenshouderij) aan de Enge Steeg 4 inmiddels beëindigd. Hierdoor ligt er geen individuele -geurcontour van intensieve veehouderijen meer over het plangebied.

Achtergrondgeurbelasting

Uit de geurhinderkaart achtergrondbelasting 2018 van de gemeente Venray blijkt dat de huidige achtergrondbelasting op het plangebied kan worden gekwalificeerd als een **'matig woon-en leefklimaat'**. Dit komt overeen met een geurbelasting van (13,1- 20 ouE/m³). In de 'Aanvulling op de Gebiedsvisie, geurhinder en veehouderij gemeente Venray' is aangegeven dat tot 20.0 ouE/m³ nog sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat. Deze norm wordt ter plaatse gehaald.

Gezondheid

Als gevolg van de ligging ten opzichte van veehouderijen kan sprake zijn van een verhoogd gezondheidsrisico als gevolg van endotoxinen. Dit is vooral aan de orde bij pluimvee- en varkenshouderijen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen pluimvee- en varkenshouderijen aanwezig, waardoor het aspect endotoxine geen belemmering vormt voor het initiatief. De woning is bovendien reeds aanwezig en – als bedrijfswoning - toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Er is hiermee dus geen sprake van de toevoeging van nieuw gevoelige objecten. Ook de functiewijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning is geen toevoeging van een nieuwe gevoelige functie. Er is dan ook geen sprake van gewijzigde gezondheidseffecten op de woning.

Daarnaast is uit het VGO-2 onderzoek gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Er is dan ook geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

4.1.6 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico (PR)** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico (GR)**.

Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen

Binnen dit plan wordt uitsluitend een bestaande (voormalige) bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Het aantal woningen verandert niet. Het betreft hier een beperkt kwetsbare object in de zin van artikel 1 Bevi. Volgens de Risicokaart Limburg zijn er binnen een straal van ruim 500 meter om het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

De dichtstbijzijnde route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de N270 (Deurneseweg). De N270 maakt geen deel uit van het Basisnet wegen. Het betreft hier immers een provinciale weg en geen rijksweg. De PR-contour 10⁻⁶/jr bedraagt ter plaatse van dit wegtracé 0 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 480 meter.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, hoeft geen berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico.

Ondergrondse buisleidingen

Op basis van de Risicokaart Limburg en het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen ondergrondse olie- of gasbuisleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plan.

Hoogspanningsleidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied vindt een functiewijziging plaats van een bestaande bedrijfsperceel naar een woonperceel. De bestaande bedrijfswoning wordt hierbij omgezet in een burgerwoning. Hierbij wordt geen woning toegevoegd. Deze activiteiten komen niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

In onderdeel D is aangegeven dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarbij de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer, of een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen (categorie D11.2).

Aangezien in dit geval geen sprake is van de toevoeging van woningen is bij dit initiatief geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is ook geen sprake van een verplichting om een m.e.r. beoordelingsprocedure te doorlopen.

4.2 Waterparagraaf

Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021, het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Het waterschapsbeleid ten aanzien van waterbeheer heeft het Waterschap Limburg onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016 – 2021'. Belangrijke uitgangspunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem

Verhard afvoerend oppervlak en riolering

Het afvoerend verhard oppervlak van de aan de orde zijnde woning verandert niet als gevolg van dit plan. Het plan ziet louter op de functiewijziging van een bestaande voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning. De bestaande woning en bestaande bijgebouwen worden niet vergroot. Ter plaatse van de Enge Steeg ligt een gemengd rioolstelsel.

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Deze ontwikkeling is hydrologisch neutraal.

Overleg waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets.

4.3 Verstoringsgebieden

Het plangebied ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van militaire – en civiele luchtvaartterreinen. Het plangebied ligt tevens buiten het laagvlieggebied rond *vliegbasis De Peel*. Het plangebied is wel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de *vliegbasis Volkel*, doch enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 boven NAP. Dit plan voorziet echter niet in de bouw van dergelijke windturbines.

4.4 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wn) ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora - en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels. Vanaf 1 januari bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. De provincie is primair verantwoordelijk voor de vergunningen en onthefingen.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland en zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Het plangebied omvat geen landschapselementen of bomen met een beschermde status. Er is geen sprake van lichtvervuiling of het inbrengen van vervuיל water in de bodem en het grondwater. Tevens worden er geen bomen gekapt.

Ook voor plannen *buiten* Natura 2000-gebieden die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied moet alvorens het plan wordt vastgesteld een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied worden gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen, tenzij de gevolgen kunnen worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is circa 3,8 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Boshuizerbergen' gelegen. Het plan betreft een functiewijziging van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. Het plan leidt niet tot verbouwingswerkzaamheden en ook het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning blijft onveranderd. Voorgenomen plan heeft dus geen gevolgen voor de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied. Er zijn dus geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden en de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

Flora en fauna

Op basis van gegevens van www.waarneming.nl blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen nesten van beschermde (broed)vogels, geen beschermde zoogdieren (waaronder vleermuizen) en geen beschermde plantensoorten aanwezig zijn. Wel wordt het plangebied en omgeving door vogels en vleermuizen gebruikt als foerageergebied. Vanwege het feit dat het onderhavige plan louter ziet op een functiewijziging en er geen bebouwing zal worden toegevoegd of gesloopt, noch andere ingrepen in de omgeving van het plangebied noodzakelijk zijn, vindt er geen verstoring plaats van beschermde dier- of plantensoorten.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden in stedelijk gebied kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw/molenbiotoop);
2. archeologische waarden.

Ad 1.

Het ensemble van de boerderij, de (verbouwde) stallen en een schaapskooi aan de Enge Steeg 6 staat in Leunen bekend als de 'Huebeplats'. Op deze locatie zijn bewijzen gevonden van de aanwezigheid van eeuwenoude bebouwing en dito menselijke bewoning. In de Middeleeuwen is een oude houten boerenhoeve vervangen door een stenen gebouw van 40 m² gebouwd rond een centrale schouw. Deze bebouwing is nog aanwezig en vormt het oudste onderdeel van de boerderij. Rond 1750 of iets later is het oude gebouw met bijgebouw verbouwd tot het grote hallehuis met een onder stro bedekt wolfsdak zoals die nu nog bestaat. Het hele complex werd in 1970 tot rijksmonument verklaard.

Het plangebied is verder niet gelegen in een molenbiotoop van een windmolen.

Ad 2.

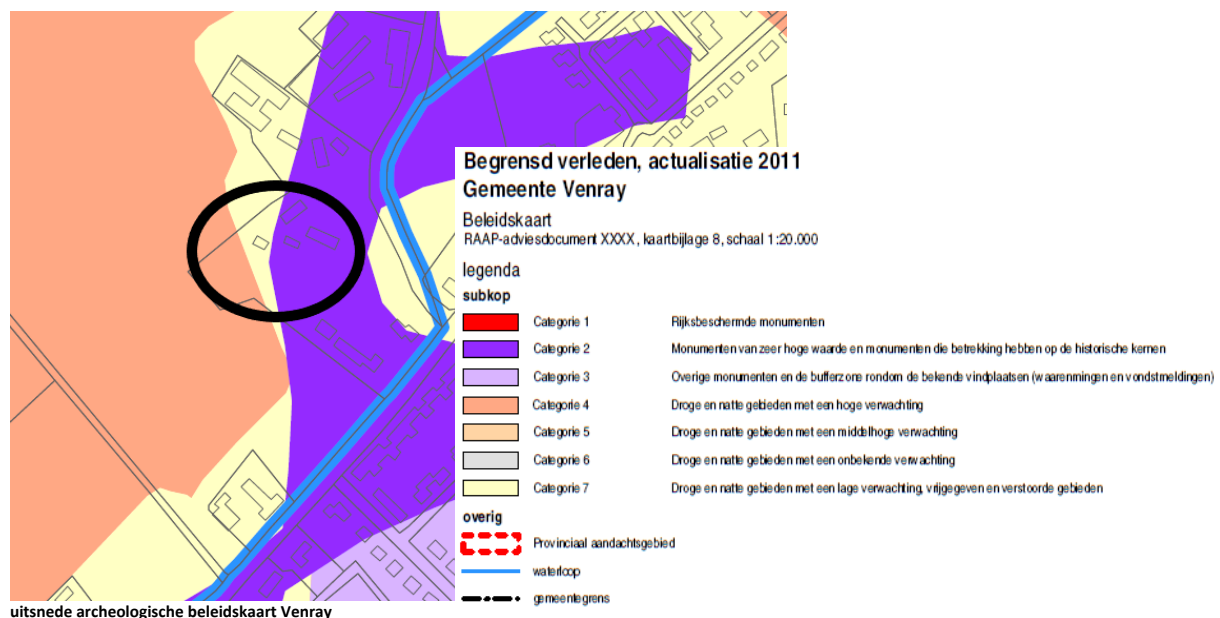
Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast.

Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een archeologische verwachting, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Venray gelden voor het plangebied de navolgende verwachtingswaarden:

1. monumenten van zeer hoge waarde en monumenten die betrekking hebben op de historische kernen;
2. droge en natte gebieden met een hoge verwachting;
3. droge en natte gebieden met een lage verwachting, vrijgegeven en verstoorde gebieden.

Archeologisch onderzoek in dit gebied is noodzakelijk indien er een bodemingreep plaatsvindt van meer dan 50 cm –mv en er vervolgens een oppervlak van meer dan 250 m² (ad 1.) resp. 500 m² (ad 2.) verstoord wordt.



Vanwege het feit dat het onderhavige plan louter ziet op een functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning en er geen bebouwing zal worden toegevoegd of gesloopt, noch andere bodemingrepen binnen het plangebied aan de orde zijn, vindt er geen verstoring plaats van mogelijke archeologische waarden.

In de planregels zal via de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-2' en 'Waarde-Archeologie-3' geborgd worden dat bouwen boven de ter plaatse geldende verstoringsgrenzen niet kan plaatsvinden, tenzij uit een overlegd onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden verstoord worden.

4.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Enge Steeg. Deze weg heeft verkeerskundig een functie als erftoegangsweg. Het bestaande profiel is op deze functie afgestemd. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich de overgang van een 30 km/u-regime naar een 60 km/u regime.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de 'Beleidsnota Parkeernormen Venray'. In deze beleidsnota zijn de parkeerkencijfers van het CROW vertaald naar parkeernormen voor de Gemeente Venray. De normen staan weergegeven in bijlage 3 van de Beleidsnota. In de beleidsnota staan verder de uitgangspunten en toepassingsregels m.b.t. parkeren. Het plangebied valt onder de zone 'Rest bebouwde kom, kerkdorpen en buitengebied'. De 'Beleidsnota Parkeernormen Venray' kent een specifieke parkeerkencijfer voor wonen in deze zone, namelijk **2,0 pp /woning** op eigen terrein.

Parkeren bij de woning vindt plaats op eigen erf. Hiertoe is meer dan voldoende plaats aanwezig. Op eigen terrein de oprit kunnen zeker 6 auto's naast elkaar geparkeerd worden.

4.7 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Ook in Venray hebben delen van het gemeentelijke grondgebied in de Tweede Wereldoorlog onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het besluitgebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE).

Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de wijzigingsprocedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

Vanwege het feit dat het onderhavige plan louter ziet op een functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning en er geen bebouwing zal worden toegevoegd of gesloopt, noch andere bodemingrepen binnen het plangebied aan de orde zijn, vindt er geen verstoring plaats van de bodem en is gevaar door NGE tijdens grondwerkzaamheden niet aan de orde.

4.8 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan geschiedt voor rekening van de initiatiefneemster. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefneemster. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden. Het initiatief betreft geen aangewezen Grex-bouwplan. De legesverordening is van toepassing.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. Dit wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting;
- planregels;
- verbeelding;
- ondergrond.

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 van de gemeente Venray, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Venray op 14 december 2010, met het IDN: NL.IMRO.0984.BP09001-va02 en het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening regels van de gemeente Venray, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Venray op 20 september 2017 met het IDN: NL.IMRO.0984.PHBP15001-va02 (hierna ook: de moederplannen)). De moederplannen zijn vormgegeven net toepassing van de RO-standaarden 2012, zodat deze ook in acht genomen zijn bij de opstelling van dit wijzigingsplan.

5.2 Verbeelding

De verbeelding bestaat uit een digitale geometrische bepaling en weergave van het plangebied en alle planobjecten in een GML-bestand alsmede uit één analoge kaart op een schaal van 1: 1000. Ook hier geldt dat aangesloten is bij de systematiek van de moederplannen.

5.3 Planregels

De planregels van het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 van de gemeente Venray, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Venray op 14 december 2010, met het IDN: NL.IMRO.0984.BP09001-va02 en de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening regels van de gemeente Venray, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Venray op 20 september 2017 met het IDN: NL.IMRO.0984.PHBP15001-va02 zijn integraal van toepassing op het wijzigingsplan Enge Steeg 6 Leunen zoals vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van Venray op 19 juli 2022, met het IDN NL.IMRO.0984.WBP21002-va01.

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE EN COMMUNICATIE

6.1 Algemeen

De te volgen procedure voor het voorbereiden van een wijzigingsplan is wettelijk voorgeschreven in artikel 3.9a Wro. Dit artikel stelt het navolgende:

Artikel 3.9a

1. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt, dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld, dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking of wijziging besluiten. Op het besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is artikel 3.8, derde lid, van overeenkomstige toepassing.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de afwijzing van een aanvraag om een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan vast te stellen.
3. Tot een afwijzing als bedoeld in het tweede lid besluiten burgemeester en wethouders zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
4. Een besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

6.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het wijzigingsplan geeft invulling aan een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemmingsplannen Buitengebied Venray 2010 en Buitengebied Venray 2010, herziening regels. Hiervoor is geen vooroverleg verplicht met de provincie en het Waterschap.

6.3 Omgevingsdialoog

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente Venray aan de initiatiefneemster verzocht om met betrekking tot dit plan een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren met omwonenden en evt. andere belanghebbenden. Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet meewerken aan dit plan. De gemeente beoordeelt *uitsluitend* of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

Communicatie en dialoog

De initiatiefneemster heeft inmiddels alle burens en direct omwonenden mondeling op de hoogte gesteld van het voornemen. Er heeft niemand aangegeven problemen te hebben met de beoogde bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Daarmee is de omgevingsdialoog afgesloten.

6.4 Procedure ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft van 20 mei 2022 t/m 30 juni 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Vooronderzoek bodem