

---

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan 'Wanssumseweg 8, Geijsteren' (NL.IMRO.0984.BP23005-va01)
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

---

<b>Zaaknummer</b>	Z23002222	<b>Teammanager</b>	Veronique Nabben
<b>B &amp; W datum</b>	12 september 2023	<b>Afdeling/Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Naam steller</b>	Jeroen Giesen	<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

---

**Besproken met portefeuillehouder**

Ja, met Daan Janssen per mail.

**Openbaarheid**

Ja, per direct.

**Bevoegd orgaan**

Raad

Ter bespreking aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

---

**ADVIES**

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Wanssumseweg 8, Geijsteren' (NL.IMRO.0984.BP23005-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

**Inleiding**

Het plan heeft betrekking op het perceel, gelegen aan de Wanssumseweg 8, Geijsteren. Achter het karakteristieke gedeelte van de woning zijn al langer geleden (legaal) enkele minder fraaie bijgebouwen gebouwd. Naast het feit dat deze bijgebouwen niet dezelfde fraaie uitstraling hebben als de woning, zijn deze bijgebouwen inmiddels versleten c.q. niet meer van deze tijd. Initiatiefnemer wil deze bijgebouwen dan ook graag vervangen door nieuwe bijgebouwen waardoor initiatiefnemer beter kan genieten van de rust, ruimte en natuur, maar die ook de woning meer eer aan doen. Daarnaast is het bedrijf van initiatiefnemer, een bureau dat zich richt op het coachen en begeleiden van mens en organisatie, gevestigd in de woning. Het is de bedoeling dat dit bedrijf volledig zelfstandig van de woning kan opereren in een van de nieuwe bijgebouwen met (met een oppervlakte van 112,5 m<sup>2</sup>) bij de woning. Op basis van het bestemmingsplan is een aan-huis-gebonden-beroep in een woning toegestaan tot een oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. Een aan-huis-gebonden-beroep is ondergeschikt aan het woongebruik. In dit geval dient de zakelijke dienstverlening zelfstandig te kunnen functioneren ten opzichte van de woning, dit is als zijnde een aan-huis-gebonden-beroep niet mogelijk. Ten tweede wordt de maximale oppervlakte in de beoogde situatie overschreden.

De geplande activiteiten kunnen echter niet worden gerealiseerd op basis van het huidige bestemmingsplan. Om de voorliggende ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden en hiervoor de bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen



*Figuur 1 situatieschets oude en beoogde ontwikkeling*



*Figuur 2 Impressie beoogde nieuwe bebouwing*

### **Beoogd resultaat**

Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Wanssumseweg 8, Geijsteren' (NL.IMRO.0984.BP23005-va01).

### **Argumenten**

#### *1.1 De gemeenteraad is het bevoegd orgaan.*

De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen, eventueel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

#### *1.2 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen.*

Het college heeft op 27 juni 2023 met het ontwerpbestemmingsplan ingestemd. Het ontwerpplan heeft van 7 juli 2023 tot en met 17 augustus 2023 ter inzage gelegen. De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan is conform 3.8 Wro aan de provincie, waterschap en Rijkswaterstaat elektronisch toegezonden. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpplan zijn géén zienswijzen ontvangen.

#### *1.3 Het bestemmingsplan past binnen de beleidskaders.*

De ontwikkeling past binnen beleidsuitgangspunten van de gemeente Venray.

#### *1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen.*

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het vastgesteld bestemmingsplan behorende onderzoeken, voldoet het vastgesteld bestemmingsplan in deze fase aan de wettelijke eisen. De ter inzage legging van de vaststelling is een onderdeel van de (wettelijke) procedure.

#### *2.1 De grondexploitiewet is niet van toepassing.*

Met betrekking tot deze ontwikkeling is de Grondexploitiewet niet van toepassing. Er zal een planschadeovereenkomst worden ondertekend voor vaststelling van voorliggend plan, zodat het kostenverhaal verzekerd is.

### **Kanttekeningen of risico's**

Niet van toepassing.

### **Communicatie**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd (conform DROP)

in het Gemeenteblad. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie en het Waterschap. De kennisgeving wordt tevens als extra service bekendgemaakt in de Peel en Maas. De kennisgeving, het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de link op de gemeentelijke website. Het vastgestelde plan is tevens op papier te raadplegen aan de balie van het gemeentehuis.

**Financiële gevolgen**

Zie argument 2.1

**Vervolgtraject besluitvorming**

In de Wro is opgenomen dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is echter geen fatale termijn, maar een termijn van orde.

Na vaststelling bestaat gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking.

**Evaluatie**

Niet van toepassing.

**Bijlagen**

1. Het raadsvoorstel
2. Het concept-raadsbesluit
3. Het bestemmingsplan 'Wanssumseweg 8, Geijsteren' (NL.IMRO.0984.BP23005-va01)
4. Ontwerpbestemmingsplan 'Wanssumseweg 8, Geijsteren' (NL.IMRO.0984.BP23005-on01).

**Naslagwerk**

Niet van toepassing.

---

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan 'Wanssumseweg 8, Geijsteren' (NL.IMRO.0984.BP23005-va01)		
<b>Zaaknummer</b>	Z23002222	<b>Steller</b>	Jeroen Giesen
<b>Raad datum</b>	31 oktober 2023	<b>Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
		<b>Teammanager</b>	Veronique Nabben
		<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

---

## Openbaarheid

Ja, Per direct.

## Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter advisering

---

## Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Wanssumseweg 8, Geijsteren' (NL.IMRO.0984.BP23005-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

## Inleiding

Het plan heeft betrekking op het perceel, gelegen aan de Wanssumseweg 8, Geijsteren. Achter het karakteristieke gedeelte van de woning zijn al langer geleden (legaal) enkele minder fraaie bijgebouwen gebouwd. Naast het feit dat deze bijgebouwen niet dezelfde fraaie uitstraling hebben als de woning zijn deze bijgebouwen inmiddels versleten c.q. niet meer van deze tijd. Initiatiefnemer wil deze bijgebouwen dan ook graag vervangen door nieuwe bijgebouwen waardoor initiatiefnemer beter kan genieten van de rust, ruimte en natuur, maar die ook de woning meer eer aan doen. Daarnaast is het bedrijf van initiatiefnemer, een bureau dat zich richt op het coachen en begeleiden van mens en organisatie, gevestigd in de woning. Het is de bedoeling dat dit bedrijf volledig zelfstandig van de woning kan opereren in een van de nieuwe bijgebouwen met (met een oppervlakte van 112,5 m<sup>2</sup>) bij de woning. Op basis van het bestemmingsplan is een aan-huis-gebonden-beroep in een woning toegestaan tot een oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. Een aan-huis-gebonden-beroep is ondergeschikt aan het woongebruik. In dit geval dient de zakelijke dienstverlening zelfstandig te kunnen functioneren ten opzichte van de woning, dit is als zijnde een aan-huis-gebonden-beroep niet mogelijk. Ten tweede wordt de maximale oppervlakte in de beoogde situatie overschreden.

De geplande activiteiten kunnen echter niet worden gerealiseerd op basis van het huidige bestemmingsplan. Om de voorliggende ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden en hiervoor de bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen



Figuur 1 situatieschets oude en beoogde ontwikkeling



*Figuur 2 Impressie beoogde nieuwe bebouwing*

## **Beoogd resultaat**

Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Wanssumseweg 8, Geijsteren' (NL.IMRO.0984.BP23005-va01).

## **Argumenten**

### *1.1 Het wettelijk vooroverleg heeft niet gezorgd voor een aanpassing van het plan.*

Er is vooroverleg gepleegd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Vooroverleg met de provincie heeft plaatsgevonden en de provincie heeft laten weten in te kunnen stemmen met het plan. Met het waterschap is vooroverleg gepleegd, zij hebben laten weten akkoord te zijn met het plan.

### *1.2 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen.*

Het college heeft op 27 juni 2023 met het ontwerpbestemmingsplan ingestemd. Het ontwerpplan heeft van 7 juli 2023 tot en met 17 augustus 2023 ter inzage gelegen. De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan is conform 3.8 Wro aan de provincie, waterschap en Rijkswaterstaat elektronisch toegezonden. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpplan zijn géén zienswijzen ontvangen.

### *1.3 Het bestemmingsplan past binnen de beleidskaders.*

De ontwikkeling past binnen beleidsuitgangspunten van de gemeente Venray.

### *1.4 Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen.*

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het vastgesteld bestemmingsplan behorende onderzoeken, voldoet het vastgesteld bestemmingsplan in deze fase aan de wettelijke eisen. De ter inzage legging van de vaststelling is een onderdeel van de (wettelijke) procedure.

### *2.1 De grondexploitiewet is niet van toepassing.*

Met betrekking tot deze ontwikkeling is de Grondexploitiewet niet van toepassing. Er zal een planschadeovereenkomst worden ondertekend voor vaststelling van voorliggend plan, zodat het kostenverhaal verzekerd is.

## **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

## Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd (conform DROP) in het Gemeenteblad. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie en het Waterschap. De kennisgeving wordt tevens als extra service bekendgemaakt in de Peel en Maas. De kennisgeving, het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de link op de gemeentelijke website. Het vastgestelde plan is tevens op papier te raadplegen aan de balie van het gemeentehuis.

## Financiële gevolgen

Zie argument 2.1.

## Vervolgtraject besluitvorming

In de Wro is opgenomen dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is echter geen fatale termijn, maar een termijn van orde.

Na vaststelling bestaat gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking.

## Evaluatie

Niet van toepassing.

## Bijlagen

1. Het concept-raadsbesluit
2. Het bestemmingsplan 'Wanssumseweg 8, Geijsteren' (NL.IMRO.0984.BP23005-va01)
3. Ontwerpbestemmingsplan 'Wanssumseweg 8, Geijsteren' (NL.IMRO.0984.BP23005-on01).

## Naslagwerk

Niet van toepassing.



---

**Onderwerp**

Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan 'Wanssumseweg 8, Geijsteren'  
(NL.IMRO.0984.BP23005-va01)

**Datum** 31 oktober 2023

**Pagina** 1 van 1

---

**De raad van Venray,**

gelezen het advies van burgemeester en wethouders van 12 september 2023,

Overwegende dat het plan betrekking heeft op een vormverandering van het bouwblok en ondergeschikte bedrijfsmatige (dienstverlenende) activiteiten mogelijk te maken op het perceel grond, gelegen aan Wanssumseweg 8 te Geijsteren;

dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 7 juli 2023 tot en met 17 augustus 2023 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die periode geen zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan naar voren zijn gebracht;

het bestemmingsplan ongewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

gelet op de behandeling in de commissie Wonen van 10 oktober 2023;

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan 'Wanssumseweg 8, Geijsteren' (NL.IMRO.0984.BP23005-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 31 oktober 2023

De voorzitter,

De griffier,

M.C. Uitdehaag

S.A. Boere

# Landschapsplan



Erf- en Landschapsverfraaiing

*in het kader van*

## **Inpassing en integratie tbv de uitbreiding/verbouwing van de woning aan de Wanssumseweg 8 te Geijsteren**



## Colofon

### Opdrachtgever:

Naam: Driessen Architectuur  
Adres: St. Annalaan 10  
Plaats: 5804 AJ Venray  
[www.driessenarchitectuur.nl](http://www.driessenarchitectuur.nl)

### Contactpersoon:

Naam: Wanssumseweg 8 Geijsteren

### RO adviseur:

Bedrijf: Bureau Leefomgeving

## Dossiergegevens

Titel	Inpassing Wanssumseweg 8 Geijsteren
Document	Plan 23-4-2023
Status	Definitief
Versie	23-4-2023
Opsteller	Ing. Ron Janssen



Erf- en Landschapsverfraaiing

## 1. Inleiding

De initiatiefnemers hebben het plan opgevat om op de genoemde locatie de bestaande bebouwing een impuls te geven. Na sloop van het achterste deel (bijgebouw) zal hier een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden, wat samen met het mooie woonhuis een prachtplek zal worden. Binnen de vernieuwbouw zal het bedrijf van de eigenaren zicht ontplooiën en hiertoe is het ook fijn om een aantrekkelijke buitenruimte te hebben voor de bezoekers die hier komen.

Naast de bebouwing zal ook de parkeerplaats wijzigen op het erf, zodat alles gereed en veilig is voor de toekomst.

Al met al een goede kwaliteitsimpuls voor de locatie.

De gemeente Venray heeft hierbij de eis gesteld dat er voor de vernieuwbouw er een mooie landschappelijke inpassing wordt verwacht, waarmee de bebouwing in een fraai groen decor komt te liggen.

Vanuit overleg met initiatiefnemers is helder zij graag inzet plegen om voor de groene omgeving een meerwaarde te creëren en voor ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls te bieden. Voor hunzelf, maar ook tbv het “uitloopgebied” voor de bezoekers.

Daar de eigenaren begaan zijn met deze plek en hiermee ook met de groene omgeving, is er samen een plan opgesteld, waarbij met respect is omgegaan met de plek en aansluiting op het groen in de omgeving.

Met dit als basis is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek met het mooie huis samen een groene parel in het landschap vormt.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe wensen en functionaliteit tweede woning en schuilgelegenheid met bijbehorend gebruik juist geïntegreerd worden in zijn groene omgeving.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Buro Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemers.

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



Figuur 1: Locatie projectperceel aan de Wanssumseweg 8 Geijsteren

## 2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen aan de Wanssumseweg, een zeer oude toegangsweg naar Geijsteren, welke een mooie laan in het landschap vormt in de grenszone van Maasdal en het mooie cultuurlandschap rondom Geijsteren. De locatie is samen met nabijgelegen Landgoed Geijsteren, kerkhof en de nabijgelegen monumentale boerderij een mooie entree van het dorp, met authentieke bebouwing en fraai groen.

De locatie wordt gevormd door het cluster bebouwing aan de straat, met het open achterland (1 perceel) tot aan de nieuwe dijk. Het achterland maakt onderdeel uit van het mooie cultuurlandschap hier en zicht op de Maas vanaf de dijk.

De bestaande beplanting rond de bebouwing, de bomen achtererf en op het achterland enkele boompjes maken het al tot een groen geheel, dat na de vernieuwbouw een mooie impuls zal krijgen en ook het visitekaartje wordt voor de bezoekers.

Het landschapsplan creëert een fraai decor, waarbinnen deze invulling en functie mooi zal passen.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning en hiermee de impuls te geven om in het geheel iets moois te creëren en inzet te plegen voor een groene en duurzame toekomst.

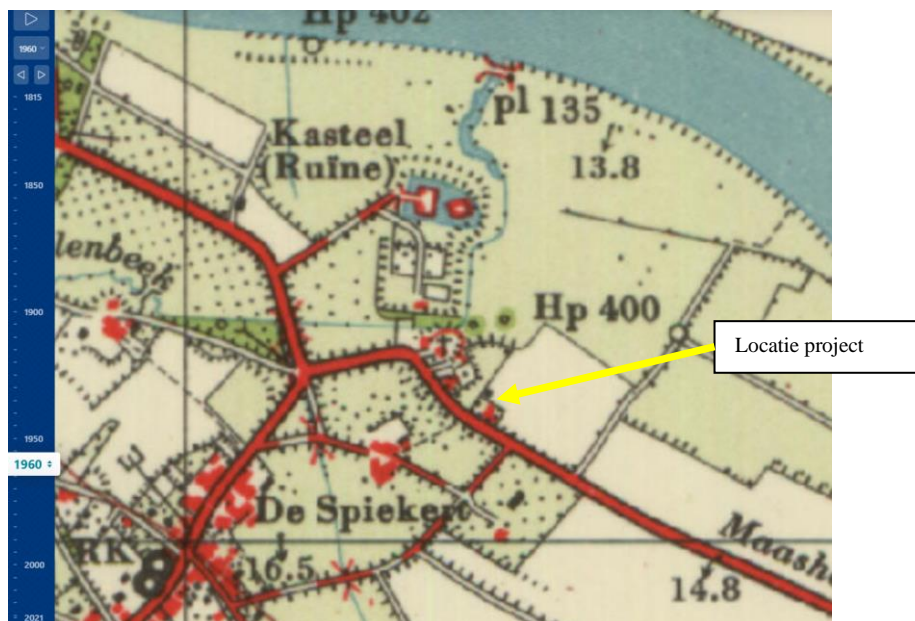
## 3. Basisinfo

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, passend binnen de kenmerken landschap en vanuit het bestaande groen.

Vandaar is de situatie goed bekeken en staat ook op foto's voorzijde weergegeven. De basisgegevens zijn nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren.

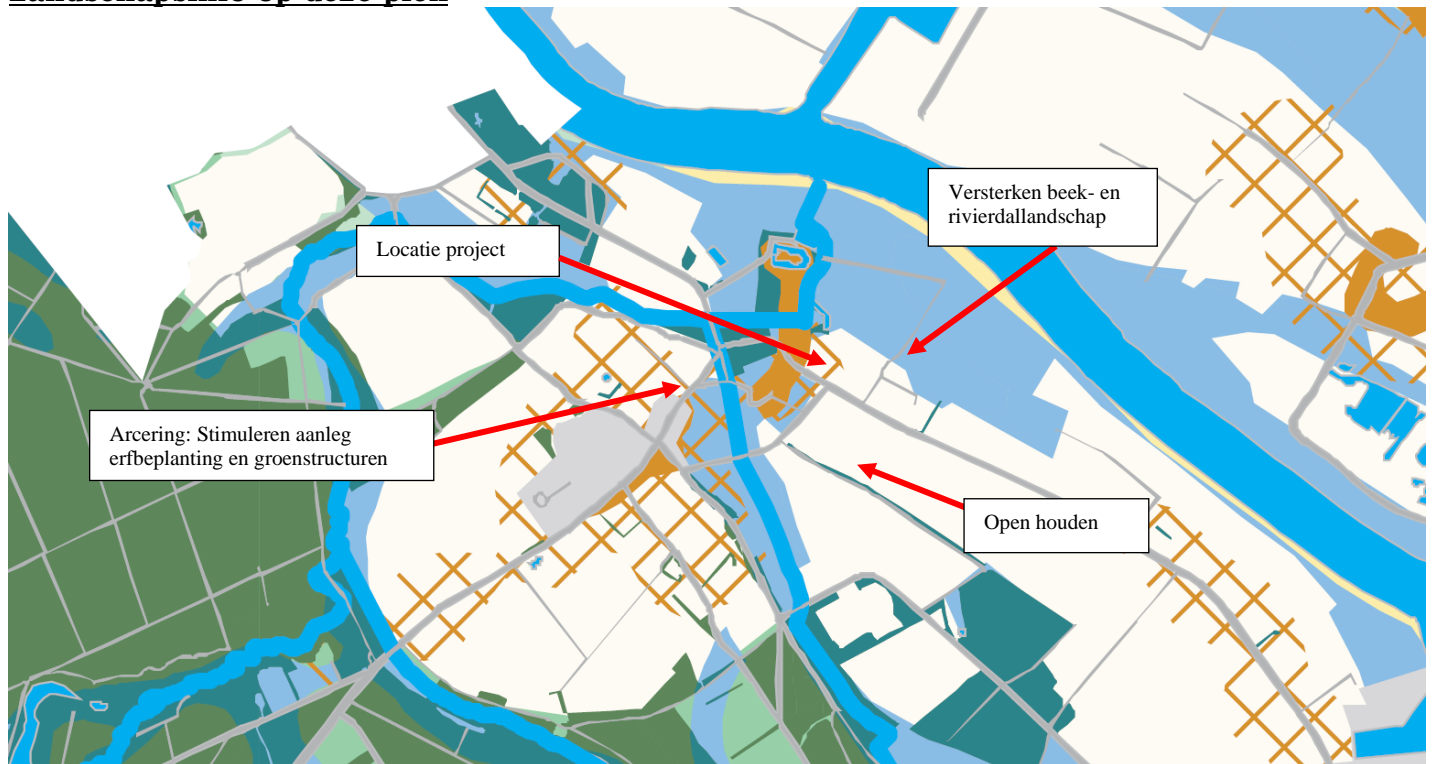
## Historie van de plek



Figuur 2: Locatie van project op kaart 1960

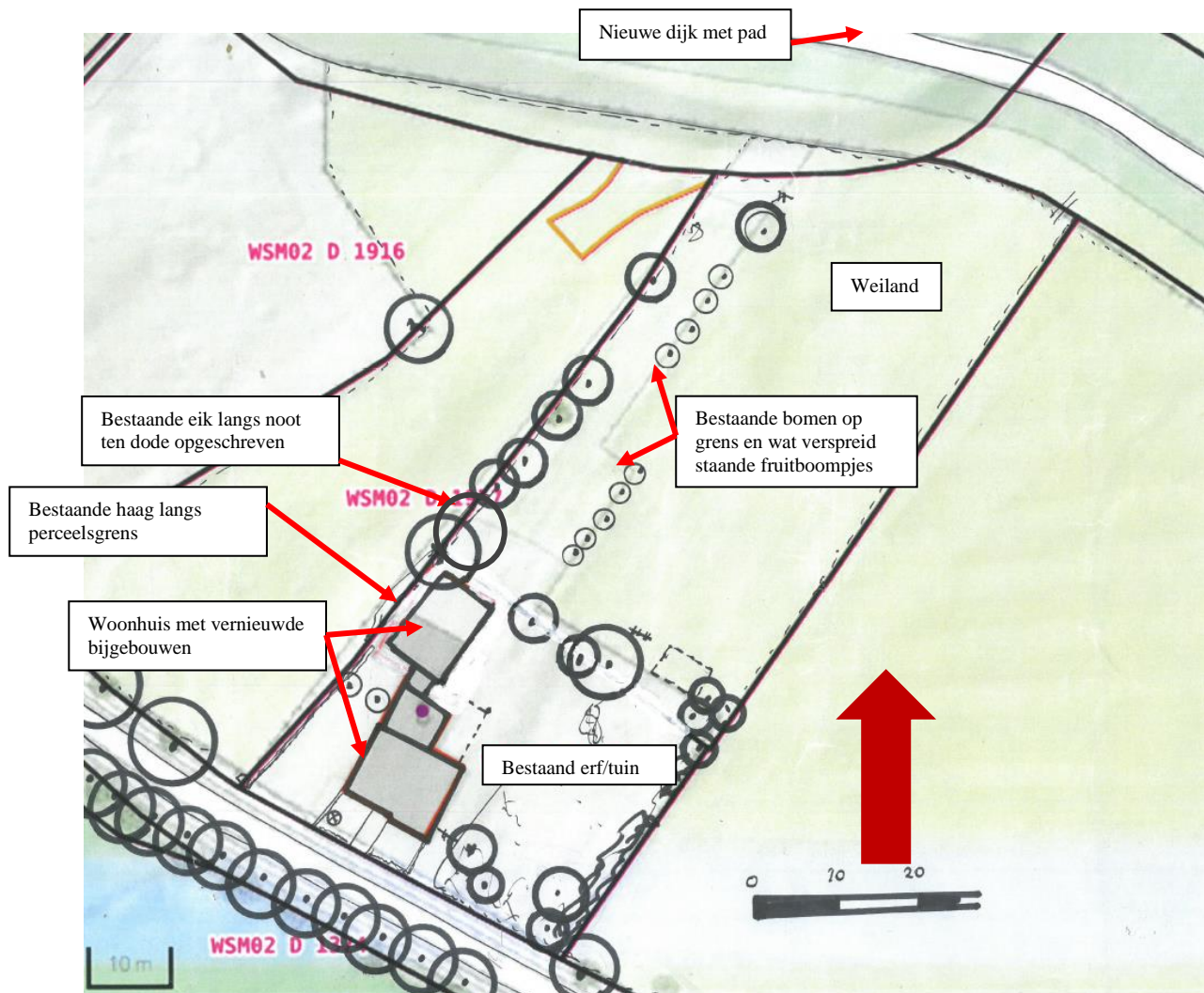
De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie onderdeel van het cluster bebouwing nabij Kasteel en verder omgeven door het agrarische cultuurlandschap met vele bomen op de perceelsgrenzen. Rond de bebouwing vele hagen en hoogstam en groene elementen maakte het een boerenerfrijk landschap.

### **Landschapsinfo op deze plek**



*Figuur 3: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg*

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren. Het achterliggende gebied juist met doorzichten opener te houden. Het verdere omliggende landschap kenmerkt zich door de openheid, met enkele bomenrijen en achter de dijk het te versterken rivierdallandschap.



Figuur 4: Huidige situatie met de af te breken gebouwen

#### 4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat op figuur 4 en op de foto's voorzien de weergegeven en is vrij helder. Een stevige erfbeplanting in de tuin-erfzone met op het achterliggende weiland wat bomen op de grens en enkele fruitbomen.

Aan met al een knus groen erf met een meer opener gebied met zicht op de dijk en omgeving. Leuk het poortje achter om de dijk op te kunnen wandelen.

Na de vernieuwbouw geeft dit een vertrekpunt om dit landschappelijk nog fraaier en biodiverser te maken en nog meer "spannend" beleefbaar voor de gasten.

De oude eik is ten dode opgeschreven, maar de aangrenzende Noot zal het gaan overnemen. Aan deze zijde perceel is ook al een haag aanwezig als rand en kleed het in.

De GHG is hier 1,20 meter onder maaiveld, dus een leuke basis voor een poel te creëren.

#### 5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving


De visie is om na de vernieuwbouw de parkeerzone van de tuin af te schermen, waarmee een knusse tuin ontstaat met de mooie houten elementen rond het terras. Ook aan de straatzijde de versterkte haag schermt het verkeer af. De visie is aan de voorzijde een meer tuinrichting en de achterzijde een natuurlijker erfinvulling met meer natuurlijke uitstraling en aansluiting op het achtererf-weetje. De tuin is aan beide zijden met mooi groen ingekleed, waarmee de gebouwen hier een nu al een mooi groen kader hebben.

Door het gedeelte buiten de tuin de sfeer van een boerenerf te creëren, ontstaan er enkele kamers die het meer “spannend” maken en variatie mbt biodiversiteit. Een moestuin, fruitgaard omgeven met gemengde hagen en fruithagen. Het achterste deel een opener landschap, gericht op natuur, waarin de poel een leuk natuurelement vormt welke jaarrond water zal bevatten. Verder de transparante knobomen die de zichtlijn naar achter behouden. Een ooievaarsnest als extra idee om hier een groene oase te maken.

Enkele poortjes geven aanleiding voor leuke ommetjes op eigen erf en landschap en een paadje naar het dijkpaadje.

Het uitgangspunt is om ook qua beheer een opsplitsing van intensief naar meer extensief te creëren van tuin naar het omliggende landschap (weitje, poel) en zo schuil- en nestgelegenheid te creëren voor fauna vanuit het omliggende veld.

## 6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap



**WAT EN WAAR PLANTEN?**

*De meest voorkomende streekeigen boom- en struiksoorten voor het vochtige zandgrondlandschap (beekdal en akkercomplexen) en de plek op het erf en/of de omliggende percelen*

**BOMEN EN BOOMGROEPEN OP HET ERF**  
 Aanplant van bomen en solitairgroepen op en rond het erf met zomereik, sierkers of notenboom  
 Aanplant van hoogstamfruitbomen met appel, peer en pruim omzoomd met een gemengde haag

**HAAGAANPLANT OP OF ROND HET ERF**  
 Gemengde hagen met snoeihoogte tot 1.50 meter met de soorten hazelaar, hulst, liguster en krent en Gelderse roos

**AANPLANT PERCEELSRANDEN**  
 Knobomen in een kleine groep of solitair van zwarte els of kraakwilg  
 Houtwal (windscherm);  
 - Boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van zomereik en/of zwarte els  
 - Boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals witte els, zachte berk, zoete kers en zomereik en struiklaag van krent, hazelaar, wegedoorn, egelantier, geoorde wilg, boswilgen/of lijsterbes

**AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN**  
 Stroken met struweelbeplanting langs (vochtige) beekrand bestaande uit hazelaar, kardinaalsmuts, wegedoorn en/of egelantier geoorde wil en/of boswilg  
 Extensief beheerd grasland of natte strooiselruigte met broeihopen op perceeldelen in lager gelegen percelen van het beekdal. Opvang van hemelwater via een poel.

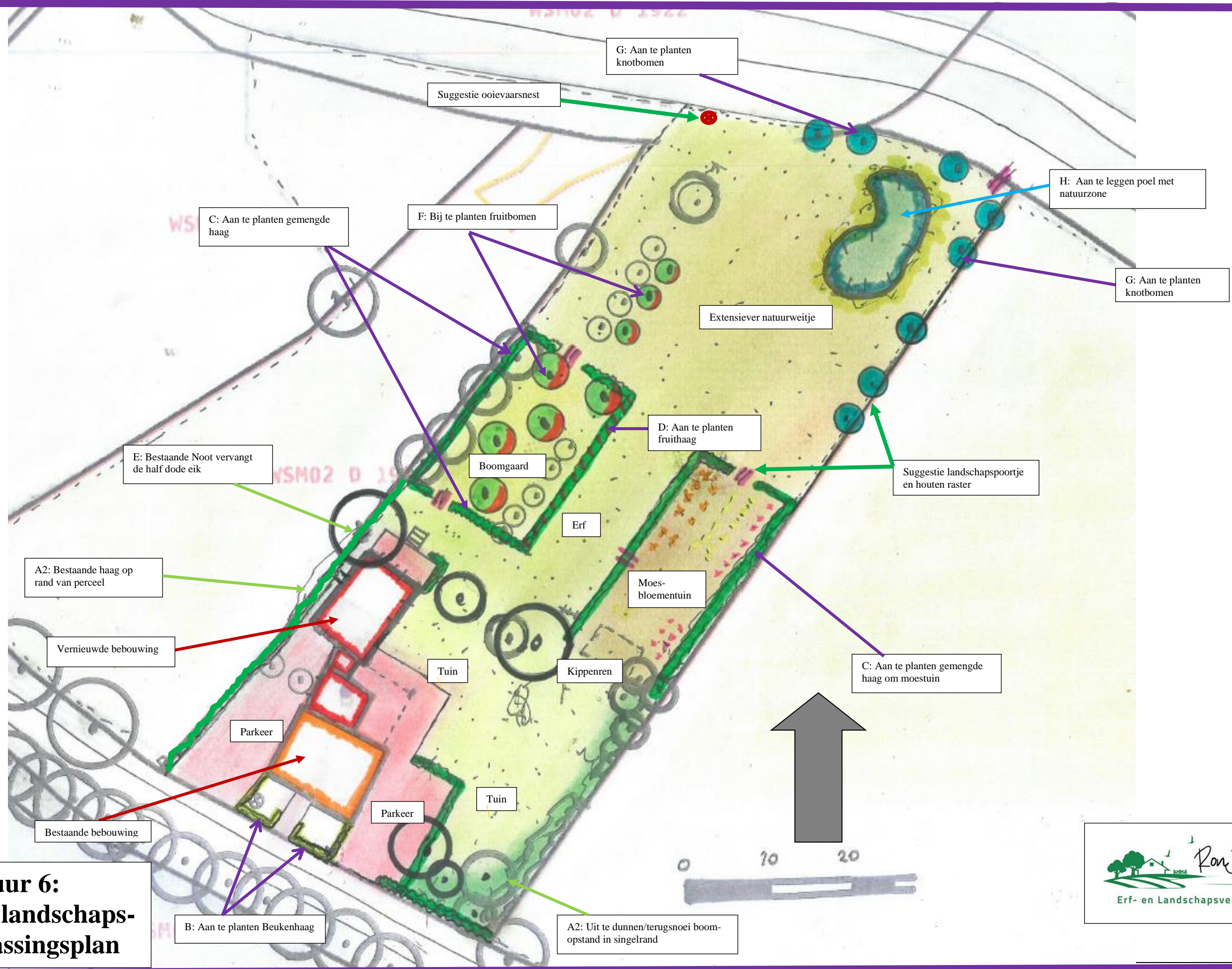
**TIPS**  
 Hekwerken en afrasteringen; sluit het erf niet onnodig af met hekken en afrasteringen. Maak noodzakelijke afrastering minder zichtbaar door beplanting of een haag. Kies ook eens voor een houten hek of palen van kastanje hout.  
 Vermijd overvloedige verlichting. Plaats verlichting zo laag mogelijk bij de grond.  
 Leg niet meer verharding aan dan strikt noodzakelijk  
 Plant hoge bomen minimaal 2 meter van de erfafscheiding en houdt bij het bepalen van de plaats van aanplant rekening met schaduw en kroon diameter van de volwassen boom.  
 Maak het ook aantrekkelijk voor dieren. Verwerk vrijkomend snoeihout als houtruil door stamhout en/of takken te stapelen. Rillen met snoeihout vormen een biotoop voor amfibieën en insecten. Plant coniferen en bomen met een opvallende bladkleur in de voortuin en niet als erfafscheiding.

Figuur 5: Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden

Deze handvaten geven aan dat op een erf/landschap gewerkt wordt met zowel eensoortige als gemengde hagen, met (knot)bomenrijen, boomgaarden en solitaire bomen. Stimulering van overhoeken, perceelsranden, bloemrijk grasland zorgt ook voor de biodiversiteitsimpuls.

Naast inrichting ook met een juist beheer!





**Figuur 6:**  
**Het landschap-**  
**inpassingsplan**



## 7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan. Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.



### **A1) Bestaande haag aan rand van perceel**

In deze grenszone staat een mooie bestaande Beukenhaag. Deze is ca 1,50 meter hoog en wordt jaarlijks gesnoeid. Aan te bevelen is om na weghalen dode eik het laatste stukje haag aan te vullen met enkele *Fagus sylvatica* (60-80) en de haag na deze klus te vervolmaken en het een mooie volle haag vormt.



*Takkenril*

### **A2) Uit te dunnen/terugsnoei boomopstand in singelrand**

In deze zone staat veel groen en na de vernieuwbouw en aanleg parkeerplaats is het goed te bezien welke bomen de toekomstbomen zijn welke struiken wat terugsnoei vragen. Hiermee wordt en blijft het een groene zone met hierin de mooie toekomstbomen. Bleswerk graag door deskundige laten uitvoeren en takken als ril verwerken in de buitenrand is aan te bevelen.



**B) Aan te planten/bijplanten Beukenhaag rond voortuindeel 20 meter, 40 stuks**

In de visie van meer tuin voorzijde wordt hier de nieuwe beukenhaag verder vervolmaakt. Zo wordt het tuindeel omkaderd met de Beukenhaag.

Om een opsplitsing te creëren tussen de voortuin en de meer natuurlijkere zijtuin worden hier Beukenhagen geplant (*Fagus sylvatica*), gewone beuk, met (ook bij inboet) 4 stuks per meter en aanplantmaat 80-100. De haag zal een hoogte krijgen van 1,00 meter en wordt jaarlijks half juli gesnoeid en is een mooi kader.



**C) Aan te planten gemengde hagen 140 meter, 560 stuks**

Op de aangegeven plekken worden de meer natuurlijkere gemengde hagen aangeplant met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100. Zo zullen er op erfgrans, langs parkeerplaats en rond de bloemen-moestuin mooie hagen ontstaan met een hoogte van 1,20 meter en 1,60 meter (straatzijde). Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, wellicht kan de haag langs de buitenzijde ook een keer overgeslagen worden met snoei, dus 1 x per 2 jaar, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

			Totaal
20 %	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	110
10 %	<i>Fagus sylvatica</i>	Gewone beuk	55
20 %	<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	110
10 %	<i>Ligustrum vulgare</i>	Wilde liguster	55
10 %	<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje	55
20 %	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	110
10%	<i>Cornus sanguinea</i>	Gewone kornoelje	55

#### **D) Aan te planten fruithaag 22 meter = 45 stuks**



#### **BESSEN**

Ribes nigr 'Ben Nevis'  
Ribes rub 'Weisse Versailles'  
Ribes rub 'Jonkheer van Tets'  
Ribes rub 'Rovada'

#### **KRUISBES**

Ribes u.-c 'Hinnonmäki Grön'  
Ribes u.-c 'Hinnonmäki Röd'  
Ribes u.-c 'Hinnonmäki Gul'

#### **FRAMBOOS**

Rubus idaeus 'Autumn Bliss'  
Rubus idaeus 'Héritage'  
Rubus idaeus 'Malling Promise'  
Rubus idaeus 'Tulameen'

Op de aangegeven plek wordt de fruithaag aangeplant. De fruithaag is met 2 stuks per meter gemiddeld en aanplantmaat 60-80, ruim voldoende om een dichte haag te verkrijgen en mooie combi met gevarieerde boomgaard. De genoemde soorten zijn hiervoor geschikt en wenselijk is deze met groepen van 2 a 3 te zetten in de haag, waarmee een natuurlijker beeld ontstaat.

Dus naar eigen inzicht en gebruik in te vullen totaal 45 stuks.

Het beheer van de fruithagen is gelijk aan fruitsnoei. Zorg dat de haag met snoei steeds vanuit binnen verjongd wordt, dus oudere takken er uit halen en op jong hout fruit laten ontwikkelen. Hierdoor blijft de haag in toom en een maximale opbrengst. Hetzelfde geldt voor de framboos, alhoewel deze minder dicht zal zijn.

Snoeien met de heggenschaar moet worden voorkomen, het is geen beukenhaag!



#### **E) Bestaande noot vervangt de half-dode eik**

De bestaande eik is aan het eind van zijn bestaan met nog enkele vitale kroontakken.

De aangrenzende notenboom zal het na weghalen eik overnemen.

Deze noot juist niet snoeien, beetje opkronen en verder als mooie erfboom volledig laten uitgroeien. Verder dus geen overbodige snoei in de mooie kroon van de Noot.

#### **F) Bij te planten 8 fruitbomen**

Hier worden 8 hoogstam gezet op onderlinge afstand van 10 meter gemiddeld in de fruitgaard (5) en achter in weijtje wat kleinere (3) soorten op onderlinge afstand van 6 meter.

Dit zijn makkelijke bomen, daar deze het minste onderhoud vergen. Het is wenselijk dat de bomen hun mooie habitus verkrijgen, waarbij enige opkroning en snoei (appel-peer) noodzakelijk is en de boom verder mooi kan uitgroeien.

De volgende bomen is voorstel om te worden gezet:

Boomgaard: 1 Prunus "Kordia"  
1 Prunus "Bigarreau Napoleon"  
1 Pyrus "Conference"  
1 Castanea sativa (buitenrand)  
1 Malus "Ecolette"

Kersenboom  
Kersenboom  
Peer  
Tamme kastanje  
Appel

Achter in weilje: 1 Mespilus germanica  
1 Cydonia oblonga  
1 Morus alba

Mispel  
Kweepeer  
Witte Moerbe

Na het eerste jaar zal eventueel inboet plaatsvinden. Daar het perceel niet begraasd wordt is een boomkorf niet nodig.

### **G) Aan te planten 8 knotbomen**

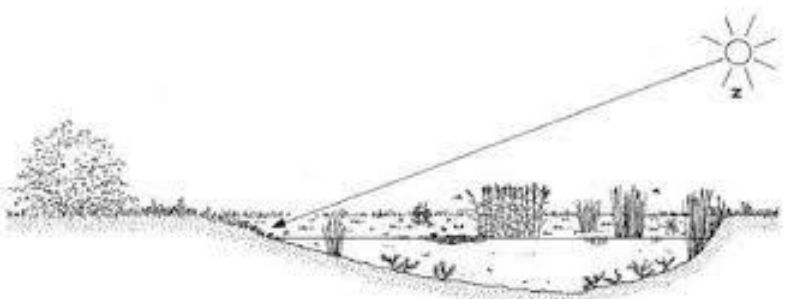
Om een luchtige omkadering te verkrijgen worden hier 8 Knotwilgen gezet. Geplant als paal en op 1,50 meter hoogte geknot iedere 4 jaar. Graag wat onregelmatig planten, zodat het enkele toevallige knotbomen lijken. Takken na de snoei in de rand verwerken als houtril is aan te bevelen.



### **H) Aan te leggen poel met natuurzone**

Bovenstaand de locatie van de nieuwe poel.

De insteek van de poel heeft de maten 15 x 10 meter. De diepte op diepste punt is 2,00 meter. Deze poel houdt dat jaarrond water. Vrijkomende grond graag verwerken in de zone van de moestuin, zodat er bij de poel geen onnatuurlijke heuvel gemaakt hoeft te worden. Talud zuid is steil 1:1 en de noord langzaam uitloop met 1 :3. Zo ontstaat er variatie, dat met een juist beheer hier vanzelf zal ontstaan.



Na de aanleg van het waterelement is juist "niets doen" de eerste 3 jaar het beheer. Juist de spontane ontwikkeling van de poel geeft een natuurlijke vegetatie.

Om te voorkomen dat de oevers “verbossen” dienen de oevers (na) iedere 3 jaar gemaaid en afgevoerd te worden. Het beste is dit gefaseerd te doen, dus ieder jaar een deel van 30 % maaien en afvoeren.

Het maaisel is goed te verwerken als “ril/broedhoop” aan de rand van de knotbomen/houtril nabij de poel. Beste tijdstip is september dit te doen.

Om verlanding van de poel te voorkomen dient deze iedere 6 jaar “uitgediept” te worden. Dit wil zeggen dat 70 % van de poel met een kraan “leeggelepeld” wordt en deze bagger wordt verwerkt op een hoop langs de poel, beste in combi met de knotbomen/houtril. Beste tijdstip is oktober dit te doen.

Hiermee behoudt de poel de gewenste variatie en is het aandeel open water maximaal. Daarom worden de knotbomen met iedere 4 jaar snoei aan de zuidzijde klein gehouden, die de lichtinval niet belemmeren.

Dus een leuk element, met variatie en natuurlijk beheer als toverwoord om er een natuurlijke oase van te maken voor de beleving van een scala aan biodiversiteit!

**Suggestie: Te plaatsen landschapspoortjes en Robinia palen met langsliggers**



De kers op de taart zijn de doorgangen met leuke poortjes naar de boomgaard en moesbloementuin. Mooie elementen om tijdens het ommetje door te lopen.

Wellicht met de naam van de oude plek als knipoog naar het verleden.

Om het deel waar geen haag staat fraai te omkaderen is bovenstaand raster fraai en functioneel. Met Robiniapalen en langsliggers is het stevig en geeft een natuurlijke uitstraling.



**Suggestie: Te maken ooievaarsnest**

Het genoemde ooievaarsnest vindt hier zijn plek is een geweldige aanvulling in deze groene oase.

## 8. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om het gehele project in een fraai landschappelijk decor te integreren en een mooie natuurlijke wei met erf- en landschapselementen te verkrijgen, dat ook de bewoners enthousiast maakt en groene levensvreugd biedt. Maar ook een decor om bezoekende mensen van te laten genieten. En niet te vergeten ook een mooie meerwaarde voor de biodiversiteit.



23-4-2023



# BESTEMMINGSPLAN

## “Wanssumseweg 8 Geijsteren”

NL.IMRO.0984.BP23005-on01

Ontwerp



Document: Bestemmingsplan “Wanssumseweg 8 Geijsteren”

IDN: NL.IMRO.0984.BP23005-on01

Status: Ontwerp

Datum: 8 juni 2023

bureau  
leefomgeving



Bureau Leefomgeving B.V.  
Schoolstraat 7  
5961 EE HORST  
077 – 208 60 99  
[contact@bureauleefomgeving.nl](mailto:contact@bureauleefomgeving.nl)  
[www.bureauleefomgeving.nl](http://www.bureauleefomgeving.nl)

# INHOUDSOPGAVE

<b>I INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan .....	3
1.2 Ligging van het plangebied.....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	5
<b>2 HUIDIGE SITUATIE</b> .....	<b>7</b>
2.1 Algemeen .....	7
2.2 Ruimtelijke structuur .....	8
2.3 Functionele structuur .....	8
<b>3 BEOOGDE SITUATIE</b> .....	<b>10</b>
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan .....	12
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten .....	13
3.3 Landschappelijke inpassing.....	14
<b>4 BELEIDSKADER</b> .....	<b>17</b>
4.1 Rijksbeleid .....	17
4.2 Provinciaal beleid .....	22
4.3 Gemeentelijk beleid.....	26
<b>5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN</b> .....	<b>29</b>
5.1 Milieuaspecten.....	29
5.2 Externe veiligheid.....	34
5.3 Water .....	36
5.4 Kabels, leidingen en straalpaden .....	38
5.5 Natuur .....	38
5.6 Archeologie en cultuurhistorie .....	40
5.7 Verkeer en parkeren .....	42
5.8 Niet-gesprongen explosieven .....	43
5.9 Duurzaamheid.....	44
<b>6 JURIDISCHE ASPECTEN</b> .....	<b>45</b>
6.1 Toelichting op de verbeelding.....	45
6.2 Toelichting op de planregels.....	45

<b>7 UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>47</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid .....	47
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47

<b>8 PROCEDURE.....</b>	<b>49</b>
-------------------------	-----------

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1: AERIUS-berekening gebruiksfase

Bijlage 2: AERIUS-berekening bouwfase

Bijlage 3: Reactie Rijkswaterstaat

Separate bijlagen:

- Landschappelijk inpassingsplan (Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing)

# I INLEIDING

## I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Initiatiefnemer woont en werkt nu al een aantal jaren in de karakteristieke woning Wanssumseweg 8 in Geijsteren, gelegen in het fraaie buitengebied ten oosten van het dorp, nabij de Maas.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied

Achter het karakteristieke gedeelte van de woning zijn al langer geleden (legaal) enkele minder fraaie bijgebouwen gebouwd. Naast het feit dat deze bijgebouwen niet dezelfde fraaie uitstraling hebben als de woning zijn deze bijgebouwen inmiddels versleten c.q. niet meer van deze tijd. Initiatiefnemer wil deze bijgebouwen dan ook graag vervangen door nieuwe bijgebouwen waardoor initiatiefnemer beter kan genieten van de rust, ruimte en natuur, maar die ook de woning meer eer aan doen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het echter niet mogelijk dit te verwezenlijken omdat de maximale inhoudsmaat van een woning inclusief bijgebouwen is bepaald op 875 m<sup>3</sup>, dit terwijl de huidige woning en bijgebouwen thans een inhoud hebben van 1.298 m<sup>3</sup>. In de beoogde nieuwe situatie heeft de woning inclusief de beoogde bijgebouwen een inhoud van 1.435 m<sup>3</sup>. Door gebruik te maken van de gemeentelijke sloopbonusregeling wordt de maximale inhoudsmaat van de woning door middel van onderhavig bestemmingsplan opgehoogd van 875 m<sup>3</sup> naar 1.435 m<sup>3</sup>.

Daarnaast is het bedrijf van initiatiefnemer, een bureau dat zich richt op het coachen en begeleiden van mens en organisatie, gevestigd in de woning. Het is de bedoeling dat dit bedrijf volledig zelfstandig van de woning kan opereren in een van de nieuwe bijgebouwen met (met een oppervlakte van 112,5 m<sup>2</sup>) bij de woning. Op basis van het bestemmingsplan is een aan-huis-gebonden-beroep in een woning toegestaan tot een oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. Een aan-huis-gebonden-beroep is

ondergeschikt aan het woongebruik. In dit geval dient de zakelijke dienstverlening zelfstandig te kunnen functioneren ten opzichte van de woning, dit is als zijnde een aan-huis-gebonden-beroep niet mogelijk. Ten tweede wordt de maximale oppervlakte in de beoogde situatie overschreden.

Om zowel de maximale inhoudsmaat te verhogen als het bedrijf juridisch-planologisch vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Betreffende locatie (in het vervolg aangeduid als “het plangebied”) is gelegen aan de Wanssumseweg 8, circa 300 meter ten oosten van de bebouwde kom van Geijsteren. Evenwijdig aan de Maas loopt de Wanssumseweg van Maashees in het noorden naar Wanssum in het zuiden (deze weg voert ook de namen Maasheseweg en Geijsterseweg). De Wanssumseweg vormt een belangrijke ontsluitingsweg voor Geijsteren in zowel noordelijke als zuidelijke richting.

Achter het plangebied stroomt de Maas. De laatste jaren hebben rond de Maas veel ontwikkelingen plaatsgevonden in het kader van de gebiedsontwikkeling Ooijen – Wanssum. Zo is er achter het plangebied een nieuwe dijk gerealiseerd, op een afstand van circa 60 meter van de woning met bijgebouwen.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied en omgeving

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk als een rivierdal, afgewisseld met karakteristieke elementen die zo kenmerkend zijn voor Geijsteren. Even verderop aan de Wanssumseweg (in noordwestelijke richting) ligt een fraaie en karakteristieke woning met daarnaast de plaatselijke begraafplaats. Hier ten noorden van ligt de ruïne van het kasteel van Geijsteren. Aan de overzijde van de Wanssumseweg ligt de karakteristieke bebouwing van restaurant “Hoeve de Boogaard”.

Ook de woning Wanssumseweg 8 zelf betreft een karakteristiek pand, althans de oorspronkelijke woning. De uitbouwen aan de zijkant en achterzijde van de woning zijn niet als karakteristiek aan te merken. De woning inclusief alle bijgebouwen hebben een gezamenlijke inhoud van 1.298 m<sup>3</sup>.

Aan weerszijden van de woning liggen onbebouwde agrarische percelen. Achter de woning (richting de dijk evenwijdig aan de Maas) ligt de bij de woning behorende tuin c.q. hobbyweide.

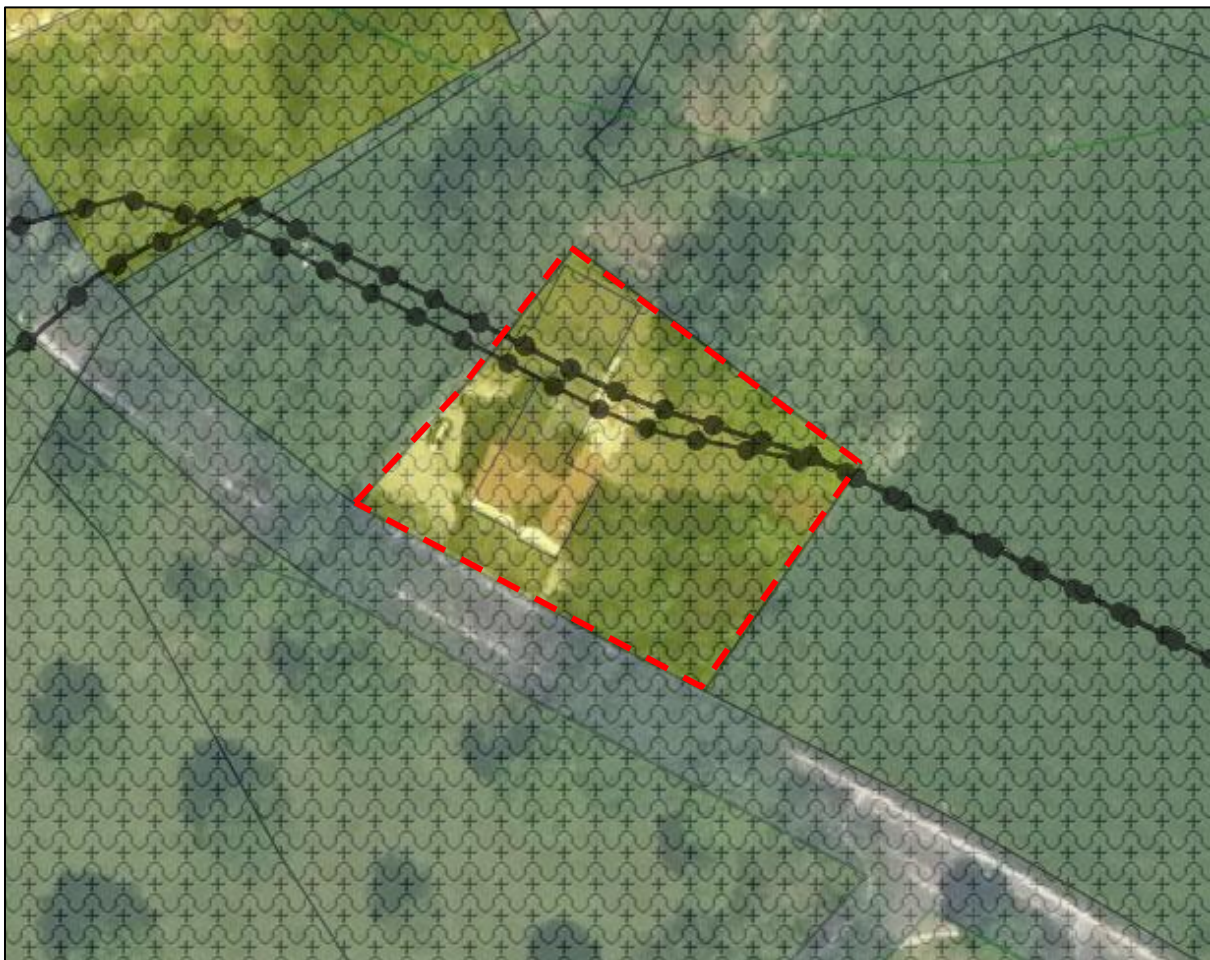
### I.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied – Oost gemeente Venray” van de gemeente Venray (vastgesteld d.d. 18 juni 2013).

Voor het achterste deel van het plangebied geldt ook het inpassingsplan “Gebiedsontwikkeling Ooijen – Wanssum” van de provincie Limburg (vastgesteld d.d. 13 mei 2016).

Het plangebied is volledig bestemd als ‘Wonen’, waarbij de bestaande bebouwing is gelegen binnen een bouwvlak. Het gehele plangebied is tevens bestemd als ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waterstaat – Rivierbed’ en daarnaast voorzien van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

Voor het achterste gedeelte van het plangebied geldt daarnaast de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk’.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010” (plangebied aangegeven met rode stippellijn)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan met een maximale inhoud van 875 m<sup>3</sup>, daaronder tevens begrepen de bijgebouwen.

De gronden die aangewezen zijn als 'Waarde – Archeologie 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende hoofdbestemming, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

De voor 'Waterstaat – Rivierbed' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van het waterbergend rivierbed.

## 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het plangebied gegeven. Hierbij komen de aanwezige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de omgeving aan bod.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray, direct ten oosten van de kern Geijsteren, aan de Wanssumseweg. De kern Geijsteren is met circa 400 inwoners een van de kleinste kernen van de gemeente Venray.



Afbeelding 4. Luchtfoto huidige situatie van het plangebied

Het plangebied is gelegen in een rivierdal. De rivier de Maas is de vormende kracht in dit gebied. Evenwijdig aan de Maas ligt de Wanssumseweg. Verspreid gelegen aan de Wanssumseweg staat solitaire bebouwing. Tussen de bebouwing liggen grootschalige wei- en akkerlanden, waardoor het landschap een open karakter heeft. Op de hogere gronden, ten westen van de Wanssumseweg, bevinden zich bos- en natuurgebieden waardoor het open rivierdal sterk wordt begrensd. Dit gegeven versterkt het effect van de openheid. Rond de bebouwing staat vaak opgaande beplanting. Ook wordt de Wanssumseweg begeleidt door een opgaande wegbeplanting en staan in de richting van Geijsteren er diverse houtwallen op de randen van de wei- en akkerlanden. Hierdoor is zeker sprake van een groen karakter van het gebied.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit karakteristiek hoofdgebouw in de vorm van een herenhuis. Inhoud van het hoofdgebouw bedraagt 712 m<sup>3</sup>. Achter en naast het karakteristieke hoofdgebouw staan aan elkaar nog drie bijgebouwen, groot 40 m<sup>2</sup>, 68 m<sup>2</sup> en 58 m<sup>2</sup>. Totale inhoud van de drie bijgebouwen samen bedraagt 586 m<sup>3</sup>. Rondom de bebouwing is een (tuin)beplanting aanwezig zodat de bebouwing zacht in het landschap ligt.



## 2.2 Ruimtelijke structuur

De belangrijkste structuurdrager van het omliggende landschap is de rivier de Maas, die op een afstand van circa 450 meter achter de woning stroomt. De Maas is bijzonder goed herkenbaar door haar grootte en typisch kronkelende loop. Rondom de Maas zijn de verschillende Maasterrassen met de daar doorheen lopende oude Maasmeanders duidelijk herkenbaar door hun lagere ligging.



Abbeelding 5. Zicht op plangebied vanaf de Wanssumseweg

Het verkavelingspatroon van de omgeving is redelijk open te noemen, zeker meer richting de Maas. De bosrand op de hogere delen versterkt de openheid, terwijl diverse houtwallen tussen de wei- en akkerlanden de openheid weer wat beperken.

Bebouwing is verspreid gelegen aan de Wanssumseweg. Dit wil echter niet zeggen dat het plangebied heel solitair ligt in het buitengebied. Op redelijk korte afstand van de woning bevindt zich namelijk andere bebouwing, welke eveneens als karakteristiek is te bestempelen.

## 2.3 Functionele structuur

Gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray is voornamelijk sprake van een agrarische functie rond het plangebied. De woning wordt dan ook omringd door landbouwgronden en in zuidelijke richting bevindt zich een melkrundveehouderij aan de Wanssumseweg.

De woning maakt echter ook onderdeel uit van een cultuurhistorisch ensemble, gelegen ten oosten van Geijsteren. Nabij de Maas, ten noorden van de woning, ligt de ruïne van het kasteel van Geijsteren. De ruïne is voor een deel gerestaureerd. Elk jaar trekt de ruïne vele bezoekers. Tussen de woning en de ruïne liggen aan de Wanssumseweg nog twee andere

woningen. Net zoals de woning binnen het plangebied betreffen deze woningen karakteristieke woningen. Tussen deze twee woningen bevindt zich de begraafplaats van Geijsteren met daarvoor een openbaar parkeerterrein.



Afbeelding 6. Impressie Wansumseweg in de richting van Wansum

Aan de overzijde van Wansumseweg bevindt zich een karakteristieke voormalige hoeve, temidden van een met bomen beplant weiland. In deze hoeve is een restaurant gevestigd.

In de dorpskern van Geijsteren overheerst de woonfunctie. Rond het dorpshart bevinden zich een kerk en enkele horecazaken.

Ten westen van de dorpskern van Geijsteren liggen de bos- en natuurgebieden van Landgoed Geijsteren met een omvang van 700 ha. Door de unieke ligging aan de Maas, bij Landgoed Geijsteren, wordt Geijsteren elk jaar door veel recreanten bezocht.



Afbeelding 7. Andere woningen rondom betreffende woning welke uiterst rechts staat (met de witte gevels)

### 3 BEOOGDE SITUATIE

Initiatiefnemer woont met zijn gezin in de woning Wanssumseweg 8 in Geijsteren. Tevens is het bedrijf van initiatiefnemer als aan-huis-gebonden-beroep in de woonkamer gevestigd van deze woning (oppervlakte circa 40 m<sup>2</sup>).

Het bedrijf van initiatiefnemer betreft een bureau dat zich richt op het coachen en begeleiden van mens en organisatie. Doelstelling van het bureau is bij te dragen aan een gezond (bedrijfs)team en gezonde individuen. Preventief wordt er bijgedragen aan het verlagen van fysieke en mentale klachten. Samen met een leidinggevende wordt gebruikt gemaakt van ieders individueel talent en natuurlijke bijdrage. Het ziekteverzuim bij bedrijven neemt hierdoor significant af en de arbeidsvreugde neemt toe.

Mensen coachen en teams ontwikkelen waarbij natuurlijke bijdragen van personen centraal staan vragen om een natuurlijke omgeving. Een omgeving die iemand dicht bij zichzelf kan brengen. Waar iemand de waan van de dag letterlijk even van zich af kan laten glijden.

Op de huidige locatie in het prachtige buitengebied van Geijsteren kan het bedrijf hun cliënten de ervaring geven te ontdekken wie ze nu echt zijn zodat ze aan hun omgeving kunnen bijdragen vanuit kracht. Een plek zonder prikkels, even weg van de drukke wereld. Waar men kan luisteren naar stilte zodat er kan worden bijgedragen aan een mooiere, duurzamere en gezondere wereld. De unieke ligging maakt het plangebied daarvoor heel geschikt. Vlak bij de bossen van Landgoed Geijsteren waar er gewandeld kan worden met cliënten, even aan de Maas zitten bij het kasteel van Geijsteren of gewoon onder de fruitbomen achter in het weiland. Ook zijn er kansen voor synergie met ondernemers in de omgeving (bijvoorbeeld door gebruik te maken van lunch en / of diner bij het nabijgelegen restaurant). Deze specifieke plek is voor het bedrijf inmiddels randvoorwaardelijk, met andere woorden het bedrijf is verbonden aan deze plek en wil hier dan ook actief blijven.

Dagelijks komen op het bureau, verspreid over de dag, gemiddeld tussen de 3 en 8 personen, tot maximaal 10. Bij het bureau werken naast initiatiefnemer zelf nog drie medewerkers. Per werkdag is maar één van deze medewerkers aanwezig. Er kunnen dus tegelijkertijd maar twee sessies gedaan worden (een door initiatiefnemer, de ander door een medewerker). Sessies met cliënten duren ongeveer 1,5 uur. De reguliere werktijden betreffen kantooruren, maar sporadisch komt het wel eens voor dat personen tot later blijven.

Het bedrijf wordt nu als aan-huis-gebonden-beroep in de woning uitgeoefend. Dit is niet langer wenselijk; er is namelijk geen scheiding tussen werk en privé en de ruimte is voor het bedrijf te klein geworden. Initiatiefnemer wil het bedrijf daarom volledig loskoppelen van het woongebouw zodat er een aparte (afsluitbare) ruimte kan worden gecreëerd in c.q. bij de woning, met een eigen ingang. Zo wordt niet alleen de bedrijvigheid in huis gescheiden van privé, maar kan het bedrijf verder professionaliseren. Verder heeft initiatiefnemer meer ruimte nodig voor het bedrijf. Belangrijk daarbij is dat het bedrijf wel op de huidige plek blijft gehandhaafd; de unieke locatie tussen Geijsteren, de Maas en de bossen van Landgoed Geijsteren met de rust en ruimte betekenen een enorme meerwaarde voor het coachen en begeleiden van de cliënten. Dit maakt het bedrijf uniek en vormt een kracht voor het bedrijf, daarom is deze plek belangrijk.

Initiatiefnemer wenst de versleten bijgebouwen bij de woning volledig te vervangen door nieuwe bijgebouwen. Dit om het woongenot te vergroten, een separate ruimte te creëren voor het bedrijf en om het aanzicht van de woning aanzienlijk te verbeteren. Het initiatief is daarom opgepakt om op de plek van de huidige bijgebouwen een nieuw bijgebouw te realiseren in de vorm van een schuurgebouw, verbonden met de woning door een platdak koppeling. Het schuurgebouw met een oppervlakte van 112,5 m<sup>2</sup> is daarbij in eerste instantie beoogd als bedrijfsruimte. Het tussenstuk is beoogd voor de primaire woonfunctie.



Afbeelding 8. Plattegrond huidige situatie in vergelijking met plattegrond beoogde situatie

In zowel de huidige als in de beoogde situatie is sprake van een overschrijding van de maximaal toegestane inhoud van gebouwen binnen de reguliere woonbestemming. Op basis van de bestemming 'Wonen' mag de inhoud van de woning inclusief bijgebouwen maximaal 875 m<sup>3</sup> bedragen. In de huidige situatie bedraagt de inhoud echter 1.298 m<sup>3</sup> en in de beoogde situatie 1.435 m<sup>3</sup>. Door gebruik te maken van de gemeentelijke sloopbonusregeling kan de maximale inhoud van 875 m<sup>3</sup> worden verruimd indien sloop van gebouwen elders plaatsvindt.

In de nieuwe situatie is geen sprake van een toename van de bebouwde oppervlakte, juist van een afname. De bijgebouwen hebben in de huidige situatie een oppervlakte van 166,2 m<sup>2</sup>. In de beoogde nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte van de bijgebouwen 149,3 m<sup>2</sup>, een afname van circa 17 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 9. Impressie van het beoogde schuurgebouw en tussenstuk in relatie tot het te behouden hoofdgebouw

Het is de bedoeling het nieuwe schuurgebouw, welke een oppervlakte heeft van 112,5 m<sup>2</sup>, primair te benutten voor het bedrijf.

### 3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het formeel mogelijk te maken de huidige bijgebouwen te vervangen door nieuwe bijgebouwen om daarmee de woning Wanssumseweg 8 uit te breiden. Tevens dient het bedrijf van initiatiefnemer in de beoogde vorm geborgd te worden.

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Het plangebied betreft het huidige bestemmingsvlak 'Wonen'. De huidige woonbestemming blijft daarbij gehandhaafd.
- De woning, inclusief bijgebouwen, mogen maximaal een inhoud bevatten van 1.435 m<sup>3</sup>.
- Het bouwvlak van de woning wordt aangepast zodat de beoogde nieuwe bijgebouwen volledig binnen het bouwvlak komen te liggen.
- Het tussenstuk tussen de woning en het schuurgebouw dient te worden uitgevoerd met een plat dak en een bouwhoogte van 3,3 meter; om dit vast te leggen wordt aan het tussenstuk de bouwaanduiding 'plat dak' toegekend.
- Het schuurgebouw dient op minimaal 1,5 van de zijdelingse perceelsgrens te worden gerealiseerd.
- Een bedrijf gericht op zakelijke dienstverlening, waaronder een coachingsbureau voor mens en organisatie valt, wordt ter plaatse van het schuurgebouw toegestaan tot een oppervlakte van 112,5 m<sup>2</sup>.
- Het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke bepaling te bevatten dat uitbreiding van de woning pas is toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing van de locatie wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.
- Het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke bepaling te bevatten dat uitbreiding van de woning pas is toegestaan wanneer sloop van de verouderde bijgebouwen heeft plaatsgevonden.
- De geldende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan dienen opnieuw te gelden.

- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Venray dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek verder aan te sluiten bij het bestemmingsplan “Buitengebied – Oost gemeente Venray”.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin het gehele plangebied bestemd blijft als ‘Wonen’. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen welke ten opzichte van het vigerende bouwvlak iets qua vorm is gewijzigd; binnen dit bouwvlak is het hoofdgebouw, zijnde een woning, toegestaan., alsook de bijgebouwen. Aan de bestemming ‘Wonen’ is de maatvoeringsaanduiding ‘maximum volume: 1.435 m<sup>3</sup>’ toegekend zodat voor de woning deze inhoud als maximum geldt.

Aan het tussenstuk is de bouwaanduiding ‘plat dak’ toegekend zodat hier een plat dak is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,3 meter.

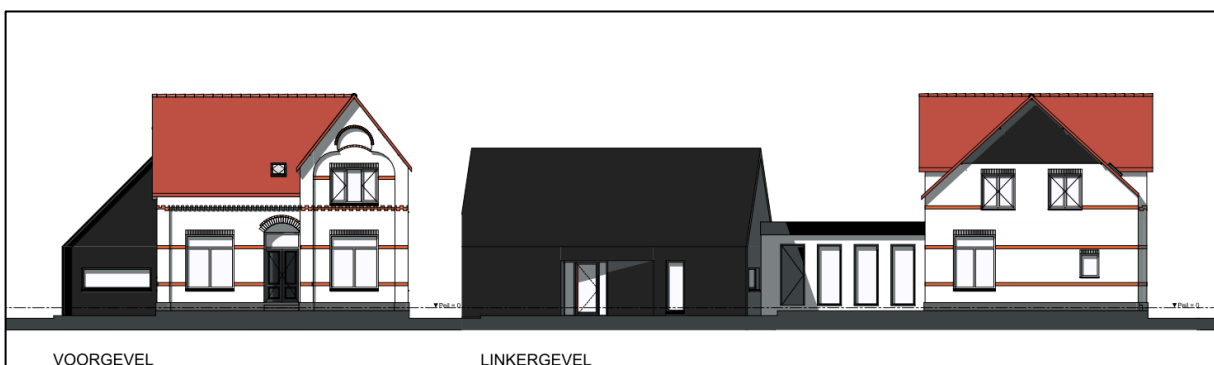
Op de plek van het schuurgebouw is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – zakelijke dienstverlening’ toegekend zodat hier een dergelijk bedrijf is toegestaan, dit tot een maximale oppervlakte van 112,5 m<sup>2</sup>. In de planregels is opgenomen dat dit schuurgebouw op minimaal 1,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens mag worden opgericht.

De dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waterstaat – Rivierbed’ en de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ en ‘vrijwaringszone – dijk’ blijven nog steeds van toepassing.

### 3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

De bestaande karakteristieke woning c.q. het hoofdgebouw is een cadeau welke met de vervanging van de bijgebouwen gerespecteerd moet worden. Het huidige aanzicht van diverse oude en versleten bijgebouwen aan de achterzijde van de woning zorgen voor een rommelig beeld. Dit beeld doet de woning geen eer aan.

Door het volledig slopen van alle bijgebouwen en vervolgens op dezelfde plek een schuurgebouw met platdakkoppeling met de woning te realiseren wordt het totale beeld in het landschap er één van een hoofdgebouw met haar bijgebouw. Dit zorgt voor rust en frisheid, waardoor het van toegevoegde waarde is voor niet alleen de woning maar ook voor de omgeving. Er zal sprake zijn van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de stedenbouwkundige situatie.



Afbeelding 10. Impressie aanzichten nieuwe voorgevel en linkergevel (zijnde de voornamelijk zichtbare gevels vanaf het openbare gebied)

Uit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt is vergroting van de bijgebouwen op deze locatie mogelijk doordat de locatie ten eerste vrij solitair in het buitengebied ligt. Ten tweede worden de nieuwe bijgebouwen op dezelfde plek gerealiseerd van de huidige bijgebouwen. Er blijft daardoor sprake van één bebouwingsmassa wat zorgt voor een rustig beeld met respect voor het landschap. Ten slotte heeft door de vergroting van de bijgebouwen elders in de gemeente Venray meer

sloop plaatsgevonden van (agrarische) bebouwing waardoor per saldo sprake is van een afname van bebouwing in het buitengebied van de gemeente Venray. Er wordt immers gebruik gemaakt van de gemeentelijke sloopbonusregeling.

Het schuurgebouw heeft geen onevenredig negatief effect op het ruimtelijk beeld. De kleurstelling van het bijgebouw is gedekt en hiermee minder zichtbaar vanaf de straat. Tevens wordt het bijgebouw landschappelijk ingepast (zie de volgende paragraaf) zodat het bijgebouw zacht in het landschap komt te liggen. Het bijgebouw ligt ook nog eens achter de woning en is hierdoor minder zichtbaar vanaf de straat. De hoofdmassa is door de afstand middels platte afdekking visueel losgemaakt van de karakteristieke woning.

### **3.3 Landschappelijke inpassing**

Met het vervangen van de verouderde bijgebouwen door nieuwe bijgebouwen is al sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de locatie. Deze kwaliteitsverbetering kan worden versterkt door de (nieuwe) bebouwing c.q. de locatie in het landschap in te passen. Om de locatie op een juiste manier in te passen is een landschappelijk inpassingsplan<sup>1</sup> opgesteld. Dit inpassingsplan is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De visie is om aan de voorzijde een meer tuinrichting en aan de achterzijde een natuurlijkere erfinvulling te realiseren met meer natuurlijke uitstraling en als aansluiting op het natuurlijke buitengebied. Uitvoering van het gestelde in het landschappelijk inpassingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling.

Door voor het gedeelte buiten de tuin de sfeer van een boerenerf te creëren ontstaan er enkele kamers die het meer “spannend” maken en meer variatie geven met betrekking tot biodiversiteit. Een moestuin, fruitgaard omgeven met gemengde hagen en fruithagen. Het achterste deel van het terrein een opener landschap, gericht op natuur, waarin een poel een leuk natuurelement vormt welke jaarrond water zal bevatten. Verder de transparante knotbomen die de zichtlijn naar achteren behouden. Enkele poortjes geven aanleiding voor leuke ommetjes op eigen erf en landschap en een paadje naar de dijk.

Het uitgangspunt is om ook qua beheer een opsplitsing van intensief naar meer extensief te creëren van tuin naar het omliggende landschap en zo schuil- en nestgelegenheid te creëren voor fauna vanuit het omliggende buitengebied.

Deze handvaten geven aan dat op een erf / landschap gewerkt wordt met zowel eensoortige als gemengde hagen, met (knot)bomenrijen, boomgaarden en solitaire bomen. Stimulering van overhoeken, perceelsranden, bloemrijk grasland zorgt ook voor de biodiversiteitsimpuls.

---

<sup>1</sup> Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing, Landschapsplan in het kader van inpassing en integratie t.b.v. de uitbreiding / verbouwing van de woning aan de Wansumseweg 8 te Geijsteren, 23 april 2023



Afbeelding 11. Landschappelijke inpassing van het plangebied

De volgende beplantingen worden aangebracht (zoals gevisualiseerd op voorgaande afbeelding):

- A. Bestaande haag aan rand van perceel  
Op de grens staat een bestaande beukenhaag. Deze haag wordt doorgetrokken tot aan bestaande houtwal zodat aan deze zijde een volledig groen kader aanwezig is.  
Uit te dunnen / terugsnoei boomopstand in singelrand  
In deze zone staat veel groen en na realisatie van de nieuwe bijgebouwen en aanleg parkeerterrein is het goed te bezien welke bomen de toekomstbomen zijn en welke struiken wat terugsnoeien vergen. Hiermee wordt en blijft het een groene zone voor de langere termijn.
- B. Aan te planten / bijplanten Beukenhaag rond voortuindeel  
In de visie van meer tuin aan de voorzijde wordt hier de nieuwe beukenhaag verder vervolmaakt.
- C. Aan te planten gemengde hagen  
Op de aangegeven plekken worden meer natuurlijke gemengde hagen aangeplant. Zo zullen er op de erfgrans, langs het parkeerterrein en rond de bloemen- en moestuin mooie hagen ontstaan.
- D. Aan te planten fruit haag  
De fruit haag wordt rond de boomgaard aangeplant.
- E. Bestaande noot vervangt de halfdode eik  
De bestaande eik is aan het eind van zijn bestaan met nog maar enkele vitale kroontakken. De aangrenzende notenboom zal het na weghalen eik overnemen.
- F. Bij te planten 8 fruitbomen  
Achter de nieuwe bijgebouwen wordt een fruitgaard aangeplant.
- G. Aan te planten 8 knotbomen  
Om richting de dijk een luchtige omkadering te krijgen worden hier knotwilgen gezet.



H. Aan te leggen poel met natuurzone

Achter op het terrein wordt een poel aangelegd. De insteek van de poel heeft de maten 15 \* 10 meter, de diepte op het diepste punt is 2 meter. Deze poel houdt jaarrond water.

Het landschappelijk inpassingsplan geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om de gehele locatie in een fraai landschappelijk decor te integreren en een mooie natuurlijke wei met erf- en landschapselementen te verkrijgen, dat ook de initiatiefnemer enthousiast maakt en groene levensvreugd biedt. Maar ook een decor om bezoekende mensen van te laten genieten. Ten slotte geeft de landschappelijke inpassing een meerwaarde voor de biodiversiteit.

## 4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 3.4 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Venray.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

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

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

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreffen ontwikkelingen waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de vergroting van de bijgebouwen of het borgen van het bedrijf.

#### **4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het vergroten van de bijgebouwen is de waterveiligheid in verband met de Maas van toepassing. Het beleid voor hoogwater is nader uitgewerkt in de Waterwet en Beleidslijn grote rivieren (zie hierna).

#### **4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking**

In de SVIR is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

*“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 ladder is uitsluitend van toepassing als een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt gerealiseerd. Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is daarbij als volgt gedefinieerd: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

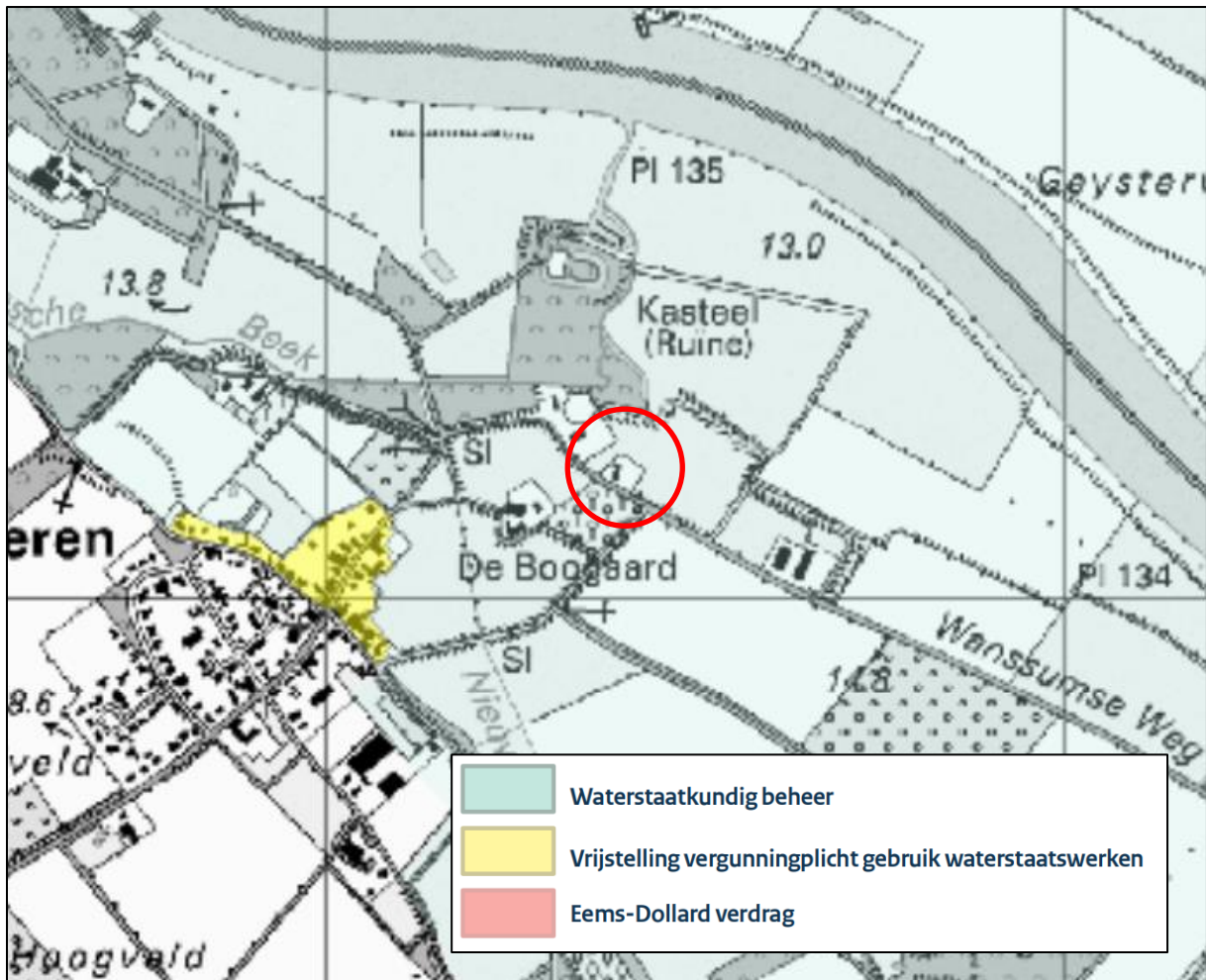
De vergroting van de bijgebouwen wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Dit betreft namelijk een relatief kleinschalige ontwikkeling welke plaatsvindt bij een bestaande woning in het buitengebied. Ter vergelijking; de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen (uitspraak van 18 december 2013, zaak nr. 201302867/1/R4), dat de realisatie van 11 nieuwe woningen niet aangemerkt hoeft te worden als stedelijke ontwikkeling. Daarnaast worden met het vergroten van de bijgebouwen niet meer bouwmogelijkheden gerealiseerd, er heeft immers in het kader van de gemeentelijke sloopbonusregeling elders meer sloop van bebouwing in het buitengebied van de gemeente Venray plaatsgevonden.

Ook het vervolgens realiseren van een bedrijf binnen de nieuwe bebouwing is niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging namelijk geen stedelijke ontwikkeling.

Er hoeft in het kader van betreffende kleinschalige ontwikkelingen dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

#### **4.1.4 Waterwet**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij de algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.



Afbeelding 12. Uitsnede kaart behorende bij de Waterregeling

Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling, blijkt dat het plangebied is gelegen in de zone 'Waterstaatkundig beheer'. De gebieden die deel uitmaken van het 'Waterstaatkundig beheer' van de Maas dienen te voldoen aan het stroomvoerend en bergend regime, zoals aangegeven in de Beleidslijn grote rivieren

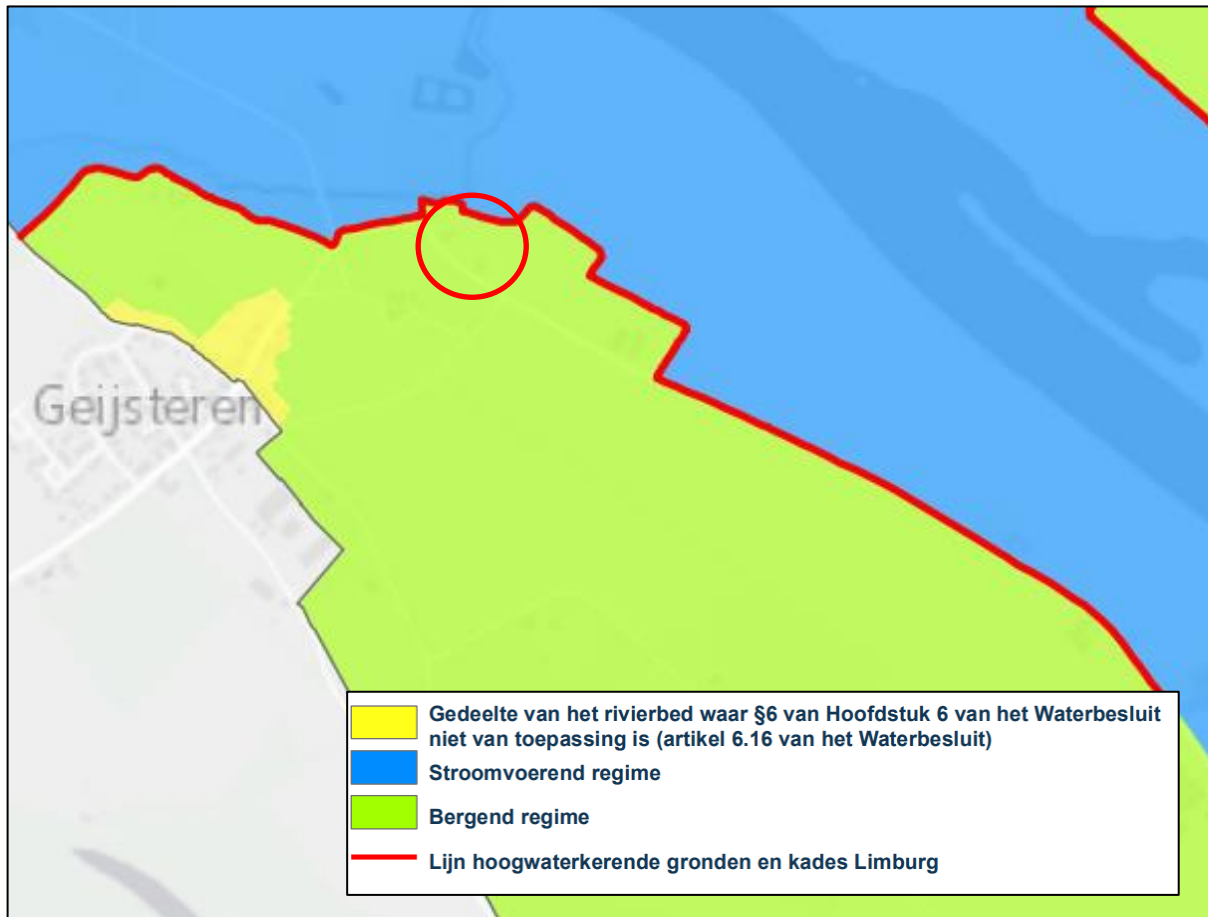
#### 4.1.5 Beleidslijn grote rivieren

De overstromingen van de Maas in december 1993 en januari 1995 hebben duidelijk gemaakt dat de Maas niet altijd binnen het winterbed blijft zoals dit in het Koninklijk Besluit 1916 (op basis van de Rivierenwet 1908) is vastgelegd. Bij (nieuwbouw)plannen in het rivierbed van de Maas dient daarom rekening gehouden te worden met hoge waterstanden.

Op 19 september 1997 werd de circulaire "Bouwen langs de Maas" vastgesteld door Provinciale Staten als provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin werd vastgelegd hoe de ministeriële beleidslijn "Ruimte voor de rivier" (Staatscourant 12 mei 1997) in Limburg zijn doorwerking diende te krijgen, waarbij de bescherming van een deugdelijke stroomvoering en waterberging voorop stonden. Middels deze circulaire werd tevens invulling gegeven aan de afspraken die naar aanleiding van de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" tussen Rijk, provincie en gemeentes waren gemaakt.

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB "Ruimte voor de Rivier" te voorkomen, de naam "Beleidslijn grote rivieren".

Met de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de beleidslijn grote rivieren is om de beschikbare bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken en het waarborgen van de afvoercapaciteit in het stroomvoerend rivierbed.



Afbeelding 13. Uitsnede kaart Beleidslijn grote rivieren

Het plangebied bevindt zich volledig in het bergend regime (het groene gebied). Dit regime geldt voor delen van het rivierbed waar, in principe, alle activiteiten kunnen worden toegestaan, mits deze voldoen aan de gestelde rivierkundige voorwaarden (ja, mits).

In het geval van een initiatief in het bergend regime is het van belang dat afname van het bergend vermogen door een toename van de bebouwde oppervlakte duurzaam gecompenseerd wordt. In onderhavig geval is echter geen sprake van een toename van de bebouwde oppervlakte, juist van een afname. De bijgebouwen hebben in de huidige situatie een oppervlakte van 166,2 m<sup>2</sup>. In de beoogde nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte van de bijgebouwen 149,3 m<sup>2</sup>, een afname van circa 17 m<sup>2</sup>.

Dit is als zodanig voorgelegd aan Rijkswaterstaat, het bevoegde gezag voor initiatieven in het rivierbed. Zij geven aan in eerste instantie geen bezwaren te hebben tegen het initiatief. Een definitief standpunt c.q. beoordeling volgt echter pas na ontvangst van een ontvankelijke aanvraag. Zie de reactie van Rijkswaterstaat in bijlage 3.

Door het opnieuw van toepassing verklaren van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Rivierbed' voor het gehele plangebied blijven de rivierkundige waarden juridisch-planologisch geborgd. Voorafgaand aan het vergroten van de bijgebouwen dient Rijkswaterstaat haar formele goedkeuring hieraan te hebben gegeven.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie provincie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

De omgevingsvisie is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

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

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

De omgevingsvisie 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 omgevingsvisie 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.

Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een diversere groep mensen tegemoet gekomen kan worden, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

In de omgevingsvisie geeft de provincie aan dat ze alle woonwensen willen vervullen, waarbij een voortreffelijke woon- en leefomgeving leidend zijn. Door middel van onderhavig initiatief worden bestaande bijgebouwen bij een woning vervangen door nieuwe bijgebouwen zodat de woonwensen van initiatiefnemer worden vervuld. Om de bijgebouwen te kunnen vergroten zijn elders (meer) agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt waardoor het initiatief bijdraagt aan een ontstening van het landschap. Ten slotte dragen de nieuwe bijgebouwen bij aan een kwaliteitsverbetering bij de karakteristieke woning door de bestaande vervallen bijgebouwen te amoveren. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in de Omgevingsvisie Limburg.

#### **4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021**

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Op dit moment geldt nog de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 januari 2023) is een nieuwe verordening nodig die de huidige gaat vervangen. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg 2021 in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hierna is het initiatief getoetst aan de huidige verordening. Het initiatief is echter wel alvast getoetst aan de nieuwe omgevingsverordening.

Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening 2021 zijn in dit geval van toepassing:

- Groenblauwe mantel;

##### *Groenblauwe mantel*

Een van de wijzigingen in de Omgevingsverordening 2021 ten opzichte van de Omgevingsverordening 2014 betreft het samenvoegen van de zilvergroeene en bronsgroeene landschapszone tot de groenblauwe mantel. De regels voor beide typen gebieden komen sterk overeen, net als het feitelijke gebruik.

Het plangebied is aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen vormen samen de groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden. Dergelijke stad-landzones vormen samen een soort mantel tussen en bij het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen.



Binnen dit gebiedstype ligt de focus op het versterken van het klimaatadaptieve karakter, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel geldt een motiveringsplicht om aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteit in de betreffende gebieden wordt omgegaan. De kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed, het reliëf en de ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdalen. Deze zijn aangeduid in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg. Zie voor de toets aan het landschapskader paragraaf 4.2.4.

#### **4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014**

De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden maar is in 2014 gewijzigd vanwege de vaststelling van het toenmalige POL2014, waarin was bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening zou worden toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document.

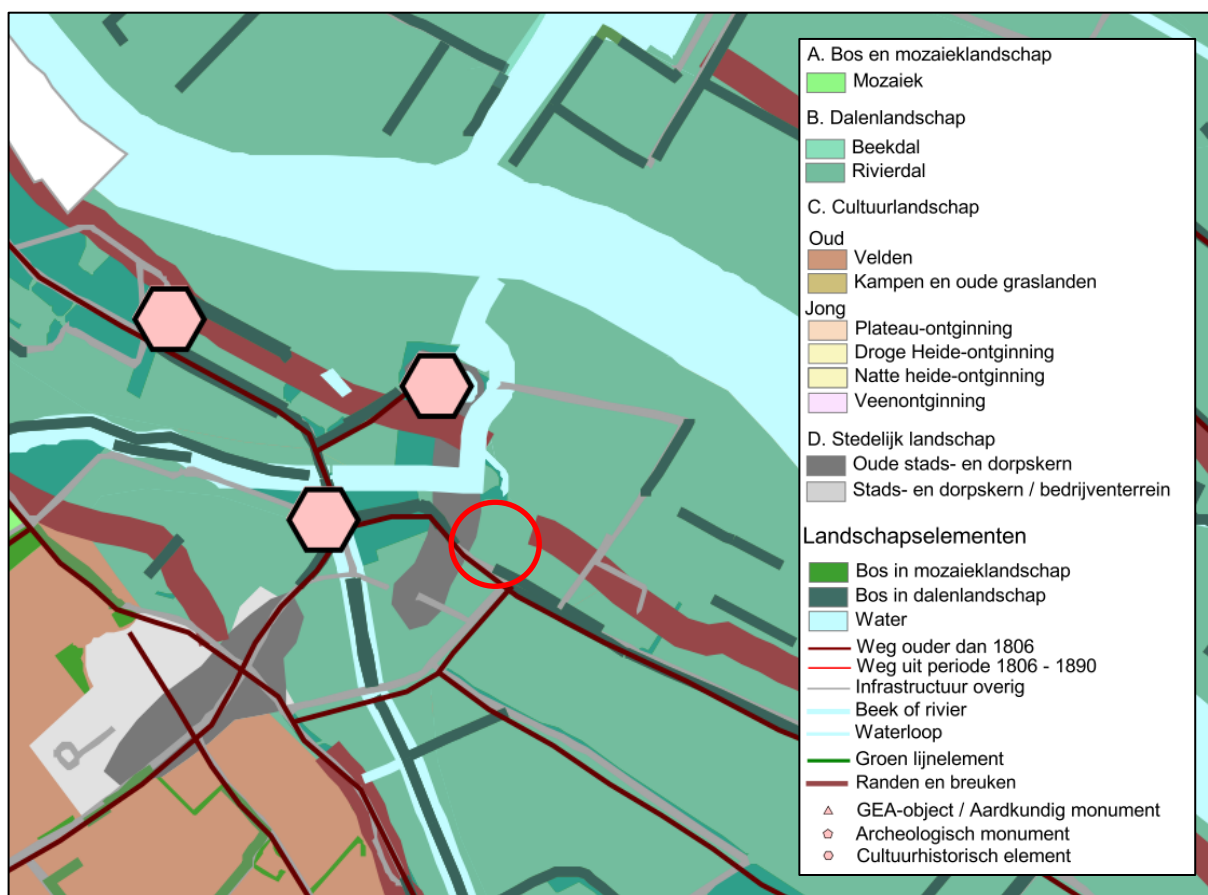
Het hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. In artikel 2.2 van het hoofdstuk Ruimte is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden. Met onderhavig initiatief is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (zie hoofdstuk 4.1.3). De ladder voor duurzame ontwikkeling is daarom niet van toepassing. Tevens is sprake van benutting c.q. voortzetting van en kwaliteitsimpuls aan een beeldbepalend gebouw (zijnde de woning), waardoor deze voor de langere termijn behouden blijft.

#### **4.2.4 Landschapskader Noord- en Midden-Limburg**

Volgens de Omgevingsverordening Limburg 2021 ligt het plangebied binnen de groenblauwe mantel, het vroegere 'landelijk gebied – bronsgroene landschapszone' (zoals destijds opgenomen in het POL2014). Deze zone betreft de beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap en omvat ook het winterbed van de Maas. Het accent ligt op:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie
- Recreatief medegebruik

Bij een ruimtelijke ontwikkeling binnen de bronsgroene landschapszone dienen de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten beschreven te worden, alsmede een motivering hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. De kernkwaliteiten in de bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijke karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Deze zijn aangeduid in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.



Afbeelding 14. Uitsnede kaart Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Blijkens de bij het Landschapskader behorende kaart ligt het plangebied in een rivierdal. Het rivierdal bestaat uit een aantal verschillende gebieden. In de eerste plaats de verschillende Maasterrassen met de daar doorheen lopende oude Maasmeanders. Deze zijn vaak nog herkenbaar door hun lagere ligging. De terrasranden zelf zijn op veel plekken nog herkenbaar als steilranden in het landschap. In de tweede plaats is er het typische Maasheggenlandschap dat zich vooral op het laagterras bevindt in Noord-Limburg. Ten slotte ligt er rond Roermond nog het Maasplassengebied, ontstaan als gevolg van grootschalige grindwinning.

De landschapsecologische kwaliteit van het rivierdal is divers door de grootte van dit landschapstype en de verschillende te onderscheiden deelgebieden. In algemene zin kan echter gesteld worden dat het rivierdal van bijzonder belang is als belangrijkste structuurdrager van het landschap. In feite zijn de Maas en de wind de belangrijkste scheppers van het landschap van Noord- en Midden-Limburg. De Maas is bijzonder herkenbaar door haar grootte en typisch kronkelende loop. Daarnaast heeft het Maasdal een bijzondere betekenis als belangrijk natuurgebied en als ecologische verbindingzone. Tegelijkertijd liggen in het rivierdal ook verschillende bosgebieden met een flinke oppervlakte.

Het doel van de ontwikkeling van het rivierdal is het vergroten van de herkenbaarheid van de verschillende onderdelen van het rivierenlandschap:

- de steilranden van de terrassen herkenbaar maken;
- het ontwikkelen van de oude Maasmeanders tot natte laagtes;
- ruimte geven aan water;
- oude bouwlanden herkenbaar laten door karakteristieke openheid.

Typisch landschapselement voor dit landschapstype zijn de heggen in de delen van het landschap die in gebruik zijn en blijven als weide en/of hooiland. In de lagere delen zijn elementen wenselijk die passen bij natte natuurontwikkeling en

open grazige vegetaties. Langs de akkercomplexen en in het stroomvoerende gedeelte zullen solitaire bomen, ook als rivierbegeleiding, goed tot hun recht komen.

Met een ontwikkeling in de bronsgroene landschapszone moet het landschap er in ieder geval op vooruit gaan. Met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten van het rivierdal is rekening gehouden bij de inrichting en inpassing van het plangebied (zie paragraaf 3.3).

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Toekomstvisie Venray 2030

Binnen de 'Toekomstvisie Venray' staat de vraag centraal hoe Venray eruit ziet in het jaar 2030. De toekomstvisie is tot stand gekomen op basis van de inbreng van ruim 1.500 inwoners van Venray. De gemeente Venray heeft voor de komende tien jaar de navolgende vijf concrete ambities geformuleerd:

1. zijn inwoners, hun netwerken, culturen en voorzieningen met elkaar verbonden;  
*Ambitie in het jaar 2030: Om deze eerste ambitie te realiseren zal de gemeente Venray de komende tien jaar op actieve wijze initiatieven stimuleren en ondersteunen die ontmoeting en verbinding tussen verschillende leeftijdsgroepen of culturele groepen tot stand brengen.*
2. woon je groen en sociaal;  
*Ambitie in het jaar 2030: Tot 2030 is nog sprake van een bevolkingstoename in Venray. Desondanks kan je de komende tien jaar in Venray voor elke levensfase een passende woning vinden. De mismatch tussen inwoners en het woningaanbod is verleden tijd en er is een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus.*
3. zorgt ondernemerschap met aandacht voor mens, dier en milieu, voor nieuwe economische kansen;  
*Ambitie in het jaar 2030: Hergebruik, recycling en het gebruik van herbruikbare materialen is in 2030 de norm, waardoor we zowel de grondstoffenvoorziening als onze milieu-impact beperken. Bovendien hebben we in 2030 de verantwoordelijkheid genomen voor onze eigen energievoorziening en zijn we aan de slag met energiebesparing, opwekking van duurzame elektriciteit en het gebruik van duurzame warmte. De energietransitie zet zich nog voort tot 2050. Dan willen we energieneutraal zijn.*
4. stroomt kennis, creativiteit en vernieuwing;  
*Ambitie in het jaar 2030: In de digitale en geautomatiseerde economie van 2030 is de beroepsbevolking kleiner en de vraag naar hoogopgeleide kenniswerkers groter, zo is de verwachting. Een leven lang leren is noodzakelijk geworden. In 2030 is de regionale arbeidsmarkt versterkt vanuit de driehoek bedrijven, onderwijs en overheid.*
5. is iedereen mobiel.  
*Ambitie in het jaar 2030: Het bevorderen van de bereikbaarheid staat hoog op de gemeentelijke en regionale agenda. Venray heeft in 2030 een veilig, toegankelijk en betrouwbaar mobiliteitssysteem met, waar mogelijk, schone en stille mobiliteit.*

De bovenstaande ambities zijn gebaseerd op een aantal trends en ontwikkelingen die geconstateerd zijn binnen de gemeente Venray. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- andere invulling van de (schaarse) ruimte;
- klimaatverandering en energietransitie;
- nieuwe technologie;
- langer leven;
- nieuwe rolinvulling inwoners en overheid;
- toenemende diversiteit;
- veranderende economie.

Ten aanzien van het thema wonen zijn wat betreft het initiatief geen nieuwe of afwijkende uitgangspunten geformuleerd. Het belang van een goede kwaliteit van woonomgeving en woningen, de aanwezigheid van werkgelegenheid en kwalitatief

goede voorzieningen, wordt andermaal 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.

Middels onderhavig initiatief worden de bijgebouwen bij een bestaande woning in het buitengebied van de gemeente Venray vervangen en vergroot door gebruik te maken van de gemeentelijke sloopbonusregeling. De vergroting van de bijgebouwen binnen het plangebied heeft daardoor geleid tot sloop van meer bebouwing elders (in totaal zijn 292 m<sup>3</sup> aan slooprechten verworven). Daardoor is er in casu sprake van ontstening van het buitengebied. De vergroting van de bijgebouwen is een woonwens van initiatiefnemer. Met het initiatief wordt dan ook aangesloten bij het streven van gemeente Venray om te voorzien in alle woonwensen. Ten slotte wordt met het initiatief wonen in het groen verstrekt en vindt een kwaliteitsverbetering bij de karakteristieke woning plaats.

De overeenkomsten tussen de resultante van onderhavig initiatief en de ambities uit de toekomstvisie maken dat het initiatief past in dit gemeentelijk beleidskader.

#### **4.3.2 Omgevingsvisie Venray**

De gemeente Venray heeft, in het kader van de op handen zijnde Omgevingswet en door gewijzigde inzichten, op 2 november 2021 een nieuwe omgevingsvisie voor het grondgebied van de gemeente opgesteld. Daarin heeft de gemeente de nieuwe beleidsuitgangspunten voor ontwikkelingen in de gemeente opgenomen. De nieuwe omgevingsvisie biedt de basis van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en dient als ruimtelijk toetsingskader.

In de omgevingsvisie wil de gemeente laten zien voor welke uitdagingen de gemeente staat en waar zij als gemeente naar toe willen in de toekomst. De omgevingsvisie vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische visie: de Toekomstvisie 2030 "Venray loopt voorop". De omgevingsvisie is samen met de input van inwoners, ondernemers en verenigingen tot stand gebracht.

De gemeente wil de belangrijke waarden van Venray beschermen en versterken. Daarbij wordt aan de hand van ambities rekening gehouden met verschillende opgaven zoals de klimaatverandering, de energietransitie en de woningbouw om het woningtekort op te lossen. Belangrijk vraagstuk daarbij is hoe de gemeente er over 10 jaar uit zal zien. De ambities spelen een rol in ontwikkelingen binnen de verschillende deelgebieden.

Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde 'agrarische gebieden'. Het agrarisch gebied is volop in ontwikkeling. Er spelen diverse onderwerpen in het agrarisch gebied zoals grootschalige agrarische bedrijvigheid, leegstand en ruimteclaims vanuit de energietransitie en klimaatverandering. Ook spelen er maatschappelijke discussies over voedselproductie, grondgebruik en biodiversiteit. De gemeente gaat in kaart brengen hoe al deze functies naast elkaar kunnen bestaan. De gemeente gaat voor het toekomstbestendig maken van het agrarische landschap. Veiligheid en gezondheid zijn belangrijke pijlers hierin.

De gemeente Venray zet in op het oplossen van het urgente woningtekort en het verhogen van de woonkwaliteit. Dit wil de gemeente realiseren door te versnellen, vergroten, veranderen en verduurzamen.

- Versnellen doet de gemeente door proactief de voortgang van alle woningbouwplannen (bestaande en nieuwe) te bewaken en waar nodig actie te ondernemen om de uitvoerbaarheid te verhogen. De gemeente bevordert de mogelijkheid van de starterslening.
- Vergroten van de bouwproductie door de komende 10 jaar 1.500 woningen bij te bouwen (gemiddeld circa 150 per jaar). De eerste jaren wordt een inhaalslag gemaakt door minimaal 200 woningen per jaar te realiseren.
- Veranderen doet de gemeente door vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Dit wordt bereikt door onder andere het uitvoeren van een kwalitatief woningbehoefteonderzoek. Hierdoor ontstaat er een goed beeld van de behoefte aan type woningen in de toekomst. Veranderen doet de gemeente ook door: het aanpakken van leegstand in het centrum, meer sociale of middeldure huurwoningen, meer nultredenwoningen, meer variatie door bijzondere woon- en zorgvormen (bijvoorbeeld woonhofjes) en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Verduurzamen van de bestaande woningen door huiseigenaren te stimuleren tot het doen van duurzame investeringen (bijvoorbeeld isoleren). Bij 'gasloze' nieuwbouw wordt gekozen voor collectieve oplossingen (zoals collectieve warme koude opslag) of individuele oplossingen (zonnepanelen en warmtepomp). De zogenaamde BENG norm is hiervoor het uitgangspunt.

Het initiatief sluit aan bij de omgevingsvisie. Het betreft een kleinschalige plaatselijke ontwikkeling van een bestaande woning in het buitengebied die (grootschalige) agrarische bedrijvigheid niet belemmert. Wel draagt het initiatief op kleine schaal bij aan het verduurzamen van bestaande woningen. De nieuwe bijgebouwen bij de woning worden op basis van de BENG norm gerealiseerd en zijn daardoor duurzaam.

## 5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

### 5.1 Milieuaspecten

#### 5.1.1 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype rustige woonwijk. Er is geen sprake van een matige of sterke functiemenging en het plangebied is niet direct gelegen aan hoofdinfrastructuur, welke volgens de VNG publicatie eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied behoren, omdat daar de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen.

In dit geval vinden de ontwikkelingen uitsluitend plaats binnen de begrenzing van de te handhaven woonbestemming. Binnen de woonbestemming zou al sprake moeten zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hier is immers een bestaande woning gelegen. Ook betreft de bestaande woning een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving.

Desalniettemin is gekeken naar welke functies in de omgeving liggen en wat het effect daarvan is op het plangebied en of de ontwikkelingen geen nadelige effecten hebben op in de omgeving gelegen woningen.

In de directe omgeving bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

- een begraafplaats op de locatie Wanssumseweg 2, afstand tot het plangebied 70 meter;
- een restaurant op de locatie Wanssumseweg 1, afstand tot het plangebied 73 meter;
- een melkrundveehouderij op de locatie Wanssumseweg 12, afstand tot het plangebied 200 meter.

Voor een begraafplaats geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- geur: 0 m
- stof: 0 m
- geluid: 10 m
- gevaar: 0 m

Voor een restaurant geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- geur: 10 m
- stof: 0 m
- geluid: 10 m
- gevaar: 10 m

Voor een melkrundveehouderij (Fokken en houden van rundvee) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- geur: 100 m
- stof: 30 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 0 m

Onderzocht is of de risicoafstanden het plangebied overlappen; dit blijkt niet het geval te zijn. Aan alle richtafstanden wordt voldaan. Omliggende milieubelastende functies vormen daarmee geen belemmering voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat in de woning.

In de betreffende woning wordt zakelijke dienstverlening toegestaan in de vorm van een coachingsbureau. Een dergelijke functie is het beste te vergelijken met overige zakelijke dienstverlening (kantoren). Voor kantoren gelden op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden:

- geur: 0 m
- stof: 0 m
- geluid: 10 m
- gevaar: 0 m

Afstand van het plangebied tot het meest nabijgelegen woonvlak met daarop een woning van derden bedraagt 22 meter. Aan de richtafstand voor kantoren wordt daarom voldaan. De zakelijke dienstverlening in de woning heeft daarom geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat in andere woningen.

### **5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit**

Bij de toetsing of een initiatief uitvoerbaar is moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

In dit geval is er geen sprake van een functiewijziging. De locatie is en blijft bestemd als 'Wonen'. In het kader van onderhavig bestemmingsplan hoeft het aspect bodemkwaliteit dan ook niet onderzocht te worden.

#### 5.1.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidbelasting van nieuwe geluidsgevoelige functies. Een woning is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wgh dient bij een nieuwe woning een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. In dit geval is er echter geen sprake van een nieuwe woning, maar van een bestaande woning waar ontwikkelingen plaatsvinden met betrekking tot bijgebouwen en (ondergeschikt) gebruik. Er is zodoende geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige functie en een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van (spoor)wegverkeer- of industrielawaai is dan ook niet benodigd.

#### 5.1.5 Luchtkwaliteit

##### *Effect op luchtkwaliteit*

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overall in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een initiatief ervoor zorgt dat de concentratie PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het initiatief IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Voor het initiatief is de toename van verkeer van belang in relatie tot de luchtkwaliteit. Blijkens paragraaf 5.7 neemt het aantal verkeersbewegingen door de zakelijke dienstverlening met 20 toe.

Met behulp van de NIBM-tool 2022 is bepaald of dit extra verkeer in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit de berekening blijkt dat de toename van het verkeer ruimschoots onder NIBM valt. Op basis van voorgaande wordt een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit dan ook niet noodzakelijk geacht.

### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	



### Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) ter plaatse 9,2 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) 15,7 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 11,3 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de beoogde ontwikkelingen.

### Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 WvM lid I onder a. De voorgenomen ontwikkelingen zullen ook nagenoeg geen extra verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen. Daardoor dragen de ontwikkelingen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 WvM, lid I onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

### 5.1.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. De woning betreft zodoende een geurgevoelige object.

Op 29 september 2009 heeft de gemeenteraad van Venray de aangepaste Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. De laatste aanpassing van deze geurverordening is vastgesteld op 1 november 2011.

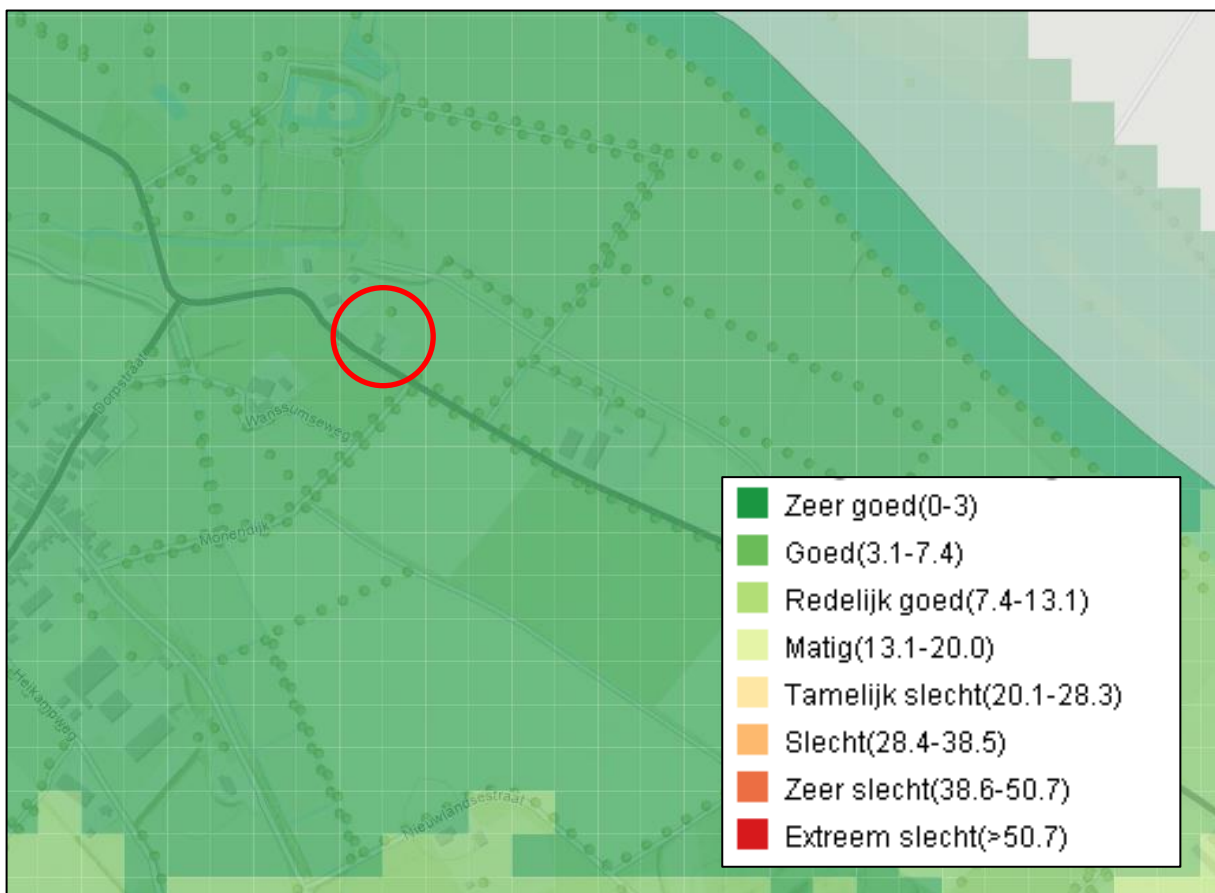
Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied?
2. Worden omliggende agrarische bedrijven (veehouderijen) als gevolg van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?

### Goed woon- en leefklimaat

In de gemeentelijke geurverordening is vastgelegd welke normstelling er geldt voor de voorgrondbelasting en bij welke achtergrondbelasting nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de verordening is bepaald dat voor het buitengebied, waarbinnen het plangebied valt, een maximale waarde geldt voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van 14,0 Ou/m<sup>3</sup> (voorgrondbelasting) en 20,0 Ou/m<sup>3</sup> (achtergrondbelasting).

Zoals aangegeven in paragraaf 5.1.1 overlappen de richtafstanden van omliggende veehouderijen het plangebied niet. De voorgrondbelasting van deze ver weg gelegen veehouderijen is dan ook niet relevant.



Afbeelding 15. Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting 2018' (plangebied rood omcirkeld)

Op de kaart 'Achtergrondbelasting 2018' van de gemeente Venray wordt de indicatieve achtergrondbelasting als zeer goed (0 tot 3,0 OU/m<sup>3</sup>) beoordeeld. Daarmee kan tevens gesteld worden dat veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft achtergrondbelasting.

### Effect voor veehouderijen in de omgeving

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. In de gemeentelijke geurverordening is de woning reeds aangeduid als 'voor geurhinder gevoelig object'. Doordat de woning reeds als geurgevoelig object is aangewezen verandert er niets door de ontwikkelingen voor de omliggende agrarische bedrijven. Omliggende agrarische bedrijven worden door de ontwikkelingen in c.q. bij de woning daarom niet anders belemmerd in hun bedrijfsvoering dan reeds het geval.

## 5.2 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10<sup>-6</sup> contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10<sup>-6</sup> contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.

Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

### *Wanneer verantwoorden?*

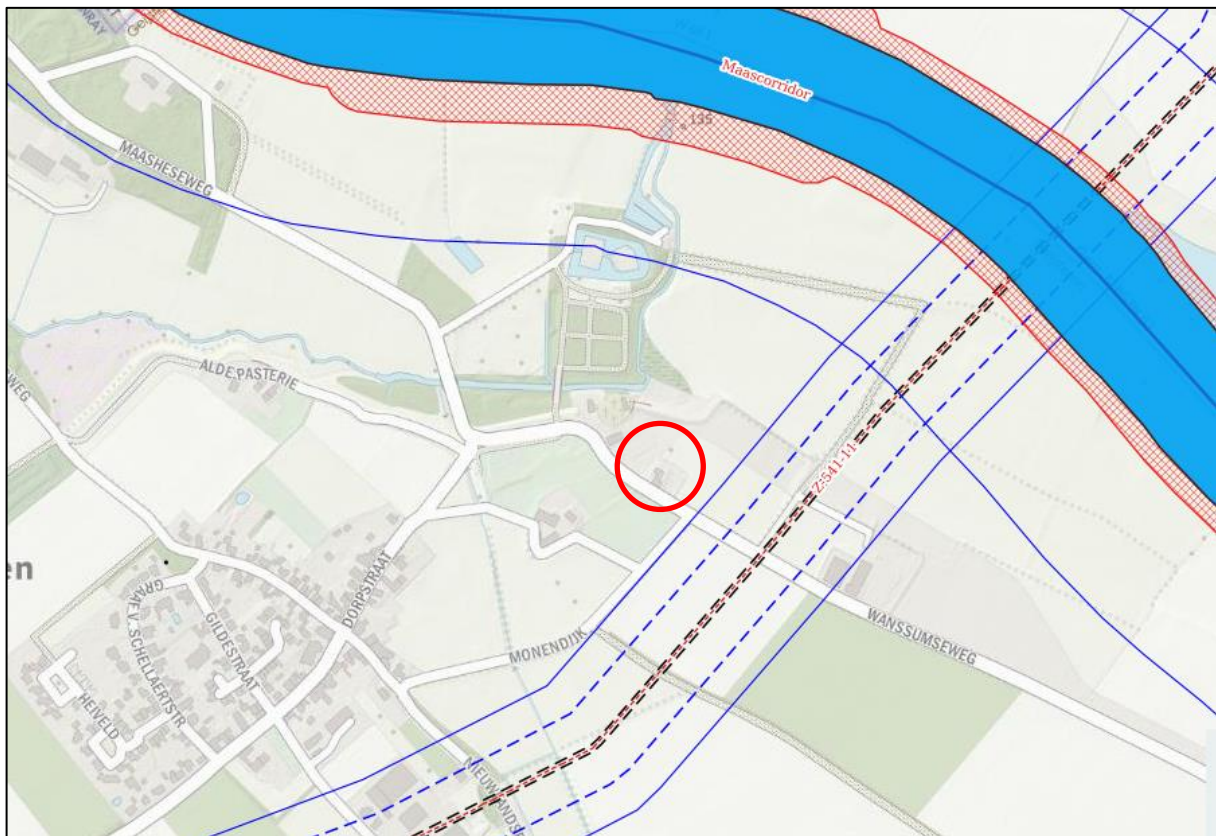
<b>Bron</b>	<b>Wanneer groepsrisicoverantwoording?</b>
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

#### *Inventarisatie risicobronnen*

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart bevinden er zich in de omgeving de volgende risicovolle activiteiten:

- vervoer gevaarlijke stoffen over de Maas
- vervoer aardgas door ondergrondse pijpleidingen



Afbeelding 16. Uitsnede risicokaart (plangebied rood omcirkeld)

Door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas worden geen beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen gesteld. Wel geldt voor de Maas een plasbrandaandachtsgebied. Dit betekent dat binnen 25 meter van de oever – waar als effect bij een calamiteit een plasbrand ontstaat – rekening gehouden moet worden met de effecten van deze stoffen. Het plangebied ligt ruim buiten het plasbrandaandachtsgebied van de Maas. Het invloedsgebied van het groepsrisico reikt niet tot aan het plangebied. Het groepsrisico hoeft daarom niet verantwoord te worden.

De afstand tussen de woning en de ondergrondse aardgastransportleiding Z-541-11 bedraagt circa 150 meter. Volgens de provinciale risicokaart is de plaatsgebonden risicocontour voor deze leiding 0 meter. Dit betekent dat deze op de leiding ligt. Het invloedsgebied van het groepsrisico reikt niet tot aan het plangebied. Het groepsrisico hoeft daarom niet verantwoord te worden.

#### *Conclusie*

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen.

## 5.3 Water

### 5.3.1 Waterbeleid

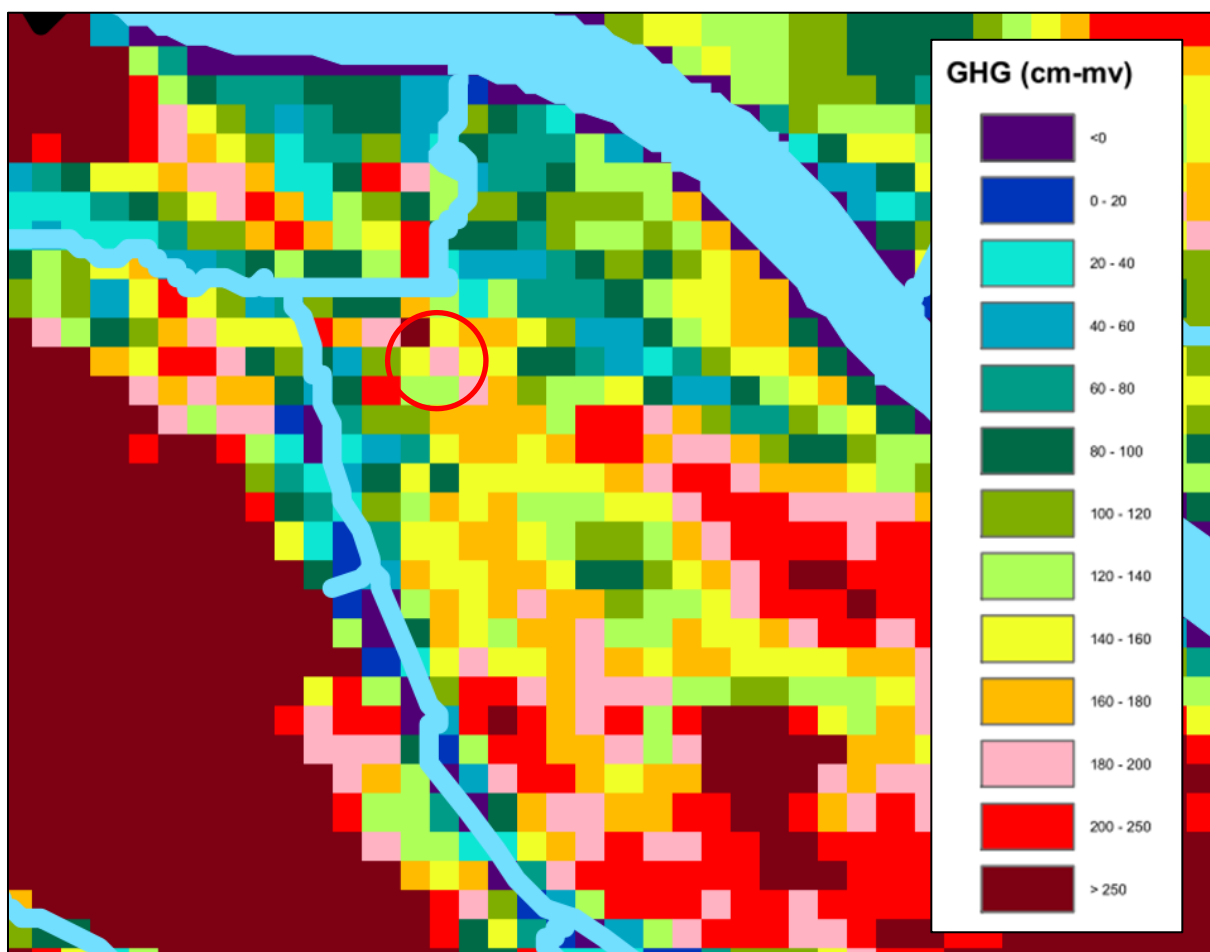
Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venray als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit de gemeente Venray en Waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

1. afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
2. de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon hemelwater de voorkeur heeft;
3. verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
4. grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
5. een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewater is toegestaan.

### 5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie)

#### *Bodemgesteldheid en grondwater*

Op basis van de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem van het plangebied uit ooivaaggronden, welke zijn opgebouwd uit lichte zavel.



Afbeelding 17. Uitsnede kaart GHG

Conform de algemene gegevens van het waterschap blijkt het plangebied een zeer goede bodemdoorlatendheid te hebben van 1,5 tot 10 m/dag. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de hoogte van het grondwater grondwatertrap VIII. Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen 120 en 200 cm-mv ligt. Het grondwater is derhalve diep gelegen.

#### *Grondwaterbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

#### *Oppervlaktewater*

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het plangebied of directe omgeving geen oppervlaktewater van betekenis ligt. Ook in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Op een afstand van ongeveer 650 meter ten noorden van het plangebied stroomt de Maas. Verder mondt de Oostrumsche beek ten noordwesten van het plangebied uit in de Maas. De Oostrumsche beek betreft een primaire watergang van het waterschap. Op deze watergang is de Keur van het waterschap van toepassing. De bestemmingswijziging heeft geen nadelige consequenties voor de waterkundige waarden ter plaatse van de Oostrumsche beek, de onderlinge afstand is daarvoor te groot.

Achter de woning ligt een dijk. Een deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszone van deze dijk. Voor dit deel van het plangebied is daarom de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' van toepassing. Door deze gebiedsaanduiding is het geborgd dat ontwikkelingen binnen de beschermingszone van de dijk geen nadelige effecten mogen hebben voor de dijk. Dit dient te worden beoordeeld door de beheerder van de dijk; Waterschap Limburg. Voor het kunnen realiseren van de nieuwe bijgebouwen dient ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning nadrukkelijk goedkeuring te worden verkregen van het waterschap.

#### *Afvalwater*

De locatie is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Thans is op deze locatie een woning aanwezig met daarbij een aan-huis-gebonden-beroep. De woning blijft aanwezig maar de bedrijfsactiviteiten zullen worden uitgebreid. Het aantal personen op de locatie neemt ten opzichte van een regulier huishouden met een aan-huis-gebonden-beroep nauwelijks toe. De hoeveelheid afvalwater neemt derhalve ook wat toe ten opzichte van de huidige situatie, maar niet in een dusdanige hoeveelheid dat dit leidt tot problemen in het bestaande rioleringsstelsel. Het rioleringsstelsel kan deze kleine toename aan afvalwater verwerken.

### **5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)**

Met onderhavig initiatief worden de bestaande bijgebouwen bij de woning vervangen door nieuwe bijgebouwen. De bebouwde oppervlakte neemt door deze ontwikkeling echter niet toe. Bestaande oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 166,2 m<sup>2</sup>. De nieuwe oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 149,3 m<sup>2</sup>, een afname van bijna 17 m<sup>2</sup>.

Het hemelwater dat valt op de nieuwe bijgebouwen zal conform het beleid worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Conform richtlijnen van de gemeente dient de infiltratievoorziening gedimensioneerd te worden op een bui waarbij 60 mm neerslag valt. Als er daarnaast ook geloosd wordt op het oppervlaktewater dan bedraagt de eis van 100 mm van het waterschap.

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal initiatiefnemer moeten aantonen dat de te realiseren infiltratievoorziening voldoende water kan bergen.

De gemeente Venray streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van initiatiefnemer wordt verwacht, voor zover relevant, geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat door het vervangen van de bijgebouwen geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

## 5.4 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in het plangebied. Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

Wel ligt ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 150 meter, een ondergrondse aardgasleiding, in beheer bij Gasunie. De minimaal aan te houden afstand van bouwwerken tot de leiding bedraagt 5 meter. Aan deze minimale afstand wordt ruimschoots voldaan. Er hoeft met de ontwikkelingen dan ook geen rekening gehouden te worden met deze aardgasleiding.

Een straalpad is een denkbeeldige lijn tussen twee bouwwerken ten behoeve van telecommunicatie. Binnen een straalpad dient rekening gehouden te worden met de maximale bouwhoogte voor zover dat het verboden is enig bouwwerk op de gronden te bouwen met een grotere hoogte dan de hoogte van een straalpad.

Verspreid over Nederland staat een aantal militaire- en burgerradarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en over de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 m +NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van dit radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Hiervoor dient een radarverstoringsonderzoek te worden uitgevoerd.

De locatie ligt op circa 14,5 m +NAP. De maximale goothoogte voor woningen bedraagt 4,5 meter. Met deze goothoogte samen met de ligging van de locatie op 14,5 m +NAP kan gesteld worden dat de hoogte van de woning nooit meer bedraagt dan 65 m +NAP. Een radarverstoringsonderzoek is om die reden niet noodzakelijk. De ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op het radarbeeld.

## 5.5 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

### *Flora en fauna*

Het plangebied betreft in de huidige situatie een woning met verouderde bijgebouwen, gelegen in een ruim beplante tuin. De verouderde bijgebouwen zullen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden nieuwe bijgebouwen gerealiseerd.

De huidige bijgebouwen zijn actief in gebruik ten behoeve van de woonfunctie (hier zijn o.a. de keuken, bijkeuken en garage in gevestigd). Het hoofdgebouw van de woning blijft ongewijzigd in stand, alsook de tuin rondom de woning. In het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt de tuin zelfs extra aangeplant in het kader van de landschappelijke inpassing

(zie paragraaf 3.3). Door de landschappelijke inpassing wordt de biodiversiteit aanzienlijk verbeterd wat een positief effect heeft voor flora en fauna.

Door het intensieve woongebruik is het niet aannemelijk dat in de te slopen bijgebouwen beschermde flora en fauna zullen voorkomen. Er is door het woongebruik namelijk al een bepaalde mate van verstoring waardoor flora en fauna liever elders, op een rustigere plek, zullen vertoeven.

#### *Natura2000*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Boschhuizerbergen, ligt op circa 1,9 km van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 1,9 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van  $\text{NO}_x$  of  $\text{NH}_3$ ), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

Binnen het plangebied is reeds een woning aanwezig. In de nieuwe situatie blijft deze woning als zodanig aanwezig. In de woning c.q. de nieuwe bijgebouwen bij de woning wordt zakelijke dienstverlening tot een omvang van 112,5 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Door deze ondergeschikte functie neemt het verkeer van en naar het plangebied toe ten opzichte van de huidige situatie. Door de toename van verkeer neemt de uitstoot van  $\text{NO}_x$  en  $\text{NH}_3$  door het initiatief toe. Blijkens paragraaf 5.7 neemt het aantal verkeersbewegingen dagelijks met 20 toe. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Er wordt daarbij tevens van uit gegaan dat het verkeer zo snel mogelijk via de Wanssumseweg in de richting van Wanssum (50%) of in de richting van Maashees (50%) zal rijden alwaar het verkeer zal opgaan in het heersende verkeersbeeld. Dit is door AERIUS Calculator berekend. Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door het verkeer de emissie van  $\text{NO}_x$  in dit geval 3,4 kg/jaar bedraagt en van  $\text{NH}_3$  0,4 kg/jaar.

Dit leidt op basis van AERIUS Calculator (zie bijlage 1) niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermesting in Natura2000-gebieden.

Ook tijdens de sloop en bouw van de bijgebouwen is sprake van (tijdelijke) ammoniakemissie, veroorzaakt door verkeer van en naar het plangebied (vrachtwagens die bouwmaterialen komen leveren, vervoer bouwvakkers, etc.) en het gebruik van mobiele werktuigen op de bouwlocatie (kraan, betonpomp, etc.).

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van reële aannames. Dit betreffen de volgende gegevens:

- Afvoer sloopafval: 4 vrachtwagens
- Aanvoer beton voor fundering: 3 vrachtwagens (waarvan 1 betonpomp)
- Aanvoer stenen: 2 vrachtwagens
- Aanvoer beton voor begane grondvloer: 4 vrachtwagens (waarvan 1 betonpomp)
- Aanvoer breedplaatvloeren eerste verdieping: 1 vrachtwagen
- Aanvoer beton voor eerste verdiepingvloer: 4 vrachtwagens (waarvan 1 betonpomp)
- Aanvoer dakplaten: 1 vrachtwagen
- Aanvoer dakpannen: 1 vrachtwagen



- Aanvoer divers klein materiaal (kozijnen, ramen, deuren, etc.): 5 vrachtwagens
- Afvoer afval en materiaal: 5 vrachtwagens

In totaal zullen 30 vrachtwagens de locatie tijdens de bouw aandoen, wat resulteert in 60 zware verkeersbewegingen.

Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Het personeel komt over het algemeen gezamenlijk in 1 bestelbusje. Voor overige bezoekers is eveneens 1 bestelbusje aangehouden per dag. Uitgaande van een bouwperiode van een half jaar (met circa 130 werkdagen) betekent dit in totaal 260 bestelbusjes, wat resulteert in 520 middelzware verkeersbewegingen. Er wordt daarbij wederom van uit gegaan dat het bouwverkeer zo snel mogelijk via de Wanssumseweg in de richting van Wanssum (50%) of in de richting van Maashees (50%) zal rijden alwaar het bouwverkeer zal opgaan in het heersende verkeersbeeld.

Emissies ten gevolge van de (ver)bouw van een woning kunnen sterk variëren afhankelijk van bouwlocatie tot bouwlocatie, afhankelijk van de gebruikte technieken, materialen, bodemgesteldheid, grondverzet, type woning, etc. Voor het bepalen van de emissie afkomstig van mobiele werktuigen op de locatie tijdens de bouw fase is daarom gebruik gemaakt van de ministeriele gegevens zoals opgenomen in “Methode inschatting depositie woningbouwprojecten”. Hierin staat vermeld dat de uitstoot van NO<sub>x</sub> tijdens de bouw van een woning gemiddeld 3,0 kg bedraagt. Alhoewel het hier uitsluitend de bouw van bijgebouwen bij een woning betreft is uitgegaan van een worst-case scenario door de uitstoot van een nieuwe woning te beschouwen. Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de sloop en bouw van de bijgebouwen de emissie van NO<sub>x</sub> in dit geval 6,1 kg/jaar bedraagt en van NH<sub>3</sub> 64,9 g/jaar.

Dit leidt op basis van AERIUS Calculator (zie bijlage 2) niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden tijdens de bouw fase. De bouw fase leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermessing in Natura2000-gebieden.

## 5.6 Archeologie en cultuurhistorie

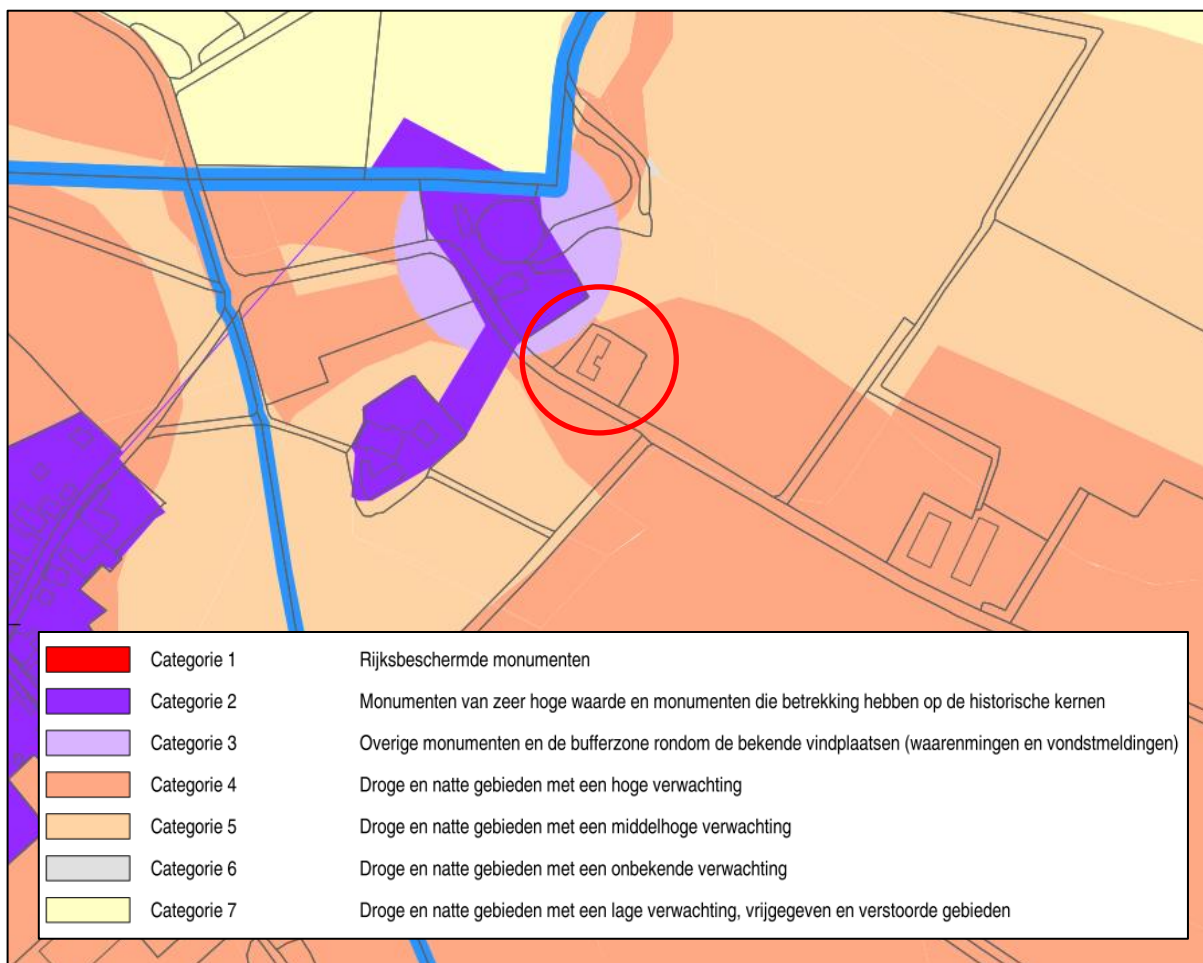
### 5.6.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Venray heeft een eigen archeologische beleidskaart laten opstellen door archeologisch adviesbureau RAAP. De kaart en het bijbehorende rapport zijn afgerond in het voorjaar van 2008 (RAAP rapport 1482: “Begrensd verleden; Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en de cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente Venray”). Vanwege de gemeentelijke herindeling in 2010 is de archeologische beleidskaart geactualiseerd, waarbij Geijsteren, Wanssum en Blitterswijck en het buitengebied daaromheen in de kaart zijn opgenomen. Deze geactualiseerde versie is in de 2013 vastgesteld.

Op deze beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. In dergelijke gebieden is de kans op archeologisch waarden in de bodem groot. Om deze archeologische waarden in de bodem juridisch-planologisch te beschermen is aan het deel van het plangebied wat is aangewezen hoge waarde voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. In deze gebieden is archeologisch onderzoek noodzakelijk als de bodem voor een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>, dieper dan 50 cm, wordt verstoord.



Afbeelding 18. Uitsnede archeologische beleidskaart

Met de realisatie van de nieuwe bijgebouwen zal de bodem verstoord worden (aanleg fundering). De oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen bedraagt echter minder dan 500 m<sup>2</sup> (te weten 149,3 m<sup>2</sup>). Daarnaast komen de nieuwe bijgebouwen grotendeels op de plek van de huidige bijgebouwen waar al sprake is van een verstoring van de bodem ten tijde van de aanleg van deze bijgebouwen.

Om te voorkomen dat de hoge archeologische waarde wordt aangetast door de nieuwe bijgebouwen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opnieuw aan het plangebied toegekend. Indien hier een bodemverstoring van groter dan 500 m<sup>2</sup> plaatsvindt is op voorhand eerst archeologisch onderzoek nodig.

### 5.6.2 Cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg is de bestaande woning opgenomen op de monumentale inventarisatielijst. Het betreft een woning van bouwjaar 1910. Rechterdeel frontgevel iets vooruitspringend en uitlopend in topgevel. Dit geveldeel met decoratief boogvormig metselwerk. Deur in middendeel frontgevel in een segmentboogvormige metselwerk omlijsting. Gepleisterde plint, optrek wit gesaust. Houten beschot in topgevel linkerzijgevel. De woning is cultuurhistorisch van belang omdat het een specimen van een bouwtraditie betreft. De

bestaande bijgebouwen zijn niet cultuurhistorisch waardevol c.q. maken geen onderdeel uit van de monumentale inventarisatielijst. Sterker nog, de huidige bijgebouwen doen door de huidige staat afbreuk aan het cultuurhistorische ensemble.

Met het amoveren van deze verouderde bijgebouwen en door deze te vervangen door nieuwe bijgebouwen, welke meer eer aan de karakteristieke woning aandoen, is sprake van een kwaliteitsverbetering. Met het ontwerp van de nieuwe bijgebouwen is niet gezocht naar dezelfde stijl als die van de woning, maar juist naar een ingetogen, meer moderne stijl die contrasteert met de stijl van de woning. Er is daarmee een duidelijke scheiding tussen karakteristiek en nieuw, wat daardoor zorgt voor herkenning.

Alle karakteristieke delen van de woning blijven behouden en zullen zo veel als mogelijk worden versterkt met de nieuwe bijgebouwen.

## 5.7 Verkeer en parkeren

### *Verkeer*

Het plangebied is direct gelegen aan de Wanssumseweg en staat daarmee in goede verbinding met zowel Wanssum (in het zuiden) als met Maashees (in het noorden). Via Wanssum (N270) en via Maashees (Maasheseweg) kan het verkeer alle richtingen op vanwege directe aansluitingen op de A73 (Nijmegen – Venlo) en de N271.

De verkeersaantrekkende werking van de woning blijft gelijk aan de huidige situatie. Er blijft immers één woning aanwezig. Het toestaan van de zakelijke dienstverlening heeft wel gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking. De zakelijke dienstverlening in de vorm van een coachingsbureau voor mens en organisatie krijgt in de beoogde vorm een oppervlakte van 112,5 m<sup>2</sup>.

Op basis van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' is de verkeersgeneratie van deze functie in beeld gebracht. Daarvoor is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)
- Gebiedstype: buitengebied, niet stedelijk

Op basis van de kencijfers genereert deze functie minimaal 15,4 en maximaal 17,7 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Dit betekent dat in een worst-case benadering de zakelijke dienstverlening met een oppervlakte van 112,5 m<sup>2</sup> dagelijks 20 verkeersbewegingen veroorzaakt (veroorzaakt door 10 voertuigen, elk arriverend voertuigen vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen).

De toename van 10 motorvoertuigen per etmaal per richting is relatief verwaarloosbaar in een etmaal. Op een 'uur-basis' gaat het om circa 1 motorvoertuig / uur extra per werkdag (8 uren). De relatief beperkte toename is goed op te vangen en vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Deze toename past binnen de dynamiek van Wanssumseweg. De infrastructuur is voldoende robuust om deze lichte toename op te vangen en past binnen de geprognosticeerde verkeersgroei.

### *Parkeren*

Om de parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Venray. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen' (december 2013). Uit deze gegevens blijkt per woning een norm van 2,0 parkeerplaatsen.

Voor de zakelijke dienstverlening geldt een parkeerbehoefte van 4,05 parkeerplaatsen. Daarvoor is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Voor een kantoor (met baliefunctie), gelegen buiten de bebouwde kom, geldt een parkeerbehoefte van 3,6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo.
- Maximale oppervlakte van 112,5 m<sup>2</sup>.

In totaal moeten er dus 6,05, afgerond 7 parkeerplaatsen op eigen terrein worden verwezenlijkt. Parkeren vindt dus niet plaats op het openbare gebied. Aan weerszijden van de woning worden twee parkeerterreinen ingericht. In totaal is op deze parkeerterreinen ruimte voor 7 parkeerplaatsen. Aan de norm wordt derhalve voldaan.

Links van de woning is reeds een parkeerterrein ingericht voor 4 parkeerplaatsen. Dit blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. Het parkeren op deze plek geschiedt voornamelijk voor het bedrijf en heeft in de praktijk nooit tot parkeerproblemen of verkeersonveilige situatie geleid. Aan de andere zijde van de woning wordt een parkeerterrein ingericht voor 3 parkeerplaatsen, deze zullen voornamelijk privé worden aangewend maar dienen ook als overloop voor het bedrijf, mocht het aan de andere zijde vol staan met voertuigen.



Afbeelding 19. Te realiseren parkeerplaatsen aan weerszijden van de woning (vier links en drie rechts)

## 5.8 Niet-gesprongen explosieven

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. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij

eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, 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 bestemmingsplanprocedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijde de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

## 5.9 Duurzaamheid

De ambities ten aanzien van duurzaamheid in Venray zijn hoog, zoals neergelegd in de Energiestrategie 2030. Vanaf 2020 is alle nieuwbouwproductie in de woning- en utiliteitsbouw energieneutraal. Deze ambitie is grotendeels wettelijk verankerd. Het Bouwbesluit stelt dat per januari 2021 nieuwbouw bijna energieneutraal (BENG) moet zijn: er is vrijwel geen energie nodig, de energie die wel nodig is komt uit groene bronnen.

De nieuwe bijgebouwen bij de woning zullen worden gebouwd volgens de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en energie (BENG / ENG).

In het bestemmingsplan kunnen alleen regels worden opgenomen die bijdragen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Voor de uitleg van dit begrip is in de rechtspraak het criterium 'ruimtelijk relevant' ontwikkeld. Alleen regels die ruimtelijk relevant zijn, kunnen in het bestemmingsplan opgenomen worden. Algemeen erkend wordt dat energietransitie een ruimtelijke impact heeft, maar de visie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat hiertoe geen regels in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

Met onderhavig bouwplan zijn de volgende duurzaamheidsmaatregelen voorzien c.q. daar waar een afweging mogelijk is, worden overwogen:

- de bijgebouwen zullen zelf een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen;
- de bijgebouwen worden zeer goed geïsoleerd en hebben daardoor een zeer lage warmtevraag;
- bij de bouw van de bijgebouwen zullen duurzame materialen worden gebruikt zoals FSC-keurmerk hout;
- bij sloop van de bestaande bijgebouwen zullen de materialen eventueel een herbestemming krijgen. De huidige bijgebouwen verkeren in een slechte staat waardoor de materialen niet allemaal geschikt zullen zijn voor hergebruik. Waar mogelijk zullen materialen worden aangeboden voor hergebruik. De niet herbruikbare materialen worden bij de sloop gescheiden en aangeboden ter recycling.
- de woning beschikt over een (klimaatadaptieve) tuin waarin groen kan worden gerealiseerd, met zo min mogelijk verharding zodat hemelwater hier kan infiltreren.

## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

Een bestemmingsplan geeft bestemmingen met de bijbehorende regels. Het bestaat niet alleen uit een tekstdocument, maar ook uit een verbeelding (plankaart). Alle toegelaten functies zijn met een eigen bestemming op de verbeelding opgenomen. Samen met de regels vormt de (digitale en analoge) verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting hoort wel bij het bestemmingsplan, maar is geen onderdeel daarvan: de toelichting is niet juridisch bindend. Dat betekent, dat indien er onverhoopt verschillen zouden bestaan tussen de toelichting en het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding (plankaart) doorslaggevend en bindend zijn en de toelichting niet. De toelichting beschrijft wat de doelstellingen van het bestemmingsplan zijn en hoe de regels van het bestemmingsplan moeten worden geïnterpreteerd.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is digitaal opgesteld en beschikbaar. Van het elektronische document is een papieren versie gemaakt. Bij een onbedoeld verschil tussen de papieren versie en de elektronische versie gaat de laatste voor.

### 6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Het plangebied heeft uitsluitend betrekking op het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'. Het plangebied blijft geheel bestemd als 'Wonen', waarbij de bestaande woning nog steeds is voorzien van een bouwvlak. Het bouwvlak voor de bijgebouwen is van vorm veranderd zodat de beoogde nieuwe bijgebouwen hierbinnen kunnen worden opgericht.

Aan de bestemming 'Wonen' is de maatvoeringsaanduiding 'maximum volume: 1.435 m<sup>3</sup>' toegekend zodat voor de woning inclusief bijgebouwen deze inhoud als maximum geldt.

Daarnaast is aan de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'specifieke vorm van wonen –zakelijke dienstverlening' toegekend zodat zakelijke dienstverlening hier kan plaatsvinden tot een maximum oppervlakte van 112,5 m<sup>2</sup>.

De dubbelbestemmingen ('Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Rivierbed') en de gebiedsaanduidingen die reeds voor het plangebied golden zijn opnieuw van toepassing verklaard en daarmee niet gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

### 6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Een bestemming geeft de functie aan, die de gemeenteraad aan een gebied heeft toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen,

werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht. De bevoegdheid om bestemmingen te leggen is toegekend aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming leggen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet, dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruiker om die bestemming te realiseren. 'Bestemming' heeft slechts een passieve betekenis: of een bestemming gerealiseerd wordt, is afhankelijk van het handelen van de rechthebbende(n) op de grond (eigenaar, huurder, pachter). Een bestemming geeft alleen aan welk handelen toegelaten is. Daaruit kan worden afgeleid dat ander handelen niet is toegelaten. De artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de bestemming aangegeven wat “in ieder geval” beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers en bedrijven en voor de overheid.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de gemeentelijke standaard uit het bestemmingsplan “Buitengebied – Oost gemeente Venray”. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

#### *Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS*

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

#### *Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS*

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

#### *Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS*

Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

#### *Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSREGELS*

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

# 7 UITVOERBAARHEID

## 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief geschiedt volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

Tussen de gemeente Venray en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venray komt maar voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het initiatief gegarandeerd.

## 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### *Omgevingsdialog*

Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de feitelijke bestemmingsplanprocedure de omwonenden benaderd met als doel de buurt te informeren over de ontwikkelingen en de daarvoor in voorbereiding zijnde bestemmingswijziging. Initiatiefnemer heeft de volgende direct betrokken omwonenden gesproken over de beoogde ontwikkelingen:

- Bewoners Wanssumseweg 6
- Bewoners Wanssumseweg 2
- Bewoners Wanssumseweg 1-3
- Bewoners Wanssumseweg 12

Alle omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkelingen of de bestemmingswijziging en kunnen zich positief vinden in het vervangen van de verouderde bijgebouwen door nieuwe bijgebouwen. Indien het bestemmingsplan als zodanig wordt voortgezet verwachten de omwonenden dan ook niet bezwaar en/of beroep aan te tekenen gedurende de procedure van het bestemmingsplan.

### *Vooroverleg*

Artikel 3.1.1 van het Besluit geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Het bestemmingsplan is om die reden voorgelegd aan de provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Provincie Limburg had geen opmerkingen.

Rijkswaterstaat had de volgende opmerking:

*Plangebied is conform de vigerende kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren gelegen binnen het bergend regime. In het bestemmingsplan heeft in verband met de borging van Beleidsregels in het ro-spoor een dubbelbestemming opgenomen. Ik merk op dat u in deze bestemming alleen regels heeft opgenomen voor bouwactiviteiten, maar niet voor aanlegactiviteiten. Deze aanlegactiviteiten, zoals benoemd in het landschappelijk inrichtingsplan, zijn meldings- dan wel vergunningsplichtig in het kader van*



*de Waterwet. En kunnen daarmee een ruimtelijke impact hebben. Ik verzoek u de dubbelbestemming dan ook hierop uit te breiden. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is niet relevant aangezien er geen onderscheid bestaat tussen riviergebonden en niet-riviergebonden activiteiten binnen het bergend regime. U kunt deze verwijderen.*

*Aangaande het plan is intern Rijkswaterstaat rivierkundig advies ingewonnen. Op grond van de huidige rivierkundige modellen ligt de locatie hoogwatervrij. Daarmee is er geen noodzaak tot rivierkundige compensatie. Wel dient voor betreffende activiteit een watervergunning te worden aangevraagd dan wel een melding in kader van de Waterwet te worden verricht.*

Deze opmerking heeft geleid tot aanpassingen in de planregels.

Zienswijzen

PM

## 8 PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroeps/inwerkingtreding termijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien beroep wordt ingediend, dat kan te allen tijde een voorlopige voorziening worden ingediend.

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



## Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

Bureau Leefomgeving B.V.  
Wanssumseweg 8,  
5862 AA Geijsteren

## Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

Bestemmingsplan  
Effect op Natura2000 gebieden door toename verkeer aan-huis-gebonden-beroep

## Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

RVHdgt68rH5w  
12 december 2022, 15:41  
Wnb-rekengrid

## Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
2022	0,4 kg/j	3,4 kg/j

## Resultaten

Situatie 1 - Beoogd  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)  
Grootste toename van depositie  
Grootste afname van depositie

Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		




Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2022

**Emissiebronnen**

Emissie NH<sub>3</sub>

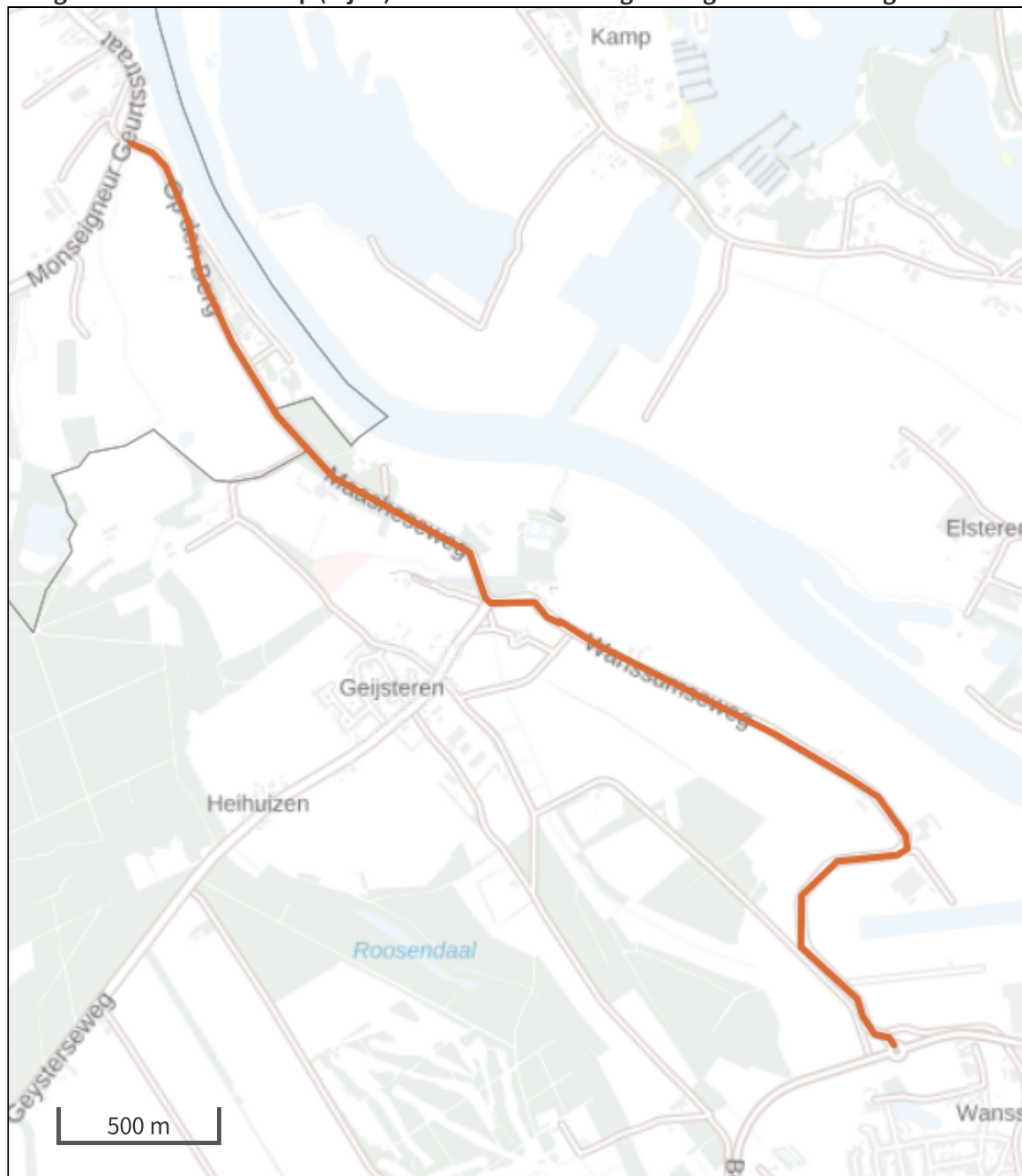
Emissie NO<sub>x</sub>






 Verkeersnetwerk

0,4 kg/j

3,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |                                                                                                                     |                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Habitatrictlijn                 |  Grootste afname van depositie  |
|  Vogelrichtlijn                  |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totale depositie       |
|  Niet bepaald                    |                                                                                                                    |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

## Situatie 1, Rekenjaar 2022

**1** Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeer richting Maashees		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	1,6 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	0,4 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	0,2 kg/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	10 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

**2** Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeer richting Wanssum		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	1,7 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	0,5 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	0,2 kg/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	10 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2021.2\_20221004\_3d4bf05159

Database versie 2021.2\_3d4bf05159

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>



# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



## Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

## Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

## Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

## Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

## Resultaten

Situatie 1 - Beoogd  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)  
Grootste toename van depositie  
Grootste afname van depositie

Bureau Leefomgeving B.V.  
Wanssumseweg 8,  
5862 AA Geijsteren

Bestemmingsplan  
Effect op Natura2000 gebieden tijdens bouwfase bijgebouwen

ReEA6svZyenm  
12 december 2022, 15:58  
Wnb-rekengrid

Rekenjaar	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
2022	64,9 g/j	6,1 kg/j

Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		










Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen

	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>3</b> Anders...   Anders...   Bouwlocatie	-	3,0 kg/j
Verkeersnetwerk	64,9 g/j	3,1 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |                                                                                                                     |                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Habitatrictlijn                 |  Grootste afname van depositie  |
|  Vogelrichtlijn                  |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totale depositie       |
|  Niet bepaald                    |                                                                                                                    |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

## Situatie 1, Rekenjaar 2022

**1** Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeer richting Maashees		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	1,5 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	97,0 g/j
Rijrichting	Beide richtingen		-	-	NH <sub>3</sub>	31,3 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					
Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse		Voertuigen		In file	
Voorgescreven factoren	Licht verkeer		0 p/jaar		0,0 %	
Voorgescreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer		260 p/jaar		0,0 %	
Voorgescreven factoren	Zwaar vrachtverkeer		30 p/jaar		0,0 %	
Voorgescreven factoren	Busverkeer		0 p/jaar		0,0 %	

**2** Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeer richting Wanssum		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	1,6 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	0,1 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen		-	-	NH <sub>3</sub>	33,5 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					
Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse		Voertuigen		In file	
Voorgescreven factoren	Licht verkeer		0 p/jaar		0,0 %	
Voorgescreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer		260 p/jaar		0,0 %	
Voorgescreven factoren	Zwaar vrachtverkeer		30 p/jaar		0,0 %	
Voorgescreven factoren	Busverkeer		0 p/jaar		0,0 %	

**3** Anders... | Anders...

Naam	Bouwlocatie	Uittreedhoogte	<u>0,0 m</u>	NO <sub>x</sub>	3,0 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2021.2_20221004_3d4bf05159
Database versie	2021.2_3d4bf05159

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:  
<https://www.aerius.nl/>

---

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 7 juni 2022 13:15  
**Aan:**  
**Onderwerp:** RE: Wanssumseweg 8, Geijsteren: vervangen nieuwbouw  
**Bijlagen:** locatie Wanssumseweg 8 Geijsteren.pdf; Beleidsregels Grote Rivieren.pdf

Beste

Naar aanleiding van de mail + telefonisch contact deel ik het volgende mede.

Genoemde locatie ligt in het zogenaamd juridisch "waterbergend rivierbed" van de Maas. (**zie bijlage**) Dat wil zeggen dat onder andere en met name de Waterwet (Wtw), het Waterbesluit (Wb), de Waterregeling (Wr), alsmede de Beleidsregels grote rivieren (Bgr) van toepassing zijn.

De activiteit betreft de herbouw c.q. vervanging van bestaande bebouwing waardoor er sprake is van een grote ingreep en een vergunning is vereist ingevolge genoemde Waterwet en getoetst zal worden aan de Beleidsregels grote rivieren (Bgr), **Artikel 4. Activiteiten bergend regime;**

**"voor activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het bergend regime van toepassing is, wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 7, eerste en tweede lid, toestemming gegeven". (zie bijlage)**

In relatie tot artikel 7 e.v. is onder andere en met name van belang dat een eventuele afname van het bergend vermogen als gevolg van de nieuwe activiteit, duurzaam gecompenseerd dient te worden.

**Aangezien er in de nieuwe situatie sprake is van een vermindering van bebouwde oppervlakte ten opzichte van de bestaande situatie is er geen sprake van afname, maar zelfs toename van het bergend vermogen en derhalve de vereiste duurzame compensatie niet relevant is.**

Voor het indienen van de aanvraag kunt u gebruik maken van [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) van de desbetreffende gemeente.

**Concreet: dezerzijds bestaat in eerste aanleg geen bezwaar tegen de genoemde activiteit, echter een definitief standpunt c.q. beoordeling kan pas na ontvangst van een ontvankelijke aanvraag.**

Voor nadere info ben ik ook telefonisch bereikbaar.

Mvg, i

Intaker/Omgevingscoördinatie  
Afdeling Vergunningverlening  
Rijkswaterstaat - Zuid Nederland  
Tel.nr. :

---

**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 20 mei 2022 19:50  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Re: Wanssumseweg 8, Geijsteren: Vervangen nieuwbouw

kun je mij al vertellen of we de verdraaiing kunnen doorvoeren?

Fijn weekend.

Met vriendelijke groet,

Verstuurd vanaf mijn telefoon, dus compact gehouden.

Op 2 mei 2022 om 09:17 heeft u  
geschreven:

volgende

We hebben elkaar enkele weken geleden telefonisch gesproken over het door nieuwbouw vervangen van bestaande bijgebouwen aan de Wanssumseweg 8 in Geijsteren. Om een beter beeld te krijgen gaf je aan dit inzichtelijk te maken middels beeld en tekeningen. Bijgevoegd tref je die aan.

### Het plan

Het plan betreft het slopen van een drietal bijgebouwen (keuken/bijkeuken, garage, schuur) en deze te vervangen door twee bijgebouwen (tuinkamer en coachruimte). De bestaande gebouwen worden gesloopt omdat deze van slechte kwaliteit zijn. Omdat de bestaande gebouwen en uitbreiding op een uitbreiding zijn, zoals dat vaker voorkwam, staan deze niet goed op de linker erfgrens. De vervangende nieuwbouw wordt evenwijdig aan de linkergrens gepositioneerd.

De posities van de bestaande en nieuwe gebouwen zijn dus iets verdraaid ten op zichte van elkaar. Het totale bebouwde oppervlak van gesloopte en nieuwe gebouwen neemt door deze optimalisatie af, van 166m<sup>2</sup> naar 156m<sup>2</sup> = 10m<sup>2</sup> minder (zie pdf met oppervlakten). Het aansluitend maaiveld en de hoogte verschillen hierin zullen ongewijzigd blijven en sluiten aan op het omliggende landschap.

### De gemeente

De gemeente Venray ziet deze ontwikkeling als toegevoegde waarde voor de omgeving, echter vanwege de gebruikswijziging tbv van een beroep aan huis is er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Ze wijzen echter ook op de dubbelbestemming 'Waterstaat-Rivierbed'. Hiervoor willen ze graag ook een bevestiging van het Waterschap en Rijkswaterstaat dat zij akkoord zijn. In onderstaand de mailreactie op ons verzoek:

Hoi!

*Wat met name hier speelt is dat het gebruik conform het vigerende bestemmingsplan niet passend is binnen de bestaande voorwaarden voor een beroep of bedrijf aan huis. Alleen daarom zal het dus al met een uitgebreide omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwning moeten.*

*De verbouwing zal ook nu geen issue zijn, maar er is ook verder geen aanleiding om de verbouwing-uitbreiding en het gebruik nu anders te beoordelen dan in augustus 2019 (bro-2019-0096). Deze ontwikkeling blijft een toegevoegde waarde voor deze omgeving.*

*We adviseren ook in dit geval gebruik te maken van het wabo-vooroverleg / startgesprek.*

*Vooroverleg (indienen via <https://www.venray.nl/omgevingsvergunning-vooroverleg>).*

*Zorg verder voor een goede onderbouwning / motivering, denk aan sloopregeling en omdat er sprake is van dubbel bestemming 'Waterstaat - Rivierbed', is er vooraf schriftelijk advies en toestemming nodig van het Waterschap en Rijkswaterstaat.*

*Met vriendelijke groet,*

*Adviseur haalbaarheidsinitiatieven | Gemeente Venray*

### Verzoek

Kun u, namens het Rijkswaterstaat, aangeven dat u (in principe) in kunt stemmen met het plan zoals in de bijlagen gepresenteerd? Is hier dan vervolgens een formele procedure te volgen?

Graag zie ik uw antwoord tegemoet. Mochten er vragen zijn dan kunt u mij altijd bellen.



Met vriendelijke groet,  
**i**  
**Directeur | Architect BNA**

Annapark | Centrumgebouw

tel. '  
Mobiel:

XXXXXXXXXXXX

'Al onze werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd onder toepasselijkheid van de Standaardvoorwaarden De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur (DNR 2011) met daarin onder meer opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en een arbitraal beding, dit laatste voor zover tussen partijen overeengekomen. DNR 2011 is gedeponereerd ter griffie bij de rechtbank te Amsterdam onder nummer 78/2011 / nummer 56/2013.'

[www.bna.nl/documenten/rechtsverhouding-dnr-2011](http://www.bna.nl/documenten/rechtsverhouding-dnr-2011)

## **PLANREGELS**

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDENDE REGELS</b> .....	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten.....	10
<b>2. BESTEMMINGSREGELS</b> .....	<b>12</b>
Artikel 3 Wonen .....	12
Artikel 4 Waarde – Archeologie 2.....	17
Artikel 5 Waterstaat - Rivierbed .....	19
<b>3. ALGEMENE REGELS</b> .....	<b>21</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel .....	21
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels .....	22
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels.....	23
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels .....	24
Artikel 10 Overige regels.....	25
<b>4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b> .....	<b>26</b>
Artikel 11 Overgangsrecht.....	26
Artikel 12 Slotregel.....	27

## BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Sloop gebouwen

# I. INLEIDENDE REGELS

## Artikel I Begrippen

### I.1 plan

het bestemmingsplan “Wanssumseweg 8 Geijsteren”.

### I.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0984.BP23005-on01 en de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP23005-on01.

### I.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Het gebouw kan onderscheiden worden van het hoofdgebouw en is in architectonisch opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

### I.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### I.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### I.6 aan-huis-gebonden-beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang, aard en intensiteit in of bij de woning met behoud van de woonfunctie (in ruimtelijke en visuele zin), uitgeoefend kan worden.

### I.7 aan-huis-gebonden-bedrijf

het aan huis – geheel of overwegend door middel van handwerk – uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit bedrijvigheid in de cat. 1 en 2 als genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij de woning met behoud van woonfunctie kan worden uitgeoefend , met hieraan ondergeschikte en kleinschalige detailhandel welke direct in verband dient te staan met de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten.

### I.8 abiotische waarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot de aanwezigheid van natuurlijke grondwaterstromen en een voor het gebied typerende bodemopbouw.

### I.9 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die worden bepaald door de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

### I.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**I.11 bed & breakfast**

recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt.

**I.12 bedrijfsvloeroppervlak**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten.

**I.13 bestaand**

ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig.

**I.14 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**I.15 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**I.16 bijgebouw**

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waarbij het behoort, dat niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt en functioneel dienstbaar is aan dat hoofdgebouw.

**I.17 bijbehorende bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**I.18 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**I.19 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**I.20 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**I.21 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**I.22 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**I.23 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **I.24 burgerwoning**

een woning bedoeld ter huisvesting van een huishouden, niet zijnde een woning behorend bij een (agraris)ch bedrijf of andere inrichting.

### **I.25 camping**

een kampeerterrein, met de daarbij behorende voorzieningen en bebouwing zoals een kantine, een kampwinkel, een bedrijfswoning, een groepsaccommodatie en andere facilitaire voorzieningen en gebouwen, waarop kan worden overnacht in tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans en in tegenstelling tot een kampeerterrein als bedoeld in I.44 ook in stacaravans, tenthuisjes, of trekkershutten en/of chalets. En in tegenstelling tot een kampeerterrein als bedoeld in I.44 het gehele jaar geopend mag zijn.

### **I.26 caravan**

een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

### **I.27 cultuurhistorische waarde**

de waarden aan een gebied of opstal toegekende waarde met betrekking tot de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het wegen- en slotenpatroon, de verkavelingsstructuur of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden.

### **I.28 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **I.29 doelmatige (agraris)che bedrijfsvoering**

het op efficiënte, effectieve, economische en bedrijfstechnisch correcte wijze uitvoeren van de bedrijfsprocessen van een bedrijf met inbegrip van de resulterende producten en diensten en de externe relaties met klanten, leveranciers, partners en anderen.

### **I.30 eigen terrein**

Het terrein dat is uitgegeven in erfpacht, is verhuurd of in gebruik gegeven aan, dan wel in eigendom is van een natuurlijke persoon of rechtspersoon, welke de betreffende gronden gebruikt ten behoeve van een middels de regels van dit plan ter plaatse toegestane functie.

### **I.31 escortbedrijf**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen). Een escortbedrijf is een aparte functie en derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming valt zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

### **I.32 gebiedskwaliteit**

Gebiedskwaliteit is opgebouwd uit vier, onderling samenhangende, aspecten:

- a. Landschappelijke structuur  
De wijze, waarop de totstandkomingsgeschiedenis van een gebied afleesbaar is in de huidige situatie.
- b. Landschappelijke elementen  
De intrinsieke waarde van samenhangende ecologische en groenstructuren en watersystemen en de visuele waarde van de (afwisseling) van groene en gebouwde kwaliteiten.
- c. Verkavelingstructuur/ bebouwingsstructuur  
De wijze waarop de ruimte in een gebied letterlijk geordend is: open/gesloten, de verdeling van bebouwd/onbebouwd, de functionele verdeling en de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur
- d. Functionele structuur  
De kwaliteit van de gebouwde omgeving, zowel de kwaliteit van de elementen op zich, als de kwaliteit van de onderlinge samenhang en de relatie met andere kwaliteitsaspecten.

De inhoudelijke waardering van de gebiedskwaliteit is opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK).

### **I.33 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **I.34 geurgevoelig object**

een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

### **I.35 groepsaccommodatie**

een accommodatie waarbij door een groep of groepen van personen gezamenlijk van voorzieningen gebruik wordt gemaakt en waar logiesgelegenheden aanwezig zijn voor groepen personen.

### **I.36 hemelwaterproblematiek**

de problemen die ontstaan voor het afvoeren en bergen van hemelwater door toename van het verharde grondoppervlak.

### **I.37 herbouw**

na algehele sloop van het bestaande gebouw (woning) wordt nagenoeg hetzelfde teruggebouwd.

### **I.38 horeca(voorziening)**

(voorzieningen voor ) het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig exploiteren van een zaalaccommodatie, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van logies.

### **I.39 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

### **I.40 hoofdverblijf**

de voorziening die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.

#### **I.41 huishouden**

een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke c.q. gezamenlijke huishouding voeren.

#### **I.42 kampeermiddel**

tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans dan wel ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuigen of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

#### **I.43 kampeerplaats**

standplaats ten behoeve van een kampeermiddel.

#### **I.44 kampeerterrein**

terrein of een deel van een terrein met ten hoogste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in kampeermiddelen met uitzondering van stacaravans en welke uitsluitend geopend mag zijn van 15 maart tot en met 31 oktober van het betreffende jaar.

#### **I.45 kleinschalig bedrijf**

een niet aan het buitengebied gebonden bedrijf zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten passend binnen de milieucategorie 1 of 2 of dat naar aard en omvang kleinschalig is en passend binnen de milieucategorie 1 en 2.

#### **I.46 kleinschalige horeca en dagrecreatie**

Vormen van recreatie met een beperkte omvang en uitstraling en gericht op het beleven van het buitengebied, zoals: verhuur van fietsen, verhuur van kano's, verhuur van huifkarren, pony's etc., uitvoeren van ambachten (kaasboerderij e.d.), tuinbezichtiging en bezichtiging historische deel boerderij of schuur, lunchmogelijkheden, theetuin, terras en speeltuin.

#### **I.47 kleinschalige verblijfsrecreatie**

Recreatie van beperkte omvang waarbij overnachting plaatsvindt, waaronder wordt begrepen:

- a. kleinschalig kamperen of
- b. verblijfsrecreatie met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> in de vorm van
  1. recreatiewoningen
  2. groepsaccommodatie
  3. bed and breakfast.

#### **I.48 kleinschalig kamperen**

kleinschalig (tot 25 kampeerplaatsen) kampeerterrein (tussen 15 maart tot en met 31 oktober), waarbij uitsluitend zijn toegestaan kampeermiddelen en eenvoudige ondersteunende voorzieningen zoals watertappunten, sanitairgelegenheid, informatieborden en zitbanken. Stacaravans zijn niet toegestaan.

#### **I.49 logies**

gelegenheid om te overnachten voor personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

#### **I.50 maximale bebouwingsoppervlakte**

een op de verbeelding aangegeven oppervlakte in vierkante meters (m<sup>2</sup>). Die de omvang van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd.



### **I.51 milieucategorie**

weergave van de zwaarte van bedrijvigheid, zoals die in de handreiking Bedrijven en milieuzonering aan ieder type bedrijvigheid is toegekend, en in dit plan is vertaald naar een Staat van bedrijfsactiviteiten.

### **I.52 milieuhygiënische uitvoerbaarheid**

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

### **I.53 natuurlijke waarden**

de aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van bodemkundige, hydrologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in samenhang.

### **I.54 nieuwbouw**

het oprichten van een nieuw gebouw waarbij geen rekening wordt gehouden met de verschijningsvorm van een eventueel gesloopt gebouw op die locatie.

### **I.55 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

### **I.56 omgevingskwaliteit**

samenhangende systeem van water, milieu-, natuur- en landschapskwaliteit, zoals weergegeven in het Beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk kwaliteitskader.

### **I.57 ondergronds**

beneden het peil.

### **I.58 onevenredige aantasting van de aanwezige waarden**

het resultaat van een ruimtelijke ingreep heeft een verhoudingsgewijs te groot nadelig effect op de aanwezige waarden in dat gebied.

### **I.59 (straat)prostitutie**

het zich (op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg resp. openbare ruimten bevindend voertuig) beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele dienste ten behoeve van een ander tegen vergoeding. (Straat)prostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

### **I.60 peil**

- a. Voor gebouwen waarvan:
  1. de hoofdingang binnen 20 meter van de weg is gelegen en;
  2. het oorspronkelijke maaiveld niet meer dan 0,50 meter afwijkt van de hoogte van de weg;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke maaiveld waarop het bouwwerk geplaatst is of wordt;

met dien verstande dat, indien bestaande gebouwen afwijkend van de onder a. en/of b. genoemde gevallen zijn gerealiseerd, de bovenkant van de begane grondvloer van bestaande gebouwen als peil wordt beschouwd.

### **I.61 permanente huisvesting**

huisvesting in een woning welke als hoofdverblijf kan worden aangemerkt.

### **I.62 reconstructieplan**

het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg zoals vastgesteld op 5 maart 2004 door Provinciale Staten van Limburg en goedgekeurd door de ministers van Landbouw, Natuurbeheer Voedselkwaliteit en Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu op 22 april 2004.

### **I.63 ruimtelijk kwaliteitskader (RKK)**

gemeentelijk toetsingskader, zoals vastgesteld op 14 december 2010, ter toetsing van de gebiedskwaliteiten en visueel-landschappelijke waarde bij nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen. Indien gedurende de planperiode het gemeentelijke toetsingskader (Ruimtelijk kwaliteitskader) wijzigt, wordt de nieuwe versie in acht genomen.

### **I.64 recreatiewoning**

een gebouw, geen woonkeet en geen (sta)caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar voor recreatief verblijf te worden gebruikt.

### **I.65 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde dan wel onderkomen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar. Een seksinrichting is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

### **I.66 stacaravan**

een onderkomen, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot dag- of nachtverblijf van een of meer personen, die elders hun hoofdwoonverblijf hebben, en dat eventueel door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

### **I.67 standplaats**

plaats voor kampeermiddelen op een kampeerterrein of een camping danwel voor woonwagens op een woonwagenstandplaats.

### **I.68 statische opslag**

opslag van goederen gedurende langere termijn, zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze ter plekke verhandeld worden, waaronder begrepen caravans, wit- en bruingoed en meubels.

### **I.69 tent**

een in hoofdzaak uit textiel of daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en/of nachtverblijf.

### **I.70 tijdelijke werknemers**

tijdelijke werknemers die legaal (op grond van een EU paspoort of een tewerkstellingsvergunning) niet permanent in de gemeente verblijven en hun hoofdverblijf ergens anders hebben.

#### **I.71 verbouw**

het verrichten van bouwwerkzaamheden waarbij wezenlijke delen van de bestaande bouw aanwezig moeten blijven.

#### **I.72 voorgevelrooilijn**

de snijlijn van het naar de weg gekeerde gevelvlakken van een woning (niet zijnde de voorkant van een erker) of (agraris)ch bedrijfsgebouw (dat het dichtst bij de weg is gelegen) en het grondvlak, waarop de woning/(agraris)ch bedrijfsgebouw zich bevindt, waarbij de voorgevelrooilijn doorloopt tot de perceelsgrenzen.

#### **I.73 woning**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting en hoofdverblijf van een huishouden.

#### **I.74 woon- en leefklimaat**

woon- en leefklimaat waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de normen van alle relevante milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

#### **I.75 zakelijke dienstverlening**

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, coaching, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.2 de inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.3 bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.4 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

verticaal vanaf het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het aansluitende afgewerkte peil.

### **2.5 afstand tot de (naar de weg gekeerde) perceelgrens**

de kortste afstand van een bouwwerk tot de (naar de weg gekeerde) perceelgrens van het bouwperceel.

### **2.6 afstand tussen gebouwen**

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

### **2.7 vloeroppervlakte**

op de vloer tussen de binnenzijden van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren.

### **2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.9 inhoud overkappingen, carports en daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken**

vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie. Overstekken tot 0,50 meter worden niet meegeteld bij de berekening van de inhoud.

### **2.10 dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.11 vrijwaringszone weg**

uit de as van de dichtstbijgelegen rijbaan inclusief bijbehorende toe- en afritten.

### **2.12 inhoud bedrijfswoning:**

als inhoud van de bedrijfswoning wordt aangemerkt de inhoud (m<sup>3</sup>) van het hoofdgebouw inclusief aan/bijgebouwen, exclusief overkappingen. Zakelijke functies die in het woongedeelte zijn opgenomen, worden geacht tot de inhoud van de woning te behoren.

### **2.13 inhoud burgerwoning:**

als inhoud van de burgerwoning wordt aangemerkt de inhoud ( $m^3$ ) van het hoofdgebouw inclusief aan/bijgebouwen, exclusief overkappingen. Waar het hoofdgebouw onderdeel is van voormalige bedrijfsbebouwing, wordt onder inhoud van de burgerwoning begrepen de inhoud tot dat deel van het hoofdgebouw dat op dat moment functioneel als woonruimte in gebruik is, dan wel waarvan de uitstraling als woning zich naar buiten toe etaleert. De inhoud wordt dan tot dat punt en over alle bovengrondse bouwlagen berekend.

### **2.14 wijze van meten:**

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in m,  $m^2$  of  $m^3$  zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- afstanden loodrecht,
- hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

## 2. BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- zakelijke dienstverlening met een maximum van 112,5 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – zakelijke dienstverlening'

Een en ander met daarbij behorende voorzieningen zoals verhardingen en ontsluitingen, tuinen, groen en parkeren en met dien verstande dat ten behoeve van de ter plaatse aanwezige functie op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en infiltratie van hemelwater, met dien verstande dat:

- gebruik van de gronden ten behoeve van 'Wonen', niet zijnde bestaand gebruik, pas is toegestaan als beplanting wordt aangelegd en in stand gehouden in het kader van de landschappelijke inpassing van de gronden, zoals vastgelegd in de landschappelijke inpassing d.d. 29 november 2022 (bijlage 1);
- gebruik van de gronden ten behoeve van 'Wonen', niet zijnde bestaand gebruik, pas is toegestaan als de gebouwen zoals aangeduid in bijlage 2 gesloopt zijn.
- op de locatie is bovenop de sloop zoals bedoeld onder lid d de bouw-sloopregeling van toepassing. Een omgevingsvergunning kan pas verleend worden als er één of meerdere gebouwen zijn gesloopt in het buitengebied van de gemeente Venray met een gezamenlijke inhoud van 292 m<sup>3</sup> of meer.

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende eisen gelden:

- burgerwoningen:

Inhoud woning inclusief aan/bijgebouwen	Max. 875 m <sup>3</sup> , behoudens ter plaatse van de aanduiding 'maximum inhoud' waarvoor geldt dat de maximale inhoud niet meer mag bedragen dan is aangegeven
Goothoogte	Max. 4,5 m
Dakhelling	Min 12° en max. 45°
Afstand tot agrarische bedrijfsgebouwen	Min. 25 m
Afstand tot de niet aan de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m
Afstand tot de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer'	Min. 10 m

- aanbouwen en bijgebouwen bij de woning:

Goothoogte	Max. 3 m, behoudens ter plaatse van de bouwaanduiding 'plat dak' waar de goothoogte maximaal 3,3 m bedraagt
Dakvorm en -helling	Tussen 42 en 52 graden, behoudens ter plaatse van de bouwaanduiding 'plat dak' waar een plat dak is toegestaan
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – zakelijke dienstverlening' waarvoor geldt dat de afstand tot de

	niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens minimaal 1,5 m bedraagt
Afstand tot de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer'	Min. 10 m

c. bouwwerken, geen gebouw zijnde:

	Bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen, achter de voorgevelrooilijn	Max. 2 m
erf- en terreinafscheidingen, voor de voorgevelrooilijn	Max. 1 m
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max. 3 m
Oppervlakte van woning, exclusief onoverdekt zwembad	Max. 30 m <sup>2</sup>
Onoverdekt zwembad	Max. 50 m <sup>2</sup>

- d. ter plaatse van het bouwvlak is één woning toegestaan, met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen met dien verstande dat de uitbreiding van de woning buiten het bouwvlak is toegestaan;
- e. in aanvulling op artikel 3.2 onder d 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;
- f. ondergeschikte bouwdelen zijn wat betreft hoogte, verschijningsvorm en dakvorm uitgezonderd van het gestelde onder artikel 3.2 onder a, b en c;
- g. binnen de fundering van de woning en/of het bijgebouw bij de woning is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan, mits deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmeting en inpassing van de bebouwing ten behoeve van:

- de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- een verantwoorde landschappelijke inpassing van de woning met bijgebouwen;
- het bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- artikel 3.2 onder a een grotere inhoudsmaat toestaan voor woning inclusief bijgebouwen indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
  - gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
  - er is sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
  - alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
  - de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
  - aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;

6. alle te slopen gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
7. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
8. het percentage van het te bouwen volume dat moet worden gesloopt als nieuw bijgebouw en/ of als uitbreiding van de bestaande woning is bepaald in de onderstaande tabel:

<b>Aantal m<sup>3</sup> dat wordt gebouwd (bebouwingsvolume)</b>	<b>Minimaal te slopen % (sloopvolume)</b>
Tot en met 250 m <sup>3</sup>	100%
Het meerdere boven de 250 m <sup>3</sup>	150%

9. bij de berekening wordt begonnen met het vullen van het getal in de eerste rij van bovenstaande tabel, waarna op dezelfde manier de volgende rijen gevolgd wordt;
- b. artikel 3.2 onder e van de planregels en toestaan dat bijgebouwen op een grotere afstand dan 15 m van de woning worden gebouwd, onder de voorwaarde dat de landschappelijke en agrarische waarden ter plaatse niet worden aangetast;
  - c. artikel 3.2 onder d en toestaan dat een woning wordt opgericht buiten het aangewezen bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
    1. dit vanuit het verkeersbelang dan wel een aanvaardbaar woonmilieu noodzakelijk is;
    2. de afstand buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
    3. dit vanuit verkeerskundig, stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is;
    4. natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden mogen niet worden aangetast;
    5. het toevoegen van een extra woning is niet toegestaan;
  - d. artikel 3.2 onder c en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met grotere afmetingen, zoals tennisbanen, (paard)rijbakken en/of stapmolens met de bijbehorende voorzieningen toestaan, onder de voorwaarde dat de bouwwerken zorgvuldig worden ingepast, waarbij de inpassing door de erfinrichting, beplanting en/of vormgeving moet bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten;
  - e. artikel 3.2 onder a en een goothoogte van maximaal 6 m toestaan onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader;
  - f. artikel 3.2 onder a en een grotere inhoudsmaat voor woningen toestaan, met dien verstande dat:
    1. de woning gelegen is in een hoofdgebouw dat groter is dan 875 m<sup>3</sup>. Het gehele hoofdgebouw mag in pandig worden verbouwd tot woning;
    2. de bestaande bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot;
    3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
    4. verbouw in combinatie met herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw niet is toegestaan;
    5. het aantal woningen gelijk blijft; woningsplitsing is niet toegestaan;
  - g. artikel 3.2 onder a en b van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens toestaan, onder de voorwaarden dat:
    1. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
    2. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
    3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;



4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
  5. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is;
  6. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
  7. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;
- h. artikel 3.2 onder a, b en c van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer' toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
  2. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
  3. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
  4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
  5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
  6. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid en verkeersveiligheid aanvaardbaar is;

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. elke vorm van detailhandel;
- c. het gebruik ten behoeve van horecadoeleinden;
- d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie.
- e. aan-huis-gebonden-bedrijf, behoudens zakelijke dienstverlening zoals toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – zakelijke dienstverlening';
- f. het splitsen van woningen;
- g. het gebruik van gedeeltes van de woning, waaronder aan- uit of bijgebouwen, als zelfstandige woning in het kader van mantelzorg;
- h. het gebruik van de woning voor huisvesting van tijdelijke werknemers;
- i. het gebruik van gebouwen ten behoeve van opslag.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.5 onder h van de planregels en toestaan dat de burgerwoning wordt gebruikt als tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers onder de voorwaarden dat:
  1. logiesgelegenheden worden ingepast binnen de bestaande bebouwing;
  2. de leefruimte minimaal 10 m<sup>2</sup> per medewerker bedraagt en er sprake is van met minimaal 1 toilet en douche per 8 personen;
  3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
  4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
  5. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- b. artikel 3.1 onder a en 3.5 onder e van de planregels en een grotere omvang van aan-huis-gebonden-beroep respectievelijk een aan-huis-gebonden-bedrijf, anders dan een verblijfsrecreatieve voorziening, toestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 70 m<sup>2</sup>;
  2. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
  3. detailhandel vindt slechts plaats voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden-beroep en/ of het aan-huis-gebonden-bedrijf;
  4. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn;
  5. de activiteit mag uitsluitend in het hoofdgebouw en/ of aanbouw plaatsvinden;
- c. artikel 3.5 onder e van de planregels en verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een recreatiewoning, logiesvoorzieningen, groepsaccomodaties en / of bed & breakfast toestaan onder de voorwaarden dat:
1. de bestemming 'Wonen' aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch met waarden';
  2. de voorziening in hun totaliteit niet groter is dan 100 m<sup>2</sup> per woning;
  3. niet meer dan 6 personen tegelijkertijd gebruik mogen maken van de voorziening;
  4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
  5. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
  6. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met de verblijfsrecreatieve voorziening;
  7. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn;
- d. artikel 3.5 onder i van de planregels en het gebruik van gebouwen ten behoeve van opslag toestaan onder de voorwaarden dat:
1. de voorzieningen uitsluitend plaatsvinden in bestaande gebouwen, niet zijnde kassen;
  2. Er uitsluitend sprake is van statische opslag;
  3. Het gebruik in hun totaliteit niet groter is dan 500 m<sup>2</sup>;
  4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
  5. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
  6. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn.

## **Artikel 4 Waarde – Archeologie 2**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waarde - Archeologie - 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied, waarbij artikel 10.3 van de planregels in acht dient te worden genomen.

### **4.2 Bouwregels**

- a. Op of in de als 'Waarde - Archeologie – 2' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 500 m<sup>2</sup> (gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;
- b. Indien de verstoring meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm, dient de aanvrager een rapport (voortoets, bijvoorbeeld bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek, proefsleuvenonderzoek, opgraving, sleufgraaf, archeologische begeleiding) van een door gemeenteweg erkende archeologisch deskundige heeft overgelegd waaruit blijkt dat de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1 Algemeen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 van de planregels en meer bebouwing toestaan, indien door archeologisch onderzoek is gebleken dat geen onevenredige aantasting van archeologische waarden plaatsvindt door de bouwactiviteiten. Uitsluitend indien archeologische waarde is vastgesteld worden aan de omgevingsvergunning daartoe de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden. Hierbij kan gedacht worden aan het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, het gebruiken van alternatieven voor het funderen van bouwwerken zoals heien, of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de uitvoering van de (bouw)activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *4.3.2 Afwegingskader*

Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 vragen burgemeester en wethouders een archeologisch deskundige om schriftelijk advies of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. groundbewerkingen uit te voeren, voor zover de werkzaamheden dieper gaan dan 50 cm ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond, dieper dan 50 cm.

## **4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *4.5.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke top laag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de top laag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke top laag en/ of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- j. het beplanten van gronden met opgaand houtgewas in verband met boom- en sierteelt waarbij de oogst dieper dan 50 cm zal plaatsvinden verwijderen van gras en het vervolgens aanplanten van gewassen of jonge bomen (ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt);

### *4.5.2 Uitzonderingen*

Het in artikel 4.5.1 van de planregels vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- c. blijkens een rapport van een door gemeenteweg erkende archeologisch deskundige (voortoets) de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- d. het aanbrengen van leidingen in wegbermen binnen de bestemming verkeer, voor zover deze niet aansluit op de bestemming natuur.

### *4.5.3 Afwegingskader*

Een in artikel 4.5.1 van de planregels genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

## **Artikel 5 Waterstaat - Rivierbed**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat – Rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van het waterbergend rivierbed, waarbij artikel 10.3 in acht dient te worden genomen.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Gebouwen*

Op of in de voor 'Waterstaat - Rivierbed' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op of in de voor 'Waterstaat - Rivierbed' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van deze bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd wordt;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk, dat:
- d. de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
- e. de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
- f. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- g. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het Waterschap en bij Rijkswaterstaat.

### **5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Rivierbed' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, afgraven, ontgronden, egaliseren, ophogen en verharderen van gronden;
- b. het (half)verharderen van paden en wegen;
- c. vellen, rooien of beschadigen van bomen, heggen en overige houtgewassen;
- d. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het aanbrengen van houtopstanden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen;
- g. het verlagen of verhogen van het waterpeil.

#### *5.4.2 Uitzondering*

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering dan welk krachten een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

#### 5.4.3 Voorwaarden

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktelichaam (de Maas) gewaarborgd blijft, en;
- b. geen sprake is van een feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier (de Maas), en;
- c. de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is en deze verhoging of afname wordt gecompenseerd, en;
- d. de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam (de Maas) niet verslechtert;
- e. voor het verlenen van de vergunning advies wordt ingewonnen bij de rivierbeheerder omtrent te toepassing van voorwaarde a t/m d.

### **3. ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 7 Algemene aanduidingsregels**

### **7.1 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied**

De gronden met de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de Verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

### **7.2 Vrijwaringszone – dijk**

#### *7.2.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de waterkerende functie van waterkeringen.

#### *7.2.2 Bouwregels*

- a. Op deze gronden mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op de herbouw van gesloopte of anderszins tenietgegangene bestaande bebouwing, mits het bebouwd grondoppervlak niet wordt vergroot.

#### *7.2.3 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a voor het bouwen op basis van de onderliggende enkelbestemming, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de waterkerende functie van waterkeringen;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het waterschap.

#### *7.2.4 Wijzigingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk' geheel of ten dele van de waterkering verwijderen, indien:

- a. de aanduiding niet langer noodzakelijk is ter bescherming van de waterkerende functie van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het waterschap.



## **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

### **8.1 Omgevingsvergunning**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits van de wegbeheerder een positief advies is ontvangen;
- b. de planregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. de planregels ten aanzien van het bouwen van kunstuitingen en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, waarbij voor een hoogte van meer dan 65 m +NAP, in het kader van voorkoming van onaanvaardbare radarverstoring, voorafgaand aan het toestaan schriftelijk advies dient te zijn ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie;
- d. afmetingen in de planregels en op de verbeelding met een maximum van 10%.

### **8.2 Afwegingskader**

Een in artikel 8.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *9.1.1 Algemeen*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. bestemmingsgrenzen met max. 10 m verschuiven, of
- b. functieaanduidingen van de verbeelding verwijderen.

#### *9.1.2 Afwegingskader*

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in artikel 9.1.1 genoemde wijzigingsregels vindt een belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### **10.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 1 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. brandblusvoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

### **10.3 Prioriteit van dubbelbestemmingen**

- a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming;
- b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
  1. In de eerste plaats de regels van de bestemming 'Waterstaat – Rivierbed';
  2. In de tweede plaats de regels van de bestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

### **10.4 Oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten**

Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen niet gebouwd worden binnen (geprojecteerde)  $10^{-6}$ -risicocontour voor het plaatsgebonden risico van aanwezige risicobronnen zoals (onder meer) bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en / of het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

### **10.5 Oprichting van risicovolle activiteiten**

De  $10^{-6}$ -risicocontour voor het plaatsgebonden risico van nieuwe risicobronnen zoals (onder meer) bedoeld het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en / of het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) mogen niet over (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten komen te liggen.

### **10.6 Strijdig gebruik**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

## 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel II Overgangsrecht

#### II.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

- a. 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,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. 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.
- b. 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%.
- c. 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.

#### II.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Wanssumseweg 8 Geijsteren”.

# Landschapsplan



Erf- en Landschapsverfraaiing

*in het kader van*

## **Inpassing en integratie tbv de uitbreiding/verbouwing van de woning aan de Wanssumseweg 8 te Geijsteren**



## Colofon

### Opdrachtgever:

Naam: Driessen Architectuur  
Adres: St. Annalaan 10  
Plaats: 5804 AJ Venray  
[www.driessenarchitectuur.nl](http://www.driessenarchitectuur.nl)

### Contactpersoon:

Naam: Wanssumseweg 8 Geijsteren

### RO adviseur:

Bedrijf: Bureau Leefomgeving

## Dossiergegevens

Titel	Inpassing Wanssumseweg 8 Geijsteren
Document	Plan 23-4-2023
Status	Definitief
Versie	23-4-2023
Opsteller	Ing. Ron Janssen



Erf- en Landschapsverfraaiing

## 1. Inleiding

De initiatiefnemers hebben het plan opgevat om op de genoemde locatie de bestaande bebouwing een impuls te geven. Na sloop van het achterste deel (bijgebouw) zal hier een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden, wat samen met het mooie woonhuis een prachtplek zal worden. Binnen de vernieuwbouw zal het bedrijf van de eigenaren zicht ontplooiën en hiertoe is het ook fijn om een aantrekkelijke buitenruimte te hebben voor de bezoekers die hier komen.

Naast de bebouwing zal ook de parkeerplaats wijzigen op het erf, zodat alles gereed en veilig is voor de toekomst.

Al met al een goede kwaliteitsimpuls voor de locatie.

De gemeente Venray heeft hierbij de eis gesteld dat er voor de vernieuwbouw er een mooie landschappelijke inpassing wordt verwacht, waarmee de bebouwing in een fraai groen decor komt te liggen.

Vanuit overleg met initiatiefnemers is helder zij graag inzet plegen om voor de groene omgeving een meerwaarde te creëren en voor ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls te bieden. Voor hunzelf, maar ook tbv het “uitloopgebied” voor de bezoekers.

Daar de eigenaren begaan zijn met deze plek en hiermee ook met de groene omgeving, is er samen een plan opgesteld, waarbij met respect is omgegaan met de plek en aansluiting op het groen in de omgeving.

Met dit als basis is er een inrichtingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek met het mooie huis samen een groene parel in het landschap vormt.

De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan hoe wensen en functionaliteit tweede woning en schuilgelegenheid met bijbehorend gebruik juist geïntegreerd worden in zijn groene omgeving.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Buro Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemers.

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.



*Figuur 1: Locatie projectperceel aan de Wanssumseweg 8 Geijsteren*



## 2. Locatie en situatie

De locatie is gelegen aan de Wanssumseweg, een zeer oude toegangsweg naar Geijsteren, welke een mooie laan in het landschap vormt in de grenszone van Maasdal en het mooie cultuurlandschap rondom Geijsteren. De locatie is samen met nabijgelegen Landgoed Geijsteren, kerkhof en de nabijgelegen monumentale boerderij een mooie entree van het dorp, met authentieke bebouwing en fraai groen.

De locatie wordt gevormd door het cluster bebouwing aan de straat, met het open achterland (1 perceel) tot aan de nieuwe dijk. Het achterland maakt onderdeel uit van het mooie cultuurlandschap hier en zicht op de Maas vanaf de dijk.

De bestaande beplanting rond de bebouwing, de bomen achtererf en op het achterland enkele boompjes maken het al tot een groen geheel, dat na de vernieuwbouw een mooie impuls zal krijgen en ook het visitekaartje wordt voor de bezoekers.

Het landschapsplan creëert een fraai decor, waarbinnen deze invulling en functie mooi zal passen.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van de omgevingsvergunning en hiermee de impuls te geven om in het geheel iets moois te creëren en inzet te plegen voor een groene en duurzame toekomst.

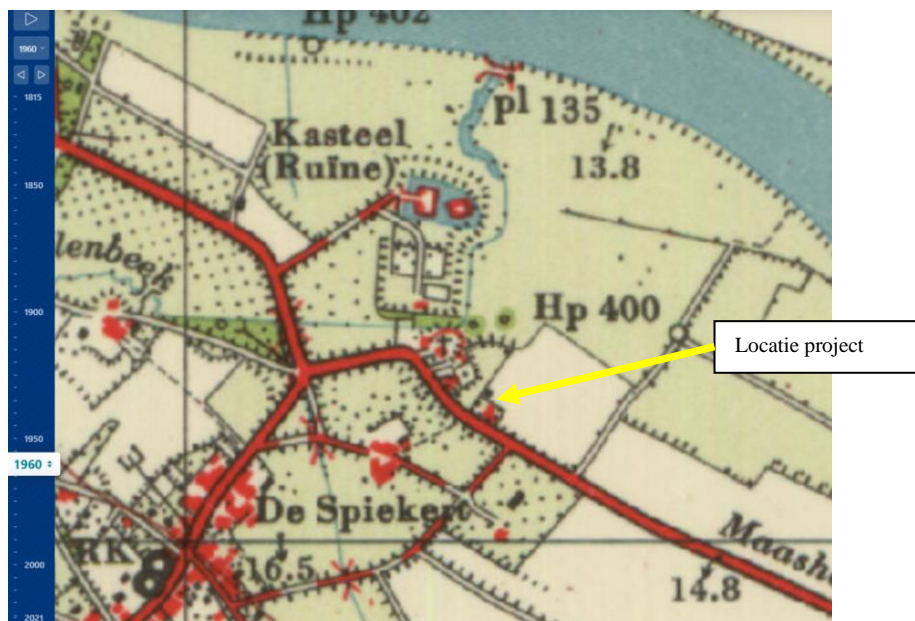
## 3. Basisinfo

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, passend binnen de kenmerken landschap en vanuit het bestaande groen.

Vandaar is de situatie goed bekeken en staat ook op foto's voorzijde weergegeven. De basisgegevens zijn nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren.

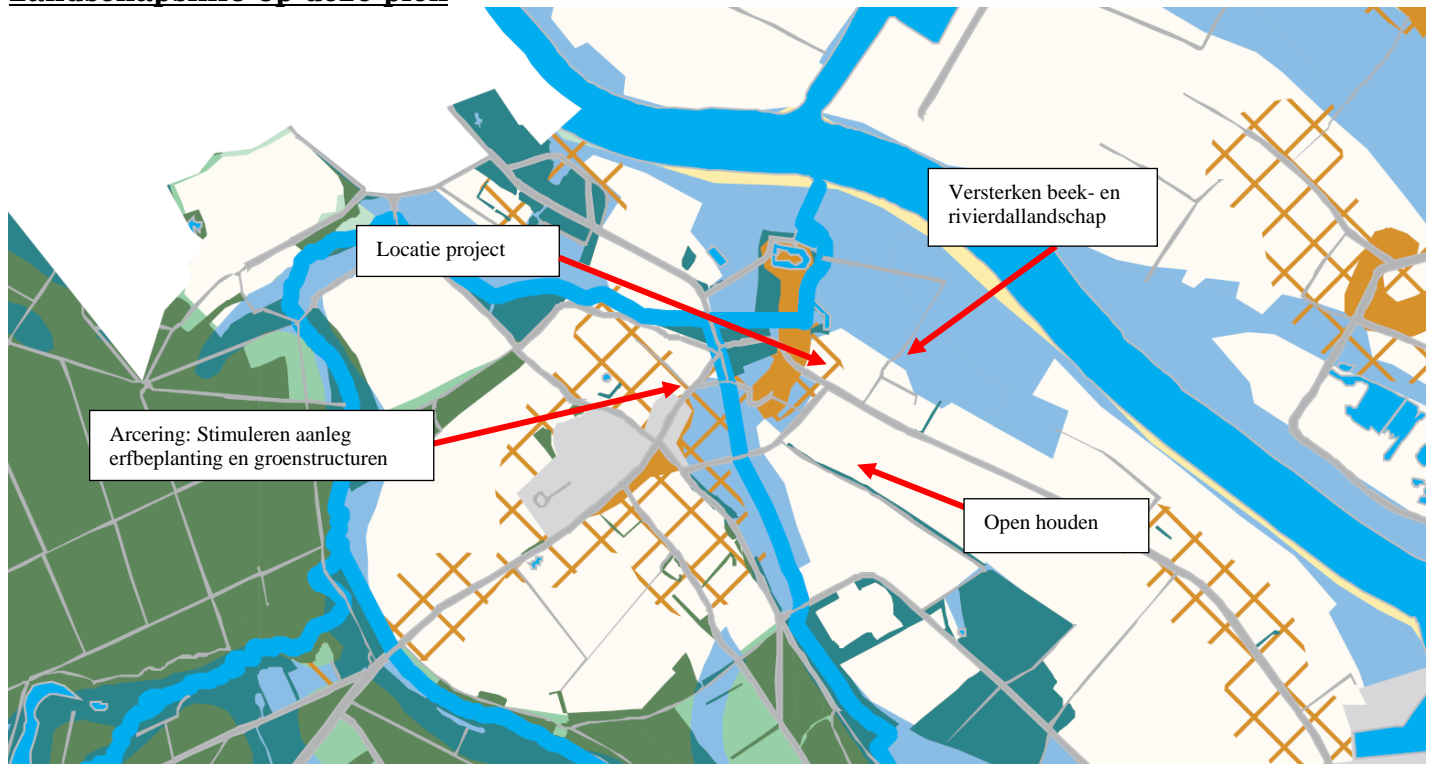
## Historie van de plek



Figuur 2: Locatie van project op kaart 1960

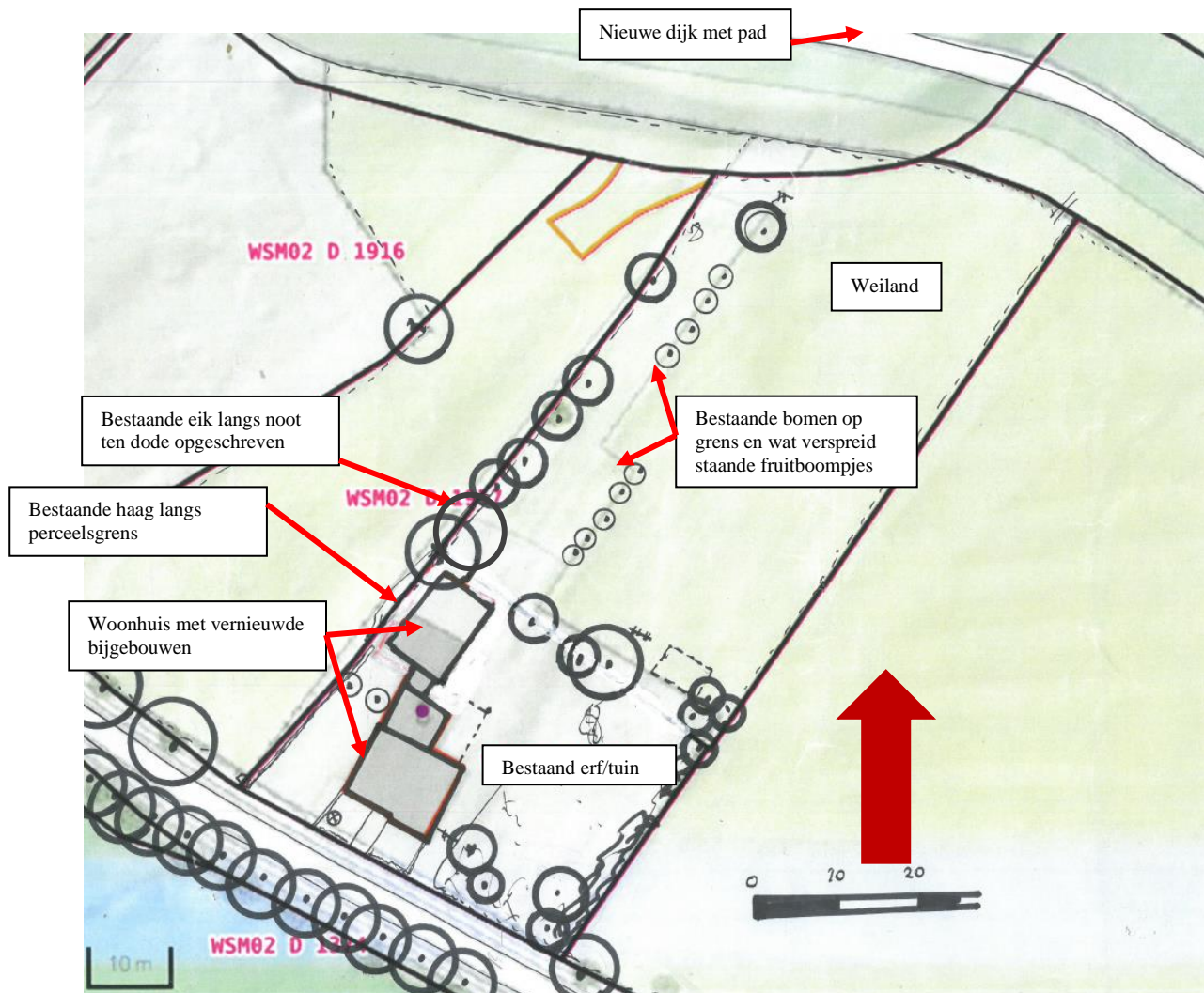
De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie onderdeel van het cluster bebouwing nabij Kasteel en verder omgeven door het agrarische cultuurlandschap met vele bomen op de perceelsgrenzen. Rond de bebouwing vele hagen en hoogstam en groene elementen maakte het een boerenerfrijk landschap.

### **Landschapsinfo op deze plek**



*Figuur 3: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg*

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren. Het achterliggende gebied juist met doorzichten opener te houden. Het verdere omliggende landschap kenmerkt zich door de openheid, met enkele bomenrijen en achter de dijk het te versterken rivierdallandschap.



Figuur 4: Huidige situatie met de af te breken gebouwen

#### 4. Bestaande situatie

De huidige situatie staat op figuur 4 en op de foto's voorzien de weergegeven en is vrij helder. Een stevige erfbeplanting in de tuin-erfzone met op het achterliggende weiland wat bomen op de grens en enkele fruitbomen.

Aan met al een knus groen erf met een meer opener gebied met zicht op de dijk en omgeving. Leuk het poortje achter om de dijk op te kunnen wandelen.

Na de vernieuwbouw geeft dit een vertrekpunt om dit landschappelijk nog fraaier en biodiverser te maken en nog meer "spannend" beleefbaar voor de gasten.

De oude eik is ten dode opgeschreven, maar de aangrenzende Noot zal het gaan overnemen. Aan deze zijde perceel is ook al een haag aanwezig als rand en kleed het in.

De GHG is hier 1,20 meter onder maaiveld, dus een leuke basis voor een poel te creëren.

#### 5. Visie landschap, biodiversiteit, water en beleving


De visie is om na de vernieuwbouw de parkeerzone van de tuin af te schermen, waarmee een knusse tuin ontstaat met de mooie houten elementen rond het terras. Ook aan de straatzijde de versterkte haag schermt het verkeer af. De visie is aan de voorzijde een meer tuinrichting en de achterzijde een natuurlijker erfinvulling met meer natuurlijke uitstraling en aansluiting op het achtererf-weetje. De tuin is aan beide zijden met mooi groen ingekleed, waarmee de gebouwen hier een nu al een mooi groen kader hebben.

Door het gedeelte buiten de tuin de sfeer van een boerenerf te creëren, ontstaan er enkele kamers die het meer “spannend” maken en variatie mbt biodiversiteit. Een moestuin, fruitgaard omgeven met gemengde hagen en fruithagen. Het achterste deel een opener landschap, gericht op natuur, waarin de poel een leuk natuurelement vormt welke jaarrond water zal bevatten. Verder de transparante knobomen die de zichtlijn naar achter behouden. Een ooievaarsnest als extra idee om hier een groene oase te maken.

Enkele poortjes geven aanleiding voor leuke ommetjes op eigen erf en landschap en een paadje naar het dijkpaadje.

Het uitgangspunt is om ook qua beheer een opsplitsing van intensief naar meer extensief te creëren van tuin naar het omliggende landschap (weitje, poel) en zo schuil- en nestgelegenheid te creëren voor fauna vanuit het omliggende veld.

## 6. Onderbouwing nieuwe groenelementen passend binnen de het authentieke landschap



**WAT EN WAAR PLANTEN?**

*De meest voorkomende streekeigen boom- en struiksoorten voor het vochtige zandgrondlandschap (beekdal en akkercomplexen) en de plek op het erf en/of de omliggende percelen*

**BOMEN EN BOOMGROEPEN OP HET ERF**  
 Aanplant van bomen en solitairgroepen op en rond het erf met zomereik, sierkers of notenboom  
 Aanplant van hoogstamfruitbomen met appel, peer en pruim omzoomd met een gemengde haag

**HAAGAANPLANT OP OF ROND HET ERF**  
 Gemengde hagen met snoeihoogte tot 1.50 meter met de soorten hazelaar, hulst, liguster en krent en Gelderse roos

**AANPLANT PERCEELSRANDEN**  
 Knobomen in een kleine groep of solitair van zwarte els of kraakwilg  
 Houtwal (windscherm);  
 - Boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van zomereik en/of zwarte els  
 - Boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals witte els, zachte berk, zoete kers en zomereik en struiklaag van krent, hazelaar, wegedoorn, egelantier, geoorde wilg, boswilgen/of lijsterbes

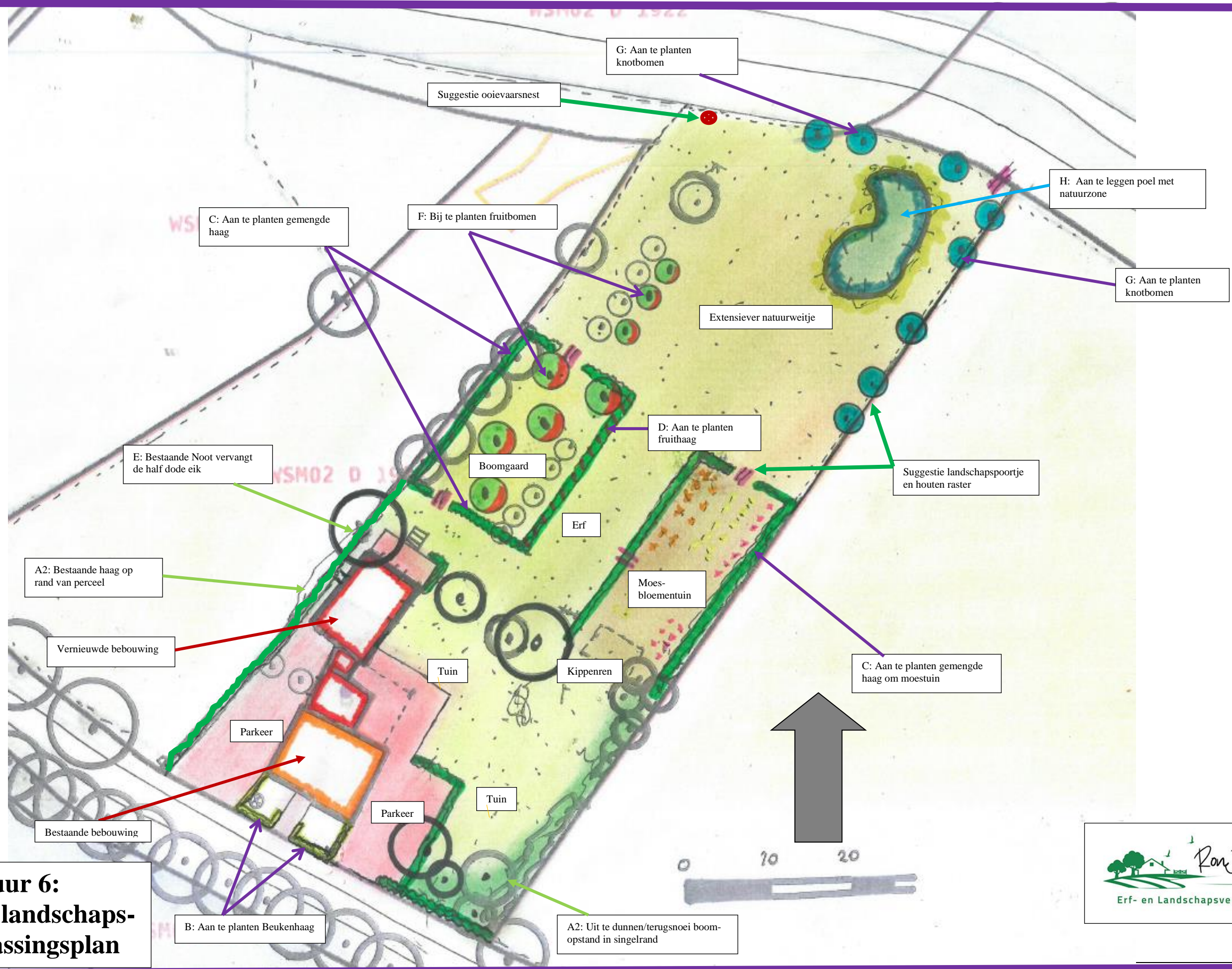
**AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN**  
 Stroken met struweelbeplanting langs (vochtige) beekrand bestaande uit hazelaar, kardinaalsmuts, wegedoorn en/of egelantier geoorde wil en/of boswilg  
 Extensief beheerd grasland of natte strooiselruigte met broeihopen op perceeldelen in lager gelegen percelen van het beekdal. Opvang van hemelwater via een poel.

**TIPS**  
 Hekwerken en afrasteringen; sluit het erf niet onnodig af met hekken en afrasteringen. Maak noodzakelijke afrastering minder zichtbaar door beplanting of een haag. Kies ook eens voor een houten hek of palen van kastanje hout.  
 Vermijd overvloedige verlichting. Plaats verlichting zo laag mogelijk bij de grond.  
 Leg niet meer verharding aan dan strikt noodzakelijk  
 Plant hoge bomen minimaal 2 meter van de erfafscheiding en houdt bij het bepalen van de plaats van aanplant rekening met schaduw en kroon diameter van de volwassen boom.  
 Maak het ook aantrekkelijk voor dieren. Verwerk vrijkomend snoeihout als houtruil door stamhout en/of takken te stapelen. Rillen met snoeihout vormen een biotoop voor amfibieën en insecten. Plant coniferen en bomen met een opvallende bladkleur in de voortuin en niet als erfafscheiding.

Figuur 5: Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden

Deze handvaten geven aan dat op een erf/landschap gewerkt wordt met zowel eensoortige als gemengde hagen, met (knot)bomenrijen, boomgaarden en solitaire bomen. Stimulering van overhoeken, perceelsranden, bloemrijk grasland zorgt ook voor de biodiversiteitsimpuls.

Naast inrichting ook met een juist beheer!



**Figuur 6:**  
**Het landschap-**  
**inpassingsplan**

## 7. Het Landschapsplan met de beheer- en inrichtingsmaatregelen

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan. Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.



### **A1) Bestaande haag aan rand van perceel**

In deze grenszone staat een mooie bestaande Beukenhaag. Deze is ca 1,50 meter hoog en wordt jaarlijks gesnoeid. Aan te bevelen is om na weghalen dode eik het laatste stukje haag aan te vullen met enkele *Fagus sylvatica* (60-80) en de haag na deze klus te vervolmaken en het een mooie volle haag vormt.



*Takkenril*

### **A2) Uit te dunnen/terugsnoei boomopstand in singelrand**

In deze zone staat veel groen en na de vernieuwbouw en aanleg parkeerplaats is het goed te bezien welke bomen de toekomstbomen zijn welke struiken wat terugsnoei vragen. Hiermee wordt en blijft het een groene zone met hierin de mooie toekomstbomen. Bleswerk graag door deskundige laten uitvoeren en takken als ril verwerken in de buitenrand is aan te bevelen.



**B) Aan te planten/bijplanten Beukenhaag rond voortuindeel 20 meter, 40 stuks**

In de visie van meer tuin voorzijde wordt hier de nieuwe beukenhaag verder vervolmaakt. Zo wordt het tuindeel omkaderd met de Beukenhaag.

Om een opsplitsing te creëren tussen de voortuin en de meer natuurlijkere zijtuin worden hier Beukenhagen geplant (*Fagus sylvatica*), gewone beuk, met (ook bij inboet) 4 stuks per meter en aanplantmaat 80-100. De haag zal een hoogte krijgen van 1,00 meter en wordt jaarlijks half juli gesnoeid en is een mooi kader.



**C) Aan te planten gemengde hagen 140 meter, 560 stuks**

Op de aangegeven plekken worden de meer natuurlijkere gemengde hagen aangeplant met 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100. Zo zullen er op erfgrans, langs parkeerplaats en rond de bloemen-moestuin mooie hagen ontstaan met een hoogte van 1,20 meter en 1,60 meter (straatzijde). Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, wellicht kan de haag langs de buitenzijde ook een keer overgeslagen worden met snoei, dus 1 x per 2 jaar, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

			Totaal
20 %	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	110
10 %	<i>Fagus sylvatica</i>	Gewone beuk	55
20 %	<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	110
10 %	<i>Ligustrum vulgare</i>	Wilde liguster	55
10 %	<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje	55
20 %	<i>Rhamnus frangula</i>	Vuilboom	110
10%	<i>Cornus sanguinea</i>	Gewone kornoelje	55

#### **D) Aan te planten fruithaag 22 meter = 45 stuks**



#### **BESSEN**

Ribes nigr 'Ben Nevis'  
Ribes rub 'Weisse Versailles'  
Ribes rub 'Jonkheer van Tets'  
Ribes rub 'Rovada'

#### **KRUISBES**

Ribes u.-c 'Hinnonmäki Grön'  
Ribes u.-c 'Hinnonmäki Röd'  
Ribes u.-c 'Hinnonmäki Gul'

#### **FRAMBOOS**

Rubus idaeus 'Autumn Bliss'  
Rubus idaeus 'Héritage'  
Rubus idaeus 'Malling Promise'  
Rubus idaeus 'Tulameen'

Op de aangegeven plek wordt de fruithaag aangeplant. De fruithaag is met 2 stuks per meter gemiddeld en aanplantmaat 60-80, ruim voldoende om een dichte haag te verkrijgen en mooie combi met gevarieerde boomgaard. De genoemde soorten zijn hiervoor geschikt en wenselijk is deze met groepen van 2 a 3 te zetten in de haag, waarmee een natuurlijker beeld ontstaat.

Dus naar eigen inzicht en gebruik in te vullen totaal 45 stuks.

Het beheer van de fruithagen is gelijk aan fruitsnoei. Zorg dat de haag met snoei steeds vanuit binnen verjongd wordt, dus oudere takken er uit halen en op jong hout fruit laten ontwikkelen. Hierdoor blijft de haag in toom en een maximale opbrengst. Hetzelfde geldt voor de framboos, alhoewel deze minder dicht zal zijn.

Snoeien met de heggenschaar moet worden voorkomen, het is geen beukenhaag!



#### **E) Bestaande noot vervangt de half-dode eik**

De bestaande eik is aan het eind van zijn bestaan met nog enkele vitale kroontakken.

De aangrenzende notenboom zal het na weghalen eik overnemen.

Deze noot juist niet snoeien, beetje opkronen en verder als mooie erfboom volledig laten uitgroeien. Verder dus geen overbodige snoei in de mooie kroon van de Noot.

#### **F) Bij te planten 8 fruitbomen**

Hier worden 8 hoogstam gezet op onderlinge afstand van 10 meter gemiddeld in de fruitgaard (5) en achter in weijtje wat kleinere (3) soorten op onderlinge afstand van 6 meter.

Dit zijn makkelijke bomen, daar deze het minste onderhoud vergen. Het is wenselijk dat de bomen hun mooie habitus verkrijgen, waarbij enige opkroning en snoei (appel-peer) noodzakelijk is en de boom verder mooi kan uitgroeien.

De volgende bomen is voorstel om te worden gezet:



Boomgaard: 1 Prunus "Kordia"  
1 Prunus "Bigarreau Napoleon"  
1 Pyrus "Conference"  
1 Castanea sativa (buitenrand)  
1 Malus "Ecolette"

Kersenboom  
Kersenboom  
Peer  
Tamme kastanje  
Appel

Achter in weijtje: 1 Mespilus germanica  
1 Cydonia oblonga  
1 Morus alba

Mispel  
Kweepeer  
Witte Moerbeï

Na het eerste jaar zal eventueel inboet plaatsvinden. Daar het perceel niet begraasd wordt is een boomkorf niet nodig.

### **G) Aan te planten 8 knotbomen**

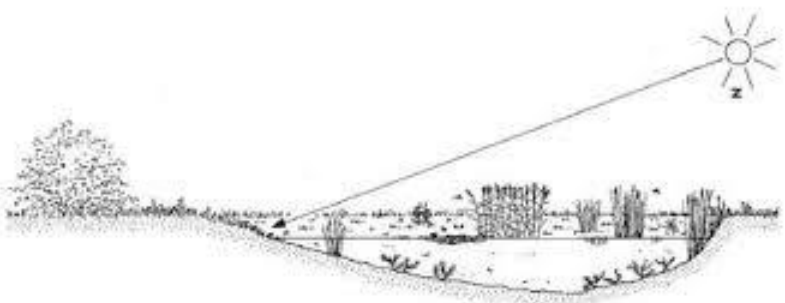
Om een luchtige omkadering te verkrijgen worden hier 8 Knotwilgen gezet. Geplant als paal en op 1,50 meter hoogte geknot iedere 4 jaar. Graag wat onregelmatig planten, zodat het enkele toevallige knotbomen lijken. Takken na de snoei in de rand verwerken als houtril is aan te bevelen.



### **H) Aan te leggen poel met natuurzone**

Bovenstaand de locatie van de nieuwe poel.

De insteek van de poel heeft de maten 15 x 10 meter. De diepte op diepste punt is 2,00 meter. Deze poel houdt dat jaarrond water. Vrijkomende grond graag verwerken in de zone van de moestuin, zodat er bij de poel geen onnatuurlijke heuvel gemaakt hoeft te worden. Talud zuid is steil 1:1 en de noord langzaam uitloop met 1 :3. Zo ontstaat er variatie, dat met een juist beheer hier vanzelf zal ontstaan.



Na de aanleg van het waterelement is juist "niets doen" de eerste 3 jaar het beheer. Juist de spontane ontwikkeling van de poel geeft een natuurlijke vegetatie.

Om te voorkomen dat de oevers “verbossen” dienen de oevers (na) iedere 3 jaar gemaaid en afgevoerd te worden. Het beste is dit gefaseerd te doen, dus ieder jaar een deel van 30 % maaien en afvoeren.

Het maaisel is goed te verwerken als “ril/broedhoop” aan de rand van de knotbomen/houtril nabij de poel. Beste tijdstip is september dit te doen.

Om verlanding van de poel te voorkomen dient deze iedere 6 jaar “uitgediept” te worden. Dit wil zeggen dat 70 % van de poel met een kraan “leeggelepeld” wordt en deze bagger wordt verwerkt op een hoop langs de poel, beste in combi met de knotbomen/houtril. Beste tijdstip is oktober dit te doen.

Hiermee behoudt de poel de gewenste variatie en is het aandeel open water maximaal. Daarom worden de knotbomen met iedere 4 jaar snoei aan de zuidzijde klein gehouden, die de lichtinval niet belemmeren.

Dus een leuk element, met variatie en natuurlijk beheer als toverwoord om er een natuurlijke oase van te maken voor de beleving van een scala aan biodiversiteit!

**Suggestie: Te plaatsen landschapspoortjes en Robinia palen met langsliggers**



De kers op de taart zijn de doorgangen met leuke poortjes naar de boomgaard en moesbloementuin. Mooie elementen om tijdens het ommetje door te lopen.

Wellicht met de naam van de oude plek als knipoog naar het verleden.

Om het deel waar geen haag staat fraai te omkaderen is bovenstaand raster fraai en functioneel. Met Robiniapalen en langsliggers is het stevig en geeft een natuurlijke uitstraling.



**Suggestie: Te maken ooievaarsnest**

Het genoemde ooievaarsnest vindt hier zijn plek is een geweldige aanvulling in deze groene oase.

## 8. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant en verfraaid wordt om het gehele project in een fraai landschappelijk decor te integreren en een mooie natuurlijke wei met erf- en landschapselementen te verkrijgen, dat ook de bewoners enthousiast maakt en groene levensvreugd biedt. Maar ook een decor om bezoekende mensen van te laten genieten. En niet te vergeten ook een mooie meerwaarde voor de biodiversiteit.

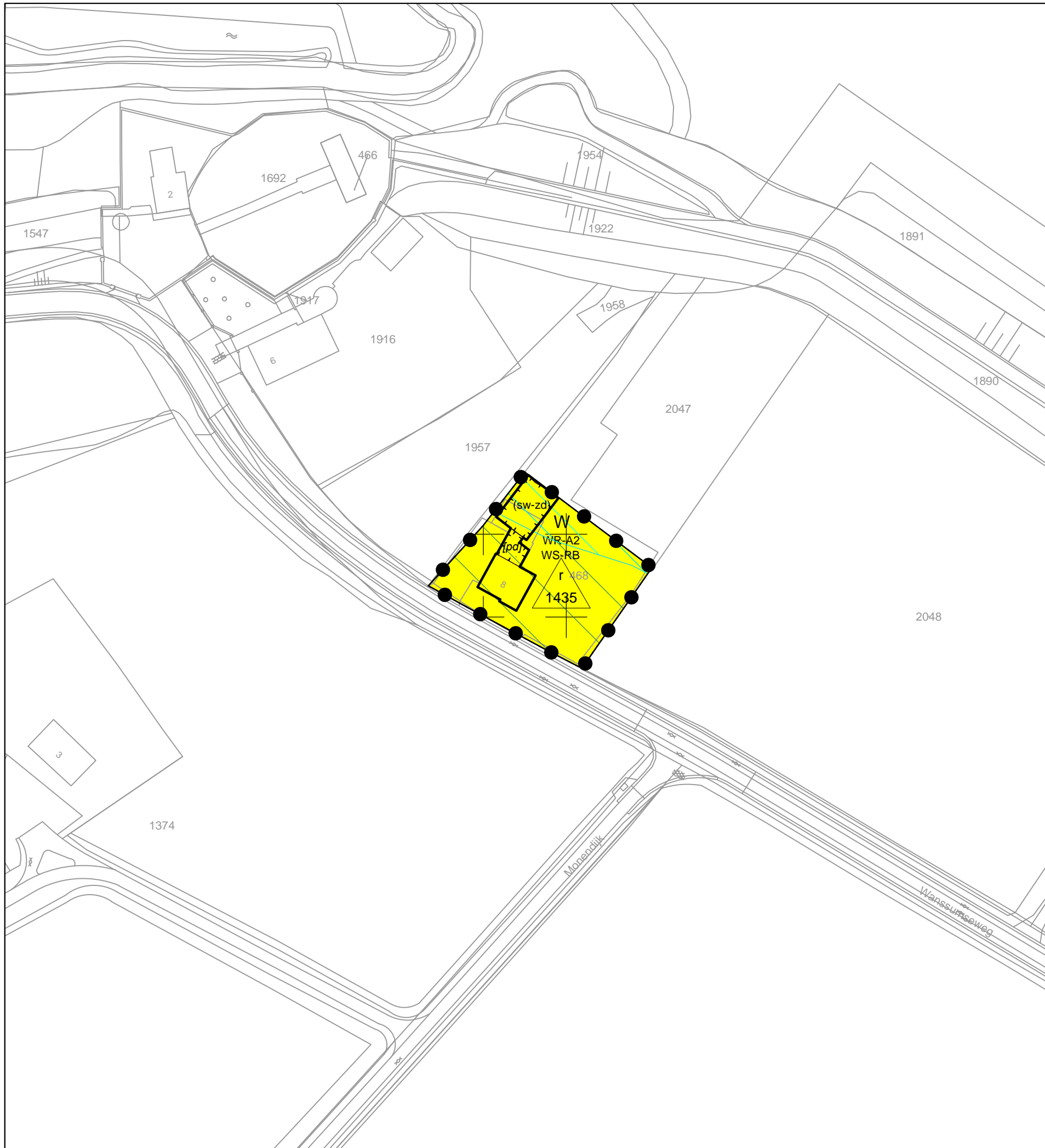


23-4-2023

## Tekening sloop gebouwen

Rood gearceerde gebouwen dienen volledig te worden gesloopt





## LEGENDA

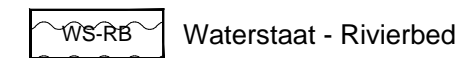
### Plangebied



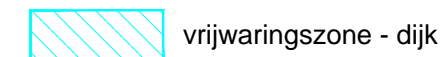
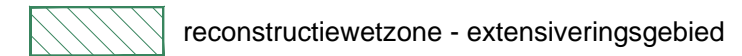
### Bestemmingen Enkelbestemmingen



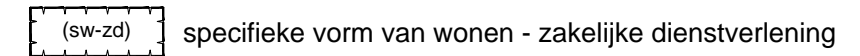
### Dubbelbestemmingen



### Gebiedsaanduidingen



### Functieaanduidingen



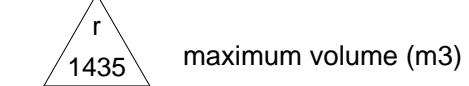
### Bouwvlakken



### Bouwaanduidingen



### Maatvoeringen



### verklaring



## bestemmingsplan "Wanssumseweg 8 Geijsteren" Gemeente Venray



idn: NL.IMRO.0984.BP23005-on01

datum: 27-03-2023

schaal: 1:1000

kaartblad: 1 van 1

formaat: A3

status: ontwerp



# **WIJZIGINGSPLAN**

## **Kempkensberg 36 YSSELSTEYN**

Vastgesteld  
12 september 2023

Document: Wijzigingsplan "Kempkensberg 36 Ysselsteyn"

IDN-code: NL.IMRO.0894.WPB23001-va01

Status: Vastgesteld

Datum: 12 september 2023

Aanvrager: [REDACTED]

Auteur: ing. L.M. Heesen en ing. M.A.A. Thomassen



Spoorweg 4  
5963 NJ Horst  
T +31 (0)77 398 29 21  
F +31 (0)77 398 68 00  
[info@pijnenburgadvies.nl](mailto:info@pijnenburgadvies.nl)

# INHOUDSOPGAVE

<b>INHOUDSOPGAVE</b> .....	<b>1</b>
<b>1 INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan .....	3
1.2 Ligging van het plangebied .....	4
1.3 Het vigerende bestemmingsplan.....	4
1.3.1 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen).....	4
1.3.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden.....	5
<b>2 GEBIEDSBESCHRIJVING</b> .....	<b>8</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur .....	8
2.2 Locatiebeschrijving .....	9
2.3 Projectbeschrijving .....	9
<b>3 BELEIDSKADER</b> .....	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid .....	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie.....	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking .....	14
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.2.1 Omgevingsvisie Limburg .....	15
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 .....	16
3.3.3 Omgevingsverordening Limburg (2022).....	17
3.3 Gemeentelijk beleid.....	17
3.3.1 Toekomstvisie 2030 ‘Venray loopt voorop’ .....	17
3.3.2 Ruimtelijk Kwaliteitskader buitengebied Venray .....	19
3.3.3 Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011 .....	21
3.3.4 Beeldkwaliteitsplan buitengebied Venray .....	22
3.3.5 Landschappelijke inpassing .....	22
<b>4 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN</b> .....	<b>24</b>
4.1 Milieuaspecten .....	24
4.2 Water .....	29
4.3 Kabels, leidingen en straalpaden.....	33
4.4 Natuur .....	33
4.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	35
4.5.1 Cultuurhistorie .....	35
4.5.2 Archeologie .....	35
4.6 Verkeer en parkeren .....	36
4.7 Niet-gesprongen explosieven .....	36
<b>5 JURIDISCHE TOELICHTING</b> .....	<b>38</b>
5.1 Planstukken.....	38
5.2 Toelichting op de verbeelding .....	38
5.3 Toelichting op de planregels .....	38



<b>6 UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>39</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid .....	39
6.2 Handhaving .....	39
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	41
<b>7 PROCEDURE .....</b>	<b>42</b>

**Separate bijlagen:**

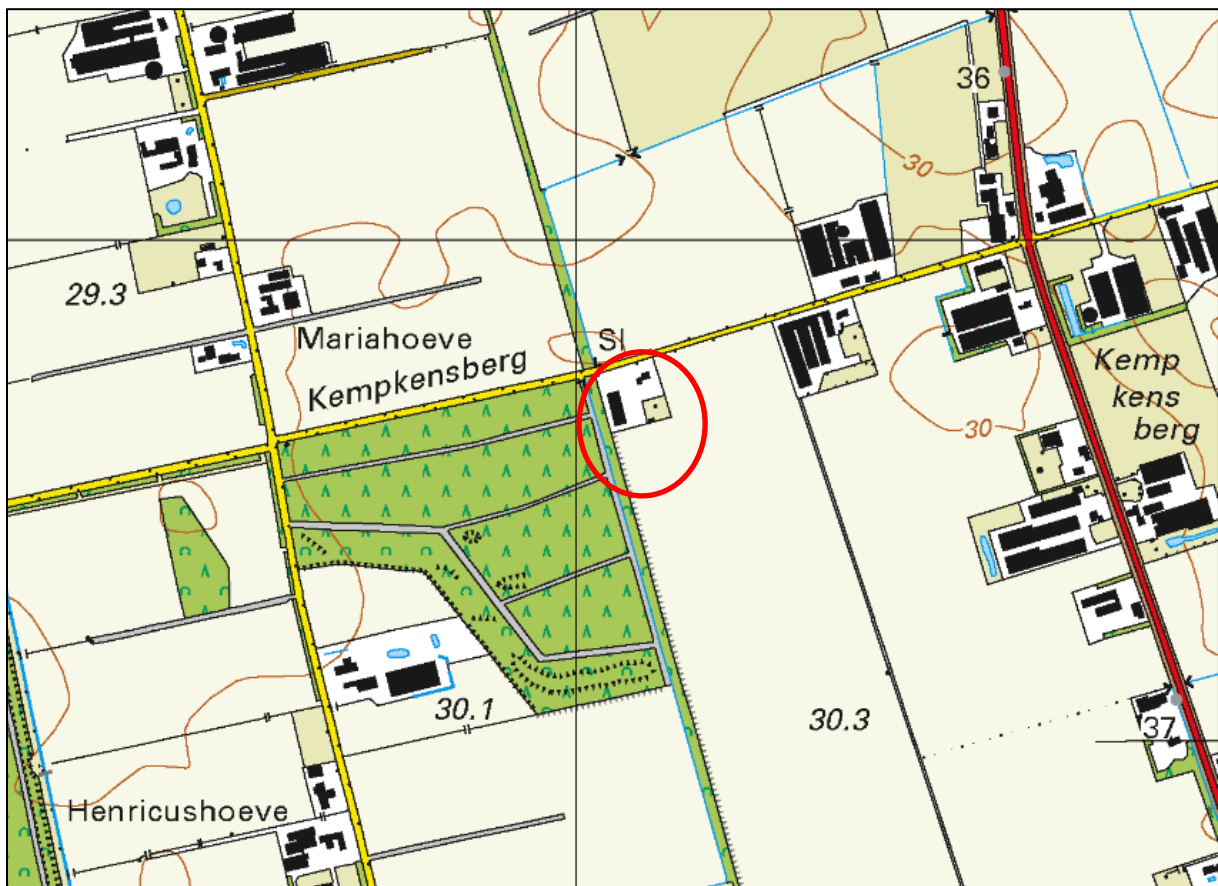
- **Landschappelijk inpassingsplan (Pijnenburg Advies)**
- **Historisch bodemonderzoek (Econsultancy)**
- **Beoordeling stikstofdepositie (Pijnenburg Advies)**

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Op de locatie Kempkensberg 36 te Ysselsteyn is het akkerbouwbedrijf van initiatiefnemer gevestigd. Het teeltplan omvatte in 2022 ongeveer 164 hectare en bestaat uit circa 60 hectare uien, 55 hectare aardappelen, 29 hectare suikerbieten/cichorei, 10 hectare maïs en 10 hectare pioenrozen.

Op de locatie zijn in de bestaande situatie een bedrijfswoning met bijgebouw en een bedrijfsruimte (loods van 21 x 50 meter) aanwezig. Tevens is er medio 2020 een nieuwe bewaarruimte (37.1 x 53.6) gebouwd waarin aardappelen en uien bewaard kunnen worden. De afgelopen jaren is de bedrijfsvoering intensiever geworden. Dit enerzijds door vergroting van het areaal aardappelen en uien, anderzijds door te investeren in de bewaring van uien. Daardoor kan er afgeleverd worden op het moment dat er vraag is naar uien/aardappelen en kan men dus beter vraag gestuurd werken. Dat vergt wel opslagcapaciteit. De intensivering heeft er toe geleid dat binnen de bestaande bebouwing de grens is bereikt van hetgeen mogelijk is.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

Voornemen is om de bewaarruimte voor aardappelen en uien te vergroten. Met deze stap kan het areaal aan aardappelen en uien zoals dat momenteel geteeld wordt binnen het eigen bedrijf bewaard worden. Het gaat daarbij om een capaciteit van circa 6000 ton eigen geteeld product. Vanuit de afnemers ligt er een duidelijke vraag om zowel aardappelen en uien te kunnen laden op het moment dat de markt daarom vraagt. Aan deze vraag wil initiatiefnemer voldoen.

Deze nieuwe bedrijfsruimte zal aan de voorzijde gebouwd worden van het gebouw dat in 2020 is gerealiseerd. Vormgeving, hoogtes en materiaalgebruik zal identiek zijn aan het bestaande gebouw.

Het bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010” het daaraan gekoppelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010, herziening regels” in combinatie met het wijzigingsplan “Kempkensberg 36 Ysselsteyn” biedt onvoldoende ruimte voor realisatie van de nieuwe bedrijfsruimte. Om de beoogde ontwikkeling van het bedrijf mogelijk te maken is een wijzigingsplan benodigd, waarin de beoogde bouw- en gebruiksmogelijkheden worden vastgelegd. In het voorliggende wijzigingsplan wordt hieraan voldaan.

## **1.2 Ligging van het plangebied**

Het plangebied heeft betrekking op de locatie Kempkensberg 36 te Ysselsteyn. Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als de gemeente Venray, sectie H, nummer 3515 en 3520 (ged.) met een oppervlakte van circa 1.4 hectare. Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern van Ysselsteyn.

Het plangebied is grotendeels omringd met cultuurgronden. Aan de westzijde is een bos gelegen. De Kempkensberg en omringende wegen kenmerken zich door de aanwezigheid van allerlei (agrarische) bedrijven, afgewisseld met burgerwoningen. Het gebied kenmerkt zich door haar openheid en grootschaligheid. Op een afstand van circa 650 meter ligt de provinciale weg N277, de belangrijkste aan- en afvoerroute van het plangebied.

## **1.3 Het vigerende bestemmingsplan**

Om onderhavig wijzigingsplan te voorzien van een goede onderbouwing wordt eerst bekeken welke vigerende bestemming van toepassing is en of wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden.

### **1.3.1 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010” van de gemeente Venray (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2010).

Een herziening en update van de planregels uit het vigerende bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010, herziening regels” van de gemeente Venray (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 september 2017). Conform het vigerende bestemmingsplan geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak van circa 7400 m<sup>2</sup>. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen ‘Luchtvaartverkeerszone’ en ‘Reconstructiewetzone – verwevingsgebied’, de maatvoering ‘Maximum bouwhoogte 72 m’ en de functieaanduiding ‘Agrarisch bedrijf’.

Op 17-02-2020 is er voor de locatie een wijzigingsplan vastgesteld, genaamd “Kempkensberg 36 Ysselsteyn. Hiermee is destijds het bouwvlak van vorm gewijzigd, waarbij de planregels uit het moederplan van toepassing zijn verklaard. Voor nieuwe gebouwen is een maximale goothoogte opgenomen van 8 meter.

Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarisch bedrijf uit te breiden (art. 3.7.5 regels Buitengebied Venray 2010, herziening regels vastgesteld d.d. 20 september 2017). Burgemeester en wethouders kunnen een vergroting van bestaande agrarische bedrijven onder voorwaarden toestaan. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

Ten behoeve van onderhavig initiatief is een principeverzoek ingediend. De gemeente Venray heeft op 23 november 2022 aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kempkensberg 36 (nieuwe gebouw is met een rode stippellijn aangegeven)

### 1.3.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

Onderhavig initiatief behelst zowel het vergroten als van vorm veranderen van het bouwvlak en het afwijken van de maximale goothoogte voor bedrijfsgebouwen zoals genoemd in artikel 3.2.2 van het bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010, herziening regels” van de gemeente Venray (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 september 2017).

Het vergroten van het bouwvlak aan de zuidoostzijde van het bouwperceel is noodzakelijk voor de realisatie van de nieuwe bedrijfsruimte. Voor het vergroten van het bouwvlak is in het bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010, herziening regels” van de gemeente Venray (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 september 2017) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor het bouwen met een hogere maximale goothoogte is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Aan beide wijzigingsbevoegdheden en de afwijkingsbevoegdheid wordt in deze paragraaf getoetst.

### Vergroten van het bouwvlak

In het bestemmingsplan is in artikel 3.7.5. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bouwvlak vergroot kan worden. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en vergroting van bestaande agrarische bedrijven, geen intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf zijnde, toestaan waarbij het 'bouwvlak' op de verbeelding wordt aangepast, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- b. de vergroting, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
- c. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat nieuwe bebouwing wordt ingepast;
- d. indien het bouwvlak in de nieuwe situatie groter is dan 1,5 hectare blijkt uit het landschappelijk inpassingsplan, als bedoeld onder c, tevens dat bestaande bebouwing wordt ingepast. Daarnaast wordt een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt maximaal 2,5 hectare;
- f. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie indien het bouwvlak in de nieuwe situatie groter is dan 1,5 hectare;
- g. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- h. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming '**Verkeer – Wegverkeer**' 200 m bedraagt;
- i. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- j. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- k. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- l. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- m. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen '**Milieuzone – waterwingebied**' en '**Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied**'.

Ad a. Qua afmetingen past de nieuw te bouwen bedrijfsruimte niet binnen het bestaande bouwvlak. Dat is te concluderen uit afbeelding 2. Binnen het bestaande bouwvlak zijn dus onvoldoende mogelijkheden voor de gewenste uitbreiding. Qua bedrijfsvoering is het ook gewenst om het nieuwe gebouw tegen de bestaande bewaar ruimte aan te bouwen. Dat maakt het namelijk mogelijk om gebruik te blijven maken van de bestaande koelinstallatie. Deze heeft namelijk al voldoende capaciteit. Bouwen op een andere plek zou met zich meebrengen dat er een extra koelinstallatie geplaatst zou moeten worden, dat is niet wenselijk. Daarnaast zou er veel meer intern verkeer nodig zijn tussen de gebouwen, dat is ook niet gewenst. Ook kan in de huidige vormgeving gebruik gemaakt worden van de oversteek/luifel waardoor er hieronder geladen en gelost kan worden onder alle weersomstandigheden. Bij een andere locatie zou ook het nieuwe gebouw weer over een luifel moeten beschikken. Door tegen het bestaande gebouw aan te bouwen kan er efficiënt met de ruimte omgegaan worden. Tenslotte zou een andere situering ertoe leiden dat er veel nieuwe erfverharding aangelegd zou moeten. In de nu voorgestelde voor is er geen nieuwe erfverharding noodzakelijk.

Ad b. Door de intensivering van de bedrijfsvoering (meer hectares aan teeltoppervlak) is de bestaande bedrijfsbebouwing te klein geworden om aan de vraag van afnemers te kunnen voldoen. Voor de ontwikkeling van deze nieuwe bedrijfsruimte is de vergroting van het bouwvlak noodzakelijk. Binnen het bedrijf worden jaarlijks ca. 6.300 ton (115 hectare x 55 ton opbrengst) uien en aardappelen geteeld. Bedrijfsfilosofie is om de jaarproductie ongeveer volledig zelf te kunnen bewaren. Met het nu voorliggende plan kan er ca. 6.000 ton bewaard worden. Dat is zo goed als de volledige productie.

Hiermee kan er vanuit het bedrijf geleverd worden op het moment dat de afnemer hier om vraagt. Het op afroep kunnen leveren creëert een meerwaarde richting de afnemer, die ook bereid is om hiervoor te betalen. Hiermee kan het bedrijf zich onderscheiden van andere telers. Voor de bedrijfsvoering en inkomensvorming is het noodzakelijk om deze ontwikkeling door te maken.

- Ad c. Ten behoeve van onderhavig initiatief is een inpassingsplan opgesteld. Dit plan wordt verder toegelicht in paragraaf 3.3.5.
- Ad d. Niet van toepassing, het bouwvlak blijft kleiner dan 1,5 hectare.
- Ad e. Het bouwvlak wordt niet groter dan 2,5 hectare.
- Ad f. Niet van toepassing, het bouwvlak blijft kleiner dan 1,5 hectare.
- Ad g. Het hemelwater afkomstig van de bebouwing en verharding wordt opgevangen in hemelwatervoorzieningen en kan daar infiltreren. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.2.
- Ad h. De maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming '**Verkeer – Wegverkeer**' bedraagt niet meer dan 145 meter.
- Ad i. Als gevolg van onderhavig initiatief zal het aantal transportbewegingen niet of slechts zeer beperkt toenemen. Het leidt enkel tot een efficiëntere en toekomstbestendigere bedrijfsvoering.
- Ad j. Op het terrein is voldoende parkeerruimte aanwezig. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.6.
- Ad k. De natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden worden niet onevenredig aangetast. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4.
- Ad l. Er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 4.
- Ad m. de aanduidingen '**Milieuzone – waterwingebied**' en '**Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied**' zijn niet van toepassing op het plangebied.

### **Bouwen met hogere goothoogte**

De goothoogte van de nieuwe bedrijfsruimte zal 7.5 meter bedragen omwille van een efficiëntere bedrijfsvoering en het bovenover kunnen laden van vrachtwagens. Deze hoogte sluit aan op de bedrijfsruimte die in 2020 gebouwd is. Bij deze hoogte wordt een optimum bereikt bij het stapelen van de kisten. Lager stapelen zou inhouden dat er meer grondoppervlak nodig is om hetzelfde aantal kisten in het gebouw te kunnen laten. Ook kan het beluchten van de kisten efficiënter plaatsvinden bij deze hoogte.

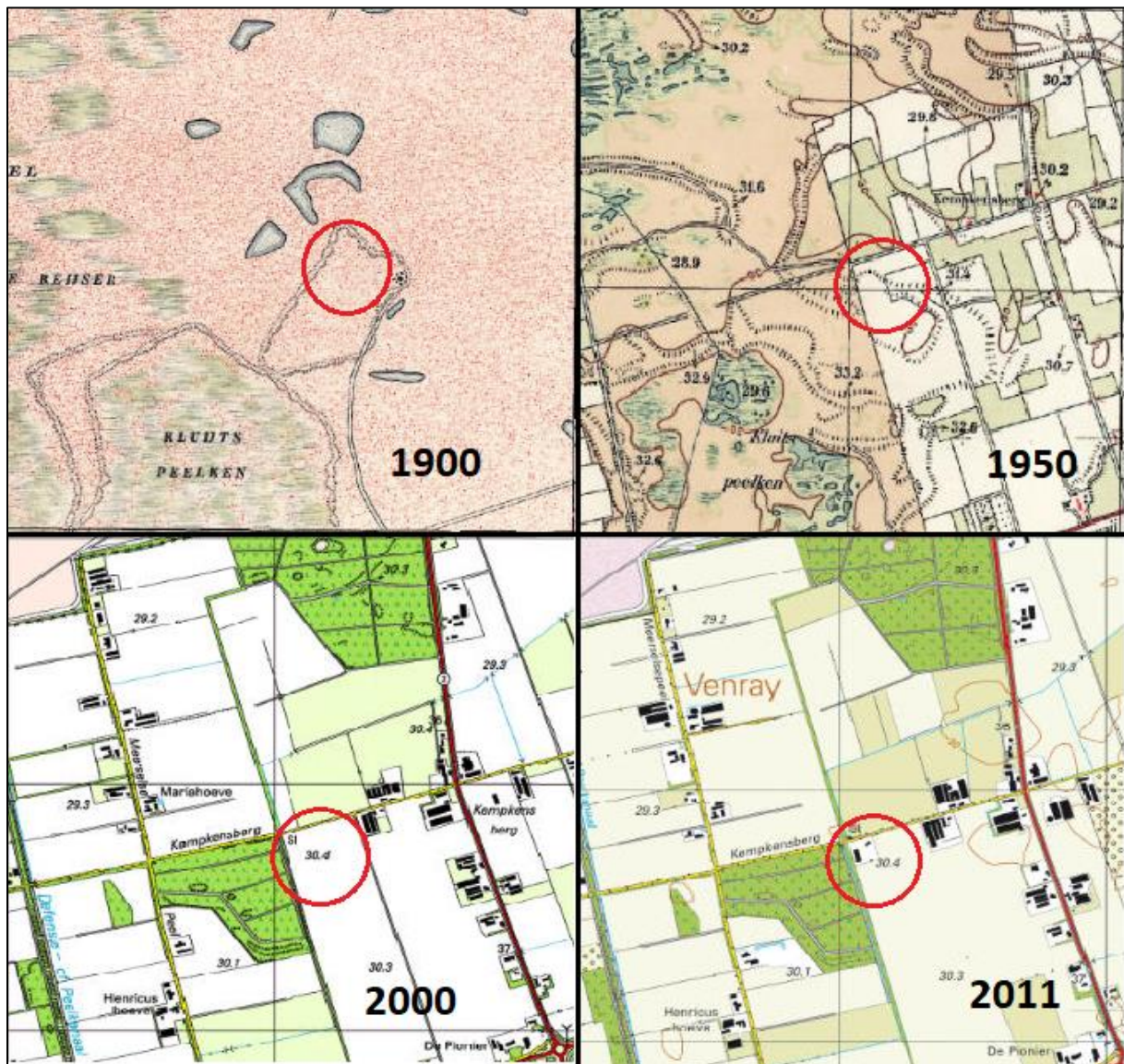
In het bestemmingsplan is in artikel 3.4 lid 'i' een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om tot een maximale goothoogte van 8 meter (normaal 6,5 meter) en een maximale bouwhoogte van 12 (normaal 11 meter) meter te mogen bouwen. Dit onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader. Hieraan wordt in dit geval voldaan, zie daarvoor paragraaf 3.3.4. Deze planregel is ook al opgenomen in het wijzigingsplan "Kempkensberg 36 Ysselsteyn".

## 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Ysselsteyn ligt in het zuidwestelijke gedeelte van de gemeente Venray. Het dorp Ysselsteyn werd in de jaren '20 gesticht als een compleet nieuwe nederzetting tijdens en in het kader van de grote Peelontginning. Het dorp ontleent haar naam aan de toenmalig minister van landbouw: Van Ysselsteyn. Vanuit Venray werd in die tijd het initiatief genomen om naast de grootschalige aanleg van cultuurgronden ook nieuwe woningen te stichten op deze plek. De restanten van het daarvoor grootschalig aanwezig uitgestrekte bos- en heideterrein treft men nog aan in de omgeving zoals in de Heidse Peel. Het herkenningspunt voor Ysselsteyn wordt gevormd door de driehoekige centrale groene ruimte.

Het plangebied behoort van oorsprong tot het uitgestrekte bos- en heideterrein van de Peel en is ten tijde van de grote Peelontginning ontgonnen. Het plangebied behoorde wel tot een van de latere ontgonnen delen, daar het in 1950 nog steeds aan de rand van het ontgonnen landschap lag. Langs het plangebied is nog altijd een van de restanten van het eens zo uitgestrekte bos- en heideterrein overgebleven, omringd door de grote oppervlakte ontgonnen cultuurgronden. Het bedrijf zoals het er heden ten dage gevestigd is, is pas omstreeks 2011 op deze locatie gevestigd. Voor die tijd is de grond in agrarisch gebruik geweest als cultuurgrond.



Afbeelding 3. Ontwikkeling plangebied op basis van topografische kaarten uit 1900, 1950, 2000 en 2011

## 2.2 Locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray aan de Kempkensberg 36 ten noordwesten van de kern van Ysselsteyn. Het plangebied is grotendeels omringd met cultuurgronden. Aan de westzijde is een klein bos gelegen. De Kempkensberg en omringende wegen kenmerken zich door de aanwezigheid van allerlei (agrarische) bedrijven, afgewisseld met burgerwoningen. Het gebied kenmerkt zich door haar openheid en grootschaligheid. Op een afstand van circa 650 meter ligt de provinciale weg N277, de belangrijkste aan- en afvoerroute van het plangebied.



Afbeelding 4. Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving

## 2.3 Projectbeschrijving

Op de locatie Kempkensberg 36 te Ysselsteyn is het bedrijf van initiatiefnemer gevestigd. De initiatiefnemer is van plan het agrarisch bouwvlak te vergroten om de bouw van een nieuwe bedrijfsruimte te kunnen realiseren. Deze ontwikkeling is, zoals reeds eerder gemotiveerd, noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering en de continuïteit van het bedrijf.

Deze nieuwe bedrijfsruimte zal dienst gaan doen voor het bewaren van uien/aardappelen en de opslag van kisten. Qua materiaalgebruik en vormgeving zal aangesloten worden bij het gebouw zoals dat medio 2020 gerealiseerd is. De goothoogte komt uit op 7.5 meter en de bouwhoogte van de hoogste kap bedraagt 10.29 meter. De bestaande bewaar ruimte heeft een overkapping om droog te kunnen laden en lossen. Het nieuwe



gebouw zal dat ook hebben aan de zijde van het bestaande gebouw, waardoor er een grote overdekte ruimte ontstaat. Dat geeft de mogelijkheid om volledig overdekt te kunnen laden en lossen. Ook de invloed van wind wordt voor een groot deel weggenomen.



Afbeelding 5. Schematische weergave van de ligging van het te realiseren gebouw

Bij de bouw en het gebruik van het nieuwe gebouw is er de nodige aandacht voor duurzaamheidsaspecten. Het gebouw wordt volledig voorzien van LED-verlichting om energie te besparen. De daken en wanden worden voorzien van bovengemiddelde isolatie zodat er bij het koelen van de aardappelen en uien zo weinig mogelijk verliezen optreden. Er kan gebruik worden gemaakt van de bestaande koelinstallatie, deze is destijds ruim genoeg gedimensioneerd dat er geen extra koelinstallatie geplaatst hoeft te worden. De installatie is frequentieregeld om energie (stroom) te besparen. Ook zijn er op het bedrijf nu al dusdanig veel zonnepanelen geplaatst waardoor het bedrijf een netto stroomleverancier is en geen afnemer. De bestaande luifel aan het gebouw maakt dat er bij het inschuren zo weinig mogelijk warmte-instraling in het gebouw plaatsvindt. Daarmee zijn er diverse maatregelen genomen om energie te besparen.



Afbeelding 6. Impressie aanzicht nieuwe bedrijfsruimte vanuit straatzijde (loopdeur in groen uit te voeren)



Afbeelding 6. Bestaande bewaar ruimte gezien van oostzijde met opslag kisten onder de luifel.



Afbeelding 7. Bestaande bebouwing gezien vanuit straatzijde.

## 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt het van toepassing zijnde gemeentelijke beleid.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Onderhavig initiatief is op nationaal niveau dusdanig kleinschalig van aard dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor relevante nationale belangen.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (thans Nationaal Natuurnetwerk), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit wijzigingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

*“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*”

Onderhavig initiatief behelst het vergroten van het bouwvlak. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestemmingswijziging is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Per 25 oktober 2021 is de 'Omgevingsvisie Limburg' in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

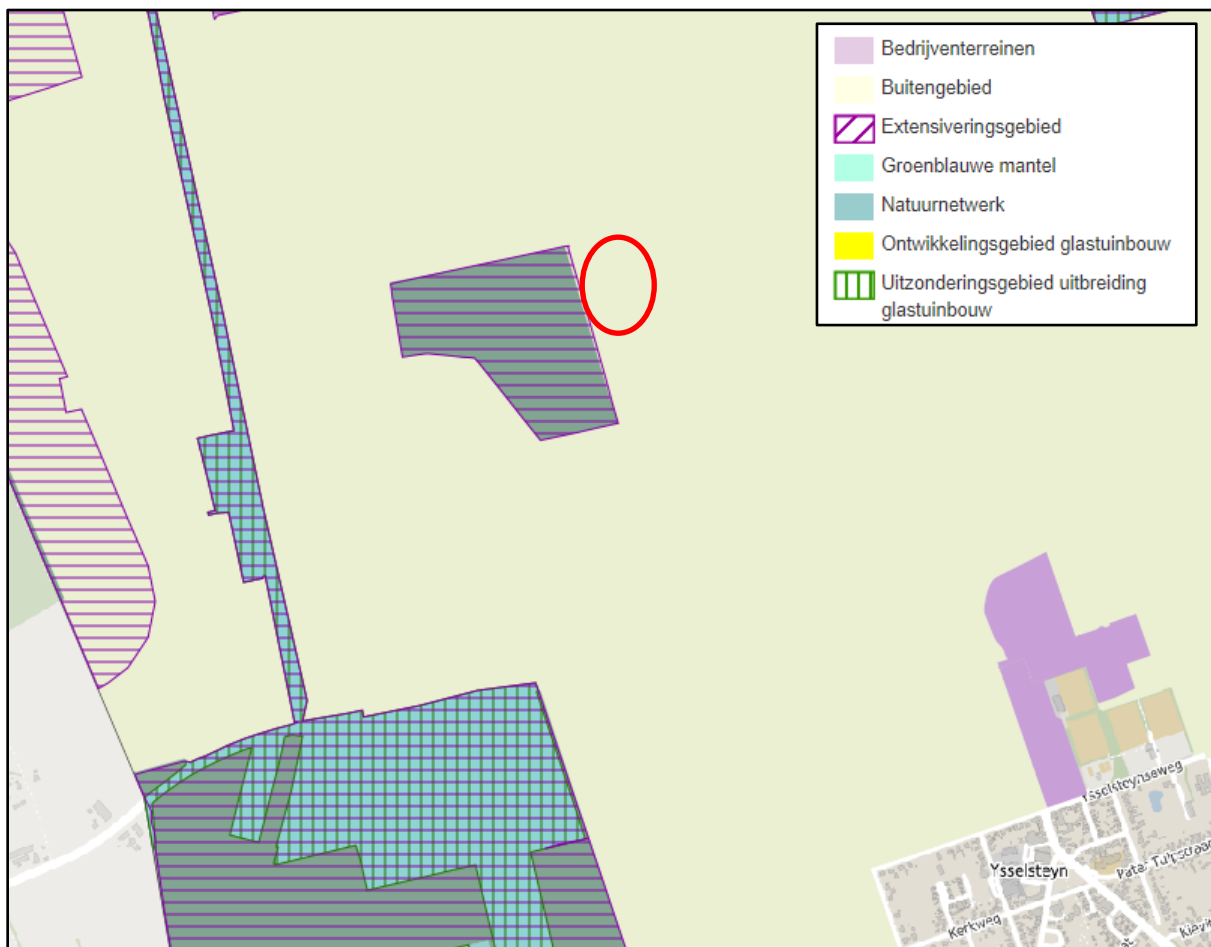
In de Omgevingsvisie worden drie hoofdoopgaven onderscheiden. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofdoopgaven zijn:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
  - In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
  - In landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

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 ruimtegebruik in de deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De aan elkaar grenzende zones hebben onderling een sterke samenhang en wisselwerking. Het gaat daarbij om de volgende hoofdtypen met bijbehorende categorieën:

- Landelijke gebieden;
  - Groenblauwe mantel | Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied) | Buitengebied;
- Bebouwde gebieden;
  - Stedelijk gebied | Stedelijk centrum | Landelijke kern | Werklocaties;
- Infrastructuren;
  - (Inter)nationale weg | Provinciale weg | (Inter)nationale spoorweg | (Inter)nationale waterweg | (Lucht)haven | (Inter)nationale leidingstrook.

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie zijn beide deellocaties gelegen binnen de categorie 'buitengebied' behorende bij het hoofdtype landelijke gebieden. 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 droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves.



Afbeelding 9: ligging Kempkensberg 36 in het Buitengebied

De land- en tuinbouw is als belangrijkste gebruiker en beheerder van het buitengebied van groot belang voor het aanzien en de kwaliteit van ons cultuurlandschap en het leefklimaat waarin we wonen, werken en recreëren. Ook in de toekomst willen wij in Limburg een gunstig ondernemersklimaat voor de land- en tuinbouw bieden. We bieden ruimte voor het uitbouwen van onze positie als toonaangevende agrarische regio tot een sector die duurzame oplossingen voor maatschappelijke opgaven biedt. In verbinding en samenwerking met andere kennisregio's wordt hier de nieuwe standaard ontwikkeld voor moderne, duurzame en circulaire, vraaggestuurde land- en tuinbouw, die in balans is met en bijdraagt aan een gezonde en duurzame leefomgeving. Met deze ambitie kiest Limburg, in lijn met het nationale beleid, voor een betekenisvolle transitie in de agrifoodsector.

Onderhavig initiatief behelst het doorontwikkelen van een bestaand akkerbouwbedrijf door middel van het uitbreiden van het bouwvlak ten behoeve van een bewaar ruimte voor aardappelen en uien. Door het landschappelijk inpassen van het bedrijf wordt een positieve bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het buitengebied. Vanuit de omgevingsvisie bestaan dus geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In hoofdstuk 2 van deze verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt,

rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame verstedelijking).

Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, zie hiervoor paragraaf 3.1. Voor het overige wordt er niets specifiek aangaande de bedrijfsontwikkeling voorgeschreven in de omgevingsverordening.

### **3.3.3 Omgevingsverordening Limburg (2022)**

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg betreft hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 .

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De verordening bevat enkele nieuwe of inhoudelijk gewijzigde onderwerpen; het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

De wijzigingen zijn een gevolg van uitspraken in de Omgevingsvisie Limburg. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

De wijzigingen in de Omgevingsverordening 2022 werken niet door naar het plangebied. Ook als de Omgevingsverordening 2022 in werking treedt, is er daarom geen strijdigheid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 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.



Voor onderhavig wijzigingsplan is vooral ambitie 3 van toepassing: **In 2030 zorgt ondernemerschap met aandacht voor mens, dier en milieu voor nieuwe economische kansen.**

Binnen het bedrijf is er op verschillende fronten aandacht mens, dier en milieu. Voorbeelden hiervan zijn:

1. Alle elektriciteit wordt op eigen daken opgewekt;
2. In de droging/koeling van de aardappelen en uien worden energiebesparende technieken toegepast;
3. Deels toepassen van druppelirrigatie in de rijen in plaats van beregening middels haspels;
4. Chemische onkruidbestrijding wordt deels vervangen door mechanische bestrijding.

De eerste 2 punten zorgen met name tot lager verbruik van energie waardoor er minder energie aangekocht hoeft te worden. Dat past in de milieugedachte. De punten 3 en 4 zijn met name punten die leiden tot doorontwikkeling van deze relatief nieuwe technieken. Het ontwikkelen hiervan biedt onder andere economische kansen voor mechanisatiebedrijven in de regio.

Wat dat betreft past de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijf binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'.

### **3.3.2 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 'Agrarisch gebied'.

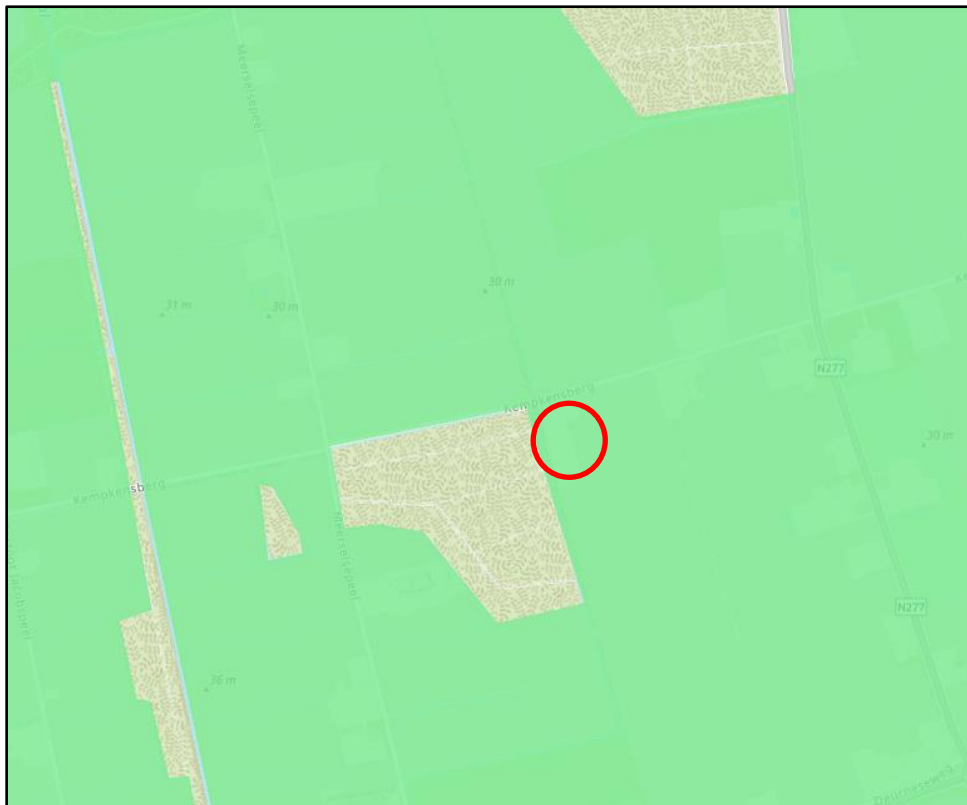
Verreweg het grootste deel van het grondoppervlak in Venray is in gebruik van de landbouw, namelijk ruim 10.000 hectare wat bijna 70% van de totale oppervlakte is. Deze gronden zijn in deze visie aangeduid als agrarische gebieden. De gronden zijn vooral in gebruik voor de akkerbouw, vollegrondtuinbouw en veehouderij. Er is sprake van een intensief grondgebruik. De agrarische sector is een belangrijke economische drager voor de gemeente Venray. In totaal zijn bijna 2.000 mensen regelmatig actief in de agrarische sector.

Er zijn een groot aantal veranderingen gaande waardoor het agrarisch gebied wezenlijk gaat veranderen. Veelal wordt gesproken over een transitie van het landelijk gebied. Dit vraagt om een regie waarbij ingezet wordt op een samenhangende aanpak gericht op het landelijk gebied (agrarisch gebied én de natuurgebieden).

Bovenstaande uitgangspunten worden in samenhang nader uitgewerkt binnen het Programma Landelijk Gebied. Doel is de ontwikkelingen in het landelijk gebied in samenhang op te pakken en beter af te stemmen op de ontwikkelingen. Daarmee ontstaat meer grip op het proces en samenhang op de uitvoering, komen de partijen meer in positie en is de rol van de gemeente duidelijker.

Een verdere ontwikkeling van agrarische bedrijven gaat gepaard met een verdere verduurzaming van de landbouw. Kringlooplandbouw en natuurinclusieve landbouw worden gestimuleerd. Dit zal leiden tot een verbetering van de omgevingskwaliteit: verminderen van emissies (lucht en bodem), het verbeteren van de bodemkwaliteit, een bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit en het sluiten van de kringloop.

Tevens zetten we in op het beperken en voorkomen van milieuverontreiniging door het opheffen van ongecontroleerde rioolozingen.



**Afbeelding 10: ligging Kempkensberg 36 in het “Agrarisch gebied”**

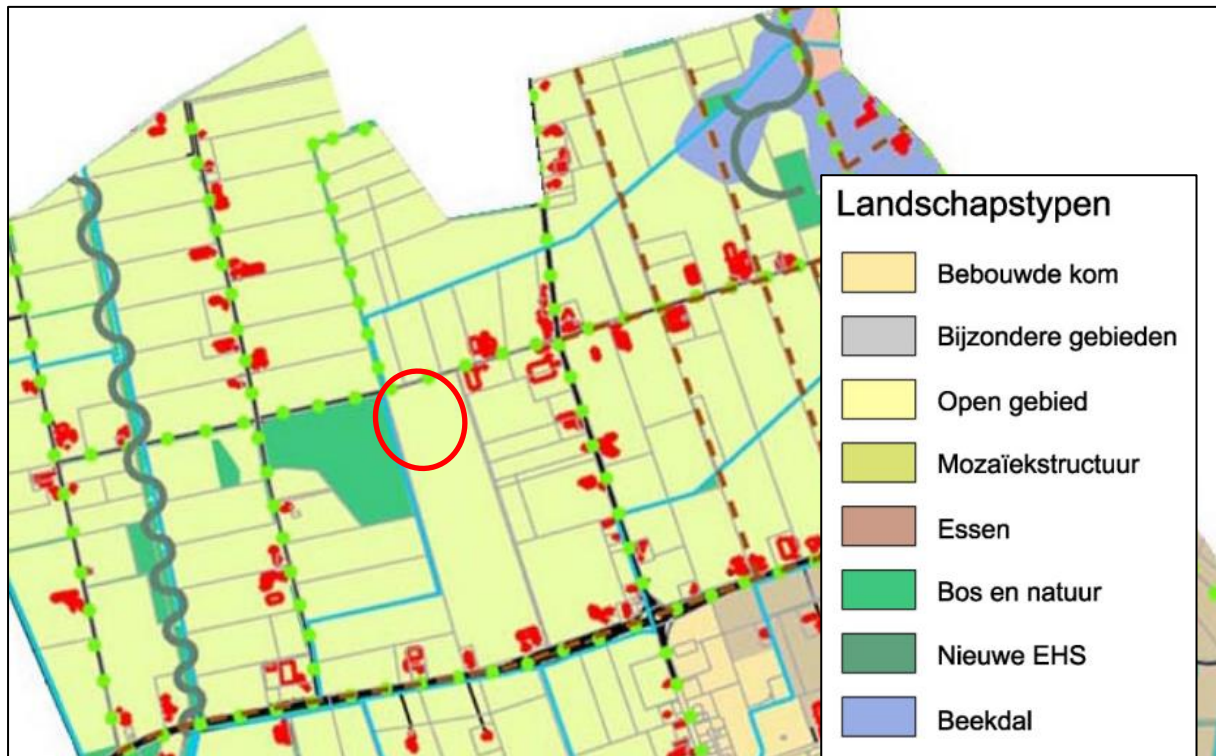
Onderhavige ontwikkeling sluit aan de bij de Omgevingsvisie Venray. Het bedrijf richt zich momenteel al duidelijk op het terugdringen van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen door meer gebruik te maken van mechanische onkruidbescherming waar mogelijk. Verder is er aandacht om het gebruik van grondwater te beperken door druppelirrigatie toe te passen in plaats van beregening met haspels. Dat past binnen de doelen van de Omgevingsvisie.

### **3.3.2 Ruimtelijk Kwaliteitskader buitengebied Venray**

De gemeente heeft naast het vigerende bestemmingsplan twee andere beleidskaders vastgesteld: het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK) en het beeldkwaliteitsplan. Het RKK geeft de randvoorwaarden aan waarbinnen een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) gaat specifiek in op de ruimtelijke en esthetische randvoorwaarden die de gemeente stelt aan beeldkwaliteit. Kern van het Ruimtelijk Kwaliteitskader is de opvatting dat in het buitengebied zich steeds nieuwe ontwikkelingen voordoen. Deze dynamiek vraagt om enerzijds een visie waarmee wordt aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen gewenst zijn. Anderzijds wordt erkend dat een ontwikkeling in het buitengebied de waarden van dit buitengebied kunnen worden aangetast. Een ontwikkeling is dan ook slechts mogelijk als tegelijkertijd deze waarden op een verantwoorde wijze worden behouden of worden omgevormd tot een nieuwe kwaliteit. De verwachting is dat met het Ruimtelijk Kwaliteitskader de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied zal vergroten. De ontwikkelingen in het buitengebied van gebouwen of andere versterking is onvermijdelijk om te zorgen dat de leefbaarheid blijft behouden. Het gaat om het creëren van economische ontwikkelingen in samenhang met de belangen rondom leefbaarheid en ruimte.

In het Ruimtelijk Kwaliteitskader zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor het buitengebied vastgelegd. De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verandert voortdurend en de beleving kan sterk verschillen. Daarom is het belangrijk om vooraf vast te leggen wat onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan, bijvoorbeeld: wat is van belang om te behouden, welke kwaliteiten kunnen een toegevoegde waarde hebben, welke ontwikkelingsrichting is gewenst?

In het Ruimtelijk Kwaliteitskader is de ruimtelijke kwaliteit concreet uitgewerkt aan de hand van de landschappelijke structuur en elementen, de verkavelings- en bebouwingsstructuur en de functionele structuren.



Afbeelding 11. Landschapstype van het plangebied: open gebied

Het dorp Ysselsteyn is vanaf de jaren '20 gesticht als compleet nieuwe nederzetting in het kader van de grote Peelontginning. Ysselsteyn is functioneel gezien voornamelijk gericht op agrarische bedrijvigheid. Het streefbeeld is hier dan ook gericht op versterking en ontwikkeling van de agrarische bedrijvigheid. Het stedenbouwkundige, geometrische patroon van het dorp is van invloed op de verkavelingsstructuur aan de Timmermannsweg en Puttenweg. De bebouwing aan deze wegen en zijwegen is vaak in een groene setting ingebed. In sommige gevallen is de bebouwing echter pregnant in beeld. Kenmerkend in het gebied zijn ook enkele bijzondere functies en bosgebieden.

Aan de Kempkensberg is op het gebied van verkavelingsstructuur voornamelijk sprake van smalle, diepe kavels met een redelijk hoge bebouwingsdichtheid. De meeste andere linten hebben een meer open karakter.

Het plangebied is gelegen in het open gebied en laat zich kenmerken als een jonge ontginning. Onder andere aan de Kempkensberg zijn daardoor vooral mogelijkheden voor her- en nieuwvestiging van agrarische bedrijven (intensieve veehouderij) en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven.

De landschappelijke inpassing van het plangebied is gestoeld op de uitgangspunten van het RKK. De openheid van het achtergelegen gebied blijft behouden daar de bedrijfsontwikkeling plaatsvindt in het verlengde van de

bestaande bedrijfsruimte. De bebouwing wordt thans zodanig gesitueerd dat deze de bestaande verkavelingsstructuur (smalle, diepe kavels) respecteren. De voorgestelde inrichtingsmaatregelen uit het landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 3.3.4) zorgen ervoor dat de bedrijfsontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde manier wordt ingepast en aansluit op de aanwezige landschapsstructuren en tevens een relatie heeft met de verschillende omstandigheden en aanzichten van de locatie. Door de robuuste inpassing draagt het zelfs bij aan de versterking van de huidige landschapskwaliteit van het open gebied en het naastgelegen bos.

De bedrijfsontwikkeling vindt niet in strijd plaats met de doelstelling van het Ruimtelijk Kwaliteitskader buitengebied Venray.

### **3.3.3 Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011**

Het in de 'Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011' vastgelegde kwaliteitsbeleid omtrent een bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling is gebaseerd op de gedachte dat ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten) leiden tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd. Achterliggend doel is het behoud en waar mogelijk versterking van de (groene) kwaliteiten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied.

De gemeente Venray vindt het belangrijk dat het buitengebied van Venray waarin de landbouw, de natuur en recreatie een hoofdplaats hebben, vitaal en aantrekkelijk blijft. Het beleid moet ertoe leiden dat het buitengebied landschappelijk en ecologisch waardevoller wordt en daardoor tegelijkertijd ook meer kwaliteit te bieden heeft voor mens, plant en dier.

Tegelijkertijd zit het buitengebied niet 'op slot': er wordt ruimte geboden aan nieuwe en/of uitbreiding van bestaande economische functies. Achterliggend doel is dat het economische draagvlak van het buitengebied wordt behouden door een te leveren bijdrage aan de leefbaarheid. Nieuwbouw kan in beperkte mate worden toegestaan wanneer de ruimtelijke kwaliteit zo weinig mogelijk wordt aangetast, maar per saldo juist wordt versterkt. Met andere woorden: 'groen' staat voorop en 'rood' is een middel. De draagkracht van het gebied is bepalend voor de mate waarin nieuwe bebouwing kan worden toegevoegd.

Het ruimtelijk beleid in het buitengebied is vastgelegd in diverse ruimtelijke visies en bestemmingsplannen. Deze zijn maatgevend voor waar welke ontwikkelingen worden toegestaan. In dit beleid en deze regelgeving wordt ook ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit en maatregelen die kunnen worden genomen. In het vigerende bestemmingsplan zijn een tweetal uitgangspunten uitgewerkt die rechtstreeks gericht zijn op behoud van de ruimtelijke kwaliteit:

1. hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB): nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf of recreatiebedrijf is alleen in een VAB toegestaan;
2. bij uitbreiding van woningen, landbouwverwante en kleinschalige bedrijven is uitbreiding op basis van een sloopregeling mogelijk.

In dit geval wordt een agrarisch bedrijf uitgebreid. Bij uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf is landschappelijke inpassing vereist. Dit wordt beoordeeld op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing). Bij nieuwvestiging of in geval van een agrarisch bouwblok groter dan 1,5 hectare is naast de landschappelijke inpassing ook een aanvullende kwaliteitsverbetering vereist. In onderhavig initiatief is daarvan echter geen sprake, het aangepaste bouwvlak heeft een oppervlakte van 11.396 m<sup>2</sup>.

Voor het bedrijf is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie paragraaf 3.3.5. Daarmee wordt aangesloten bij de eisen zoals gesteld in de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011.

### 3.3.4 Beeldkwaliteitsplan buitengebied Venray

Het beeldkwaliteitsplan van de Gemeente Venray is gepubliceerd op 1 december 2010 en heeft een directe relatie met het bestemmingsplan. Het geldt in die betekenis als een toetsingskader. In het beeldkwaliteitsplan is aan de hand van vele goede en minder goede voorbeelden aangegeven wat de essentie van een goede ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied voor zowel landschap als gebouwen is.

De locatie Kempkensberg 36 is binnen het ruimtelijk kwaliteitskader aangeduid als open gebied. Binnen het beeldkwaliteitsplan zijn de kenmerken van het open gebied verder uitgewerkt. De meeste open gebieden zijn ontstaan vanuit de ontginningen. Het landschap heeft een rationeel karakter en is achter de bebouwingslinten weids en open. Het verkavelingspatroon is recht maar staat niet altijd loodrecht op de weg. Het rechtlijnige karakter wordt versterkt door de bomenrijen en singels langs landbouwwegen en kavelgrenzen. De open gebieden ontstaan vanuit de oude bouwlanden hebben eenzelfde grootschalig karakter.

In het beeldkwaliteitsplan worden enkele richtlijnen gegeven omtrent de situering van de bebouwing en de inrichting van het erf.

#### *Situering bebouwing*

- Aansluitend op het rechtlijnige verkavelingspatroon ontstaat een formele, rechtlijnige ordening van gebouwen in de diepte gesitueerd.
- De bedrijfsgebouwen staan met de nok loodrecht op de weg achter de woning.
- Tussen de bebouwde percelen zijn er doorzichten naar het open gebied.

#### *Inrichting erf*

- De inrichting van het voorerf zal voornamelijk een functioneel maar ook groen karakter hebben.
- Bestratingen tot aan de weg zonder enkele landschappelijke inpassing doen teveel afbreuk aan het karakter van het buitengebied.
- Ook in de landschappelijke inpassing is het formele, rechtlijnige karakter uitgangspunt. Beplanting in de vorm van een enkele rij bomen, singels langs zijdelingse perceelsgrenzen passen de bebouwing in zonder de bebouwing geheel te verbergen.
- Door aan de achterzijde de inpassing open te houden zijn hier uitbreidingen mogelijk.

Bij het opstellen en uitwerken van het landschappelijke inpassingsplan, zoals toegelicht in paragraaf 3.3.5, is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met bovengenoemde richtlijnen. Enkel aan de richtlijn dat de bedrijfsgebouwen met de nok loodrecht op de weg gesitueerd staan wordt niet voldaan. Deze afwijking heeft reeds bij de procedure van het voorgaande bestemmingsplan plaatsgevonden. Het nieuw te bouwen gebouw sluit qua nokrichting aan op het in 2020 gebouwde gebouw.

### 3.3.5 Landschappelijke inpassing

Bij het landschappelijke inpassingsplan<sup>1</sup> zijn de belangrijkste omgevingskenmerken als uitgangspunten genomen. Daaruit blijkt dat de landschappelijke context het best te kenschetsen is als een jonge heideontginning. Dat het plangebied gerangschikt is in een zone voor het ontwikkelen van boselementen en dat het plangebied waargenomen kan worden vanaf de Deurneseweg (N270), de Peelweg (N277) en de Kempkensberg. Op basis van deze informatie zijn de volgende inpassingsmaatregelen tot stand gekomen:

- Verlengen bestaande beukenhaag en bomenrij;

---

<sup>1</sup> Pijnenburg Agrarisch Adviesbureau B.V., Landschappelijk inpassingsplan Kempkensberg 36 Ysselsteyn, 19-12-2022

- Aanplant bomenrij aan achterzijde nieuwe bedrijfsruimte (zijde Deurneseweg);
- Plaatsing luifel aan zijde bestaande gebouw.



Afbeelding 12. Schematische weergave nieuwe bebouwing en bijbehorende landschappelijke inpassingsmaatregelen.

## 4 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij het uitbreiden en van vorm veranderen van het bouwvlak dient rekening gehouden te worden met (milieu-) aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

### 4.1 Milieuaspecten

Milieu is een aspect dat in belangrijke mate bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit is in relatie tot het toekennen van functies aan een gebied van belang. Door een goede ordening van verschillende functies en voldoende ruimtelijke scheiding tussen functies met verschillende kwaliteiten wordt een belangrijk basisoniveau voor een goed en geordend leefklimaat gegeven.

In deze paragraaf wordt de maximale milieusituatie van het plangebied vanuit verschillende invalshoeken toegelicht. Enerzijds gaat het om het garanderen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen Maatschap Derikx Akkerbouw en omliggende woningen (zonering). Anderzijds gaat het om garanties die een aantasting van de leefomgeving op het vlak van de milieuthema's lucht, geluid, externe veiligheid en bodem beperken c.q. voorkomen.

#### 4.1.1 M.e.r.-beoordeling

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden.

De activiteiten waarvoor een MER opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. Het vergroten en/of veranderen van een agrarisch bouwvlak bij een grondgebonden bedrijf staat niet op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Een MER is dan ook niet benodigd.

#### 4.1.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de vergroting dient te worden beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit van de uitbreidingsgronden uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aan zekere kwaliteitsnormen voldoet om te voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd. In dat kader is ter plaatse een historisch vooronderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een bodemverontreiniging op de uitbreidingsgronden te verwachten. Nader bodemonderzoek is om die reden niet benodigd.

#### 4.1.3 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh is een onderdeel van de Geluidwetgeving Nederland. De Wgh gaat over geluid dat veroorzaakt wordt door wegverkeer, railverkeer en gezoneerde industrieterreinen. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

<sup>2</sup> Econsultancy, Rapport milieuhygiënisch vooronderzoek Kempkensberg 36, Ysselsteyn, 3 april 2023, Rapportnummer: 21769.001

Onderhavig initiatief betreft de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf met een nieuwe bewaarruimte voor aardappelen en uien. De Kempkensberg is verkeersluw en wordt nagenoeg alleen gebruikt door bestemmingsverkeer. Dit bestemmingsverkeer bestaat voornamelijk uit agrarisch gerelateerde transporten (bulkwagens, mesttransporten en tractoren). Op basis van de bijbehorende verkeersintensiteit kan niet gesproken worden over een akoestisch relevante situatie. Door de uitbreiding zal een beperkte toename in de vervoersbewegingen optreden. In vergelijking met het huidige soort en aantal vervoersbewegingen is deze toename echter niet significant te noemen.

Er is vanwege de activiteiten en de grote afstand ten opzichte van omliggende locaties, het dichtstbijzijnde object ligt op een afstand van circa 200 meter, geen sprake van het feit dat de ontwikkeling kan leiden tot een belemmering voor nabijgelegen bestemmingen. De richtafstand voor geluid volgens de publicatie van de VNG, zie paragraaf 4.1.6, bedraagt voor een akkerbouwbedrijf 30 meter. Aan deze afstand wordt dus ruim voldaan. In de nabije omgeving zijn geen industrieën, spoorwegen en/of vaarwegen gelegen.

Onderhavig initiatief heeft dus geen gevolgen voor de akoestische situatie op het bedrijf en haar omgeving, er blijft dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering.

#### **4.1.4 Luchtkwaliteit**

##### **Effect op luchtkwaliteit**

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd wordt, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

De Regeling NIBM van het Ministerie van VROM stelt regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

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

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- a. akker- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt
- b. inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw
- c. permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen
- d. permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare (3% criterium)
- e. kinderboerderijen



De bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer zijn onder te brengen in de categorie “akker- en tuinbouwbedrijf met open grondteelt”. Ongeacht de omvang draagt een dergelijke inrichting NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

### **Achtergrondwaarden**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) ter plaatse 10,1 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) 22,8 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 12,2 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> 25 µg/m<sup>3</sup>, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>.

Volgens de kaarten van het RIVM is voor wat betreft de luchtkwaliteit sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **4.1.5 Geur**

Conform de wet geurhinder en veehouderij moet voldaan worden aan de volgende afstandseisen:

- De afstand tussen een dierenverblijf (gebouw) en een gevoelig object bedraagt minimaal 25 meter.
- De afstand tussen een emissiepunt en een gevoelig object bedraagt minimaal 50 meter.

Onderhavig initiatief behelst het uitbreiden van een bouwvlak ten behoeve van een nieuw bedrijfsgebouw. Dit nieuwe gebouw gaat gebruikt worden voor de opslag van uien/aardappelen en bewaarkisten en betreft derhalve geen geurgevoelig object.

De bedrijvenlijst van de VNG, zie paragraaf 4.1.6, stelt voor akkerbouwbedrijven een richtafstand voor het aspect geur van 10 meter. Binnen 10 meter rondom het plangebied zijn geen (bedrijfs)woningen of andere geurgevoelige objecten gelegen.

Gelet op het bovenstaande kan derhalve worden geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering hoeft te vormen voor de bestemmingswijziging.

#### **4.1.6 Bedrijven en milieuzoneringen**

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied.

De milieuruimte van bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied is geïnventariseerd aan de hand van SBI-code en grootste bijbehorende VNG-afstand voor stof, geur, geluid en gevaar.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand VNG 'rustige woonwijk'				Werkelijke afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Pluimvee	Kempkensberg 32	0147	200	30	50	0	197
Varkens	Kempkensberg 30	0146	200	30	50	0	216
Akkerbouw	Meerselsepeel 6	011, 012, 013	10	10	30	10	442
Akkerbouw	Meerselsepeel 3	011, 012, 013	10	10	30	10	380

Onderzocht is of de werkelijke afstand, de kleinste mogelijke afstand tussen beide bouwvlakken van bedrijven, kleiner is dan de gestelde richtafstanden. Hieruit blijkt dat enkel de richtafstand van geur voor het pluimveebedrijf aan de Kempkensberg 32 niet voldoet. Dit is echter een al bestaande situatie. De afstand wijzigt niet ten opzichten van de huidige situatie. Bovendien geldt dat conform de planregels bebouwing op 5 meter uit de bouwperceelsgrens gebouwd dient te worden. Daarmee neemt de afstand toe tot 202 meter, waardoor er wel voldaan wordt aan de gestelde richtafstand.

Er kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect milieuzonering de andere bedrijven geen beperkingen opleveren door het uitbreiden van het bouwvlak. Een goed woon- en leefklimaat kan wat dat betreft ter plaatse van het plangebied gewaarborgd worden. Anderzijds worden door deze uitbreiding deze andere bedrijven niet in hun bedrijfsvoeringen c.q. activiteiten beperkt.

#### 4.1.7 Externe veiligheid

Het algemene beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor (beperkte) kwetsbare objecten vanwege: het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichting (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht.

#### *Plaatsgebonden risico*

Bij het inventariseren van de aanwezige risicobronnen in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de risicokaart ([nederland.risicokaart.nl](http://nederland.risicokaart.nl)). Volgens deze risicokaart liggen er geen risicovolle inrichtingen en/of objecten binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied.



Afbeelding 13. Uitsnede risicokaart

#### *Groepsrisico*

In dit geval geldt er geen verantwoordingsplicht in het kader van het groepsrisico. Binnen de bestaande bedrijfswoning is reeds de bewoning van een agrariër met diens gezin toegestaan. Hier veranderd door uitbreiding van het bouwvlak niets aan. Binnen de bedrijfsgebouwen komen niet meer personen te werken dan momenteel het geval is.

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de bedrijfsontwikkeling.

## **4.2 Water**

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

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venray als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

### *Beleidskader*

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciale Omgevingsvisie, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

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

Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

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

De waterkundige waarden zijn in het POL2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal Water' en 'Ondergrond'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden. Conform de kaart 'Ondergrond' ligt het plangebied in een "grondwaterlichaam" zonder verdere bijzonderheden en is de watergang ten westen van het plangebied aangeduid als beek met 'Algemeen ecologische functie' en bevat derhalve geen specifieke natuurwaarden.

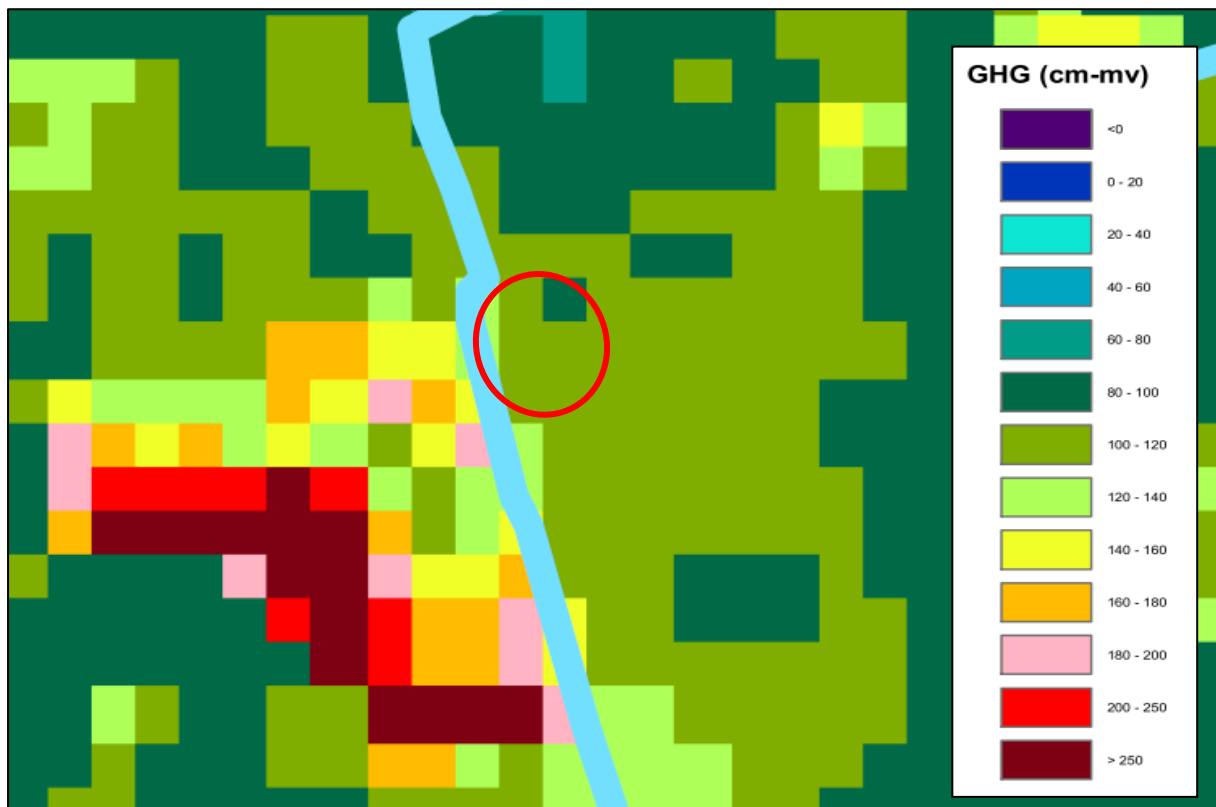
Conform de algemene beleidsregels van het Rijk, de provincie, de gemeente en Waterschap Limburg dient bij het realiseren van een nieuwe verharding sprake te zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het

bestaande watersysteem of geheel worden geïnfiltrerd in de bodem. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving.

Voor het bergen en vertraagd afvoeren eist het waterschap dat minimaal een bui van  $T = 100$  (100 mm) kan worden geborgen en dat de afvoer maximaal 2 l/s/ha bedraagt.

#### *Bodemgesteldheid en grondwater*

De bodem in het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte bedraagt circa 30,3 meter +NAP. De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een veldpodzolgrond, welke voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bevindt zich op een hoogte van circa 1 meter.

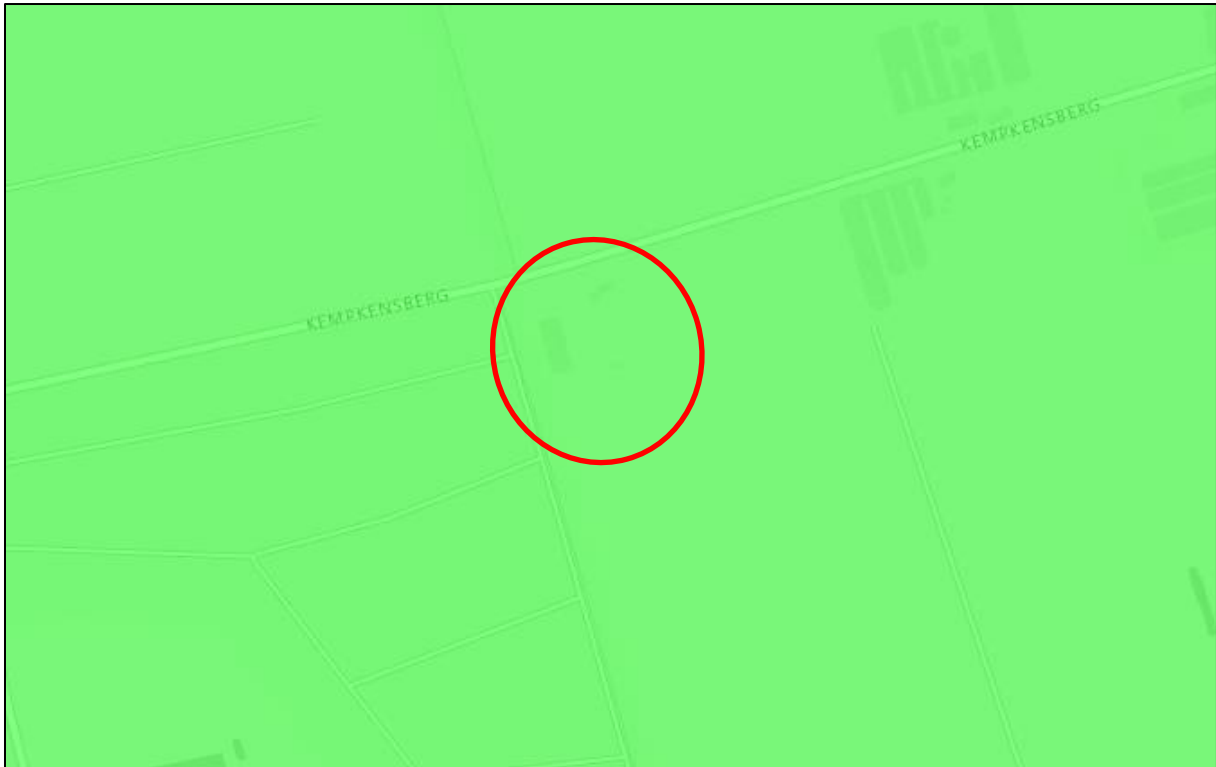


Afbeelding 14. Uitsnede kaart GHG

Conform de algemene gegevens van het waterschap blijkt het plangebied ter plaatse een goede bodemdoorlatendheid te hebben van 0,75 tot 1,5 m/dag. Ter plaatse van het plangebied en omgeving varieert de grondwatertrap globaal tussen grondwatertrap VI en VII.

#### *Grondwaterbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.



Afbeelding 15. Uitsnede kaart bodemdoorlatendheid (k-waarde) (groen: goede doorlatendheid)

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Ten westen van het plangebied ligt de beek de 'Meerselse Peel'. Dit betreft een primaire watergang van het waterschap. De Keur van het waterschap is hierop van toepassing. De watergang ligt echter buiten het plangebied.

#### *Afvalwater*

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsysteem. Uit de nieuwe bedrijfsruimte komt geen afvalwater voort.

#### *Water in relatie tot bedrijfsontwikkeling*

Dit wijzigingsplan heeft tot doel het vergroten en van vorm veranderen van het bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een nieuwe bedrijfsruimte. Door deze vergroting en verandering worden er nieuwe daken en extra verharding gerealiseerd. Dit betreft een toename van het verhard oppervlak. Iedere toename van verhard oppervlak dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Het waterschap hanteert hiervoor vuistregels waarmee, op basis van de toename van de verharding, een wateropgave kan worden bepaald.

Bij volledige invulling van het bouwplan zoals initiatiefnemer het beoogd omvat het nieuwe plan de realisatie van een nieuwe bedrijfsruimte en extra verharding. De bedrijfsruimte, inclusief overkapping, heeft een totale oppervlakte van  $37.1 \times 53.6 = 1989 \text{ m}^2$ . Er hoeft geen nieuwe erfverharding aangelegd te worden.

#### Normen:

- Bui T=10 (40 mm): benodigde capaciteit  $1989 \times 40 / 1000 = 80 \text{ m}^3$
- Bui T=100 (60 mm): benodigde capaciteit  $1989 \times 60 / 1000 = 119 \text{ m}^3$

Dit betekent dat er een minimum benodigde opvangcapaciteit van  $119 \text{ m}^3$  aanwezig dient te zijn voor de nieuwe bebouwing. Deze wordt opgevangen in de bestaande infiltratiesloot. Deze heeft voldoende capaciteit.

Het water van de bestaande bedrijfsgebouwen (+/- 3.270 m<sup>2</sup>) wordt hier momenteel op geloosd. Hiervoor is destijds gerekend met een bui van T=100, oftewel 327 m<sup>3</sup>. Daarbij komt de 119 m<sup>3</sup> van de nieuwe bedrijfsruimte. De capaciteit dient daarom tenminste 446 m<sup>3</sup> te bedragen.

Deze infiltratiesloot ligt ten westen van de bestaande loods en bewaar ruimte. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt circa 1 meter beneden maaiveld. Daarom wordt gerekend met een diepte van de infiltratiesloot van 1 meter. De infiltratiesloot heeft een lengte van 106 meter, een breedte van 5.5 meter ter hoogte van maaiveld en een diepte van 1 meter (talud 1:1). De inhoud komt daarmee op 473 m<sup>3</sup> (105 x 4.5). Daarmee wordt voldaan aan de normen van het Waterschap Limburg. Volledigheidshalve wordt gemeld dat er geen hemelwater op het gemeentelijke riool geloosd wordt of geloosd zal worden.



Afbeelding 16. Schematische ligging infiltratiesloot in het plangebied (rood gestippelde vlak)

#### *Duurzaamheid*

De gemeente Venray streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en tevens in het gemeentelijk beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie bij nieuwbouw. Van de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

### 4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming. Ook op kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg blijkt dat ter plaatse geen sprake is van de aanwezigheid van (ondergrondse) leidingen.

### 4.4 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

#### *Flora en fauna*

De Wet natuurbescherming heeft als doel om dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied te beschermen. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen is het mogelijk dat dier- en plantensoorten beschadigd, verstoord en/of vernietigd worden. De Wet natuurbescherming probeert dat te voorkomen of te compenseren. In het kader van goede ruimtelijke ordening geldt dat men pas hoeft te toetsen aan de tabellen 1, 2 en 3 van de Wet natuurbescherming als er én beschermde dier- en plantensoorten voorkomen in het plangebied én de activiteiten effect hebben op de dier- of plantensoorten. Deze beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

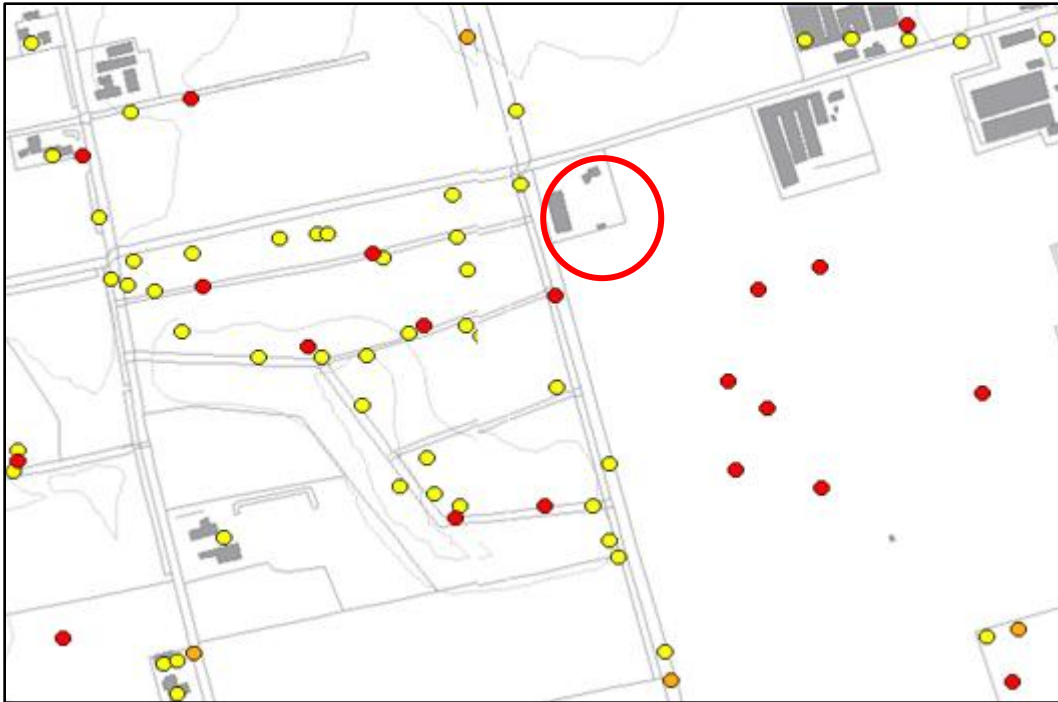
- Algemene soorten (FF1)
- Overige soorten (FF2)
- Streng beschermde soorten (FF3)

Indien soorten uit categorie drie schade zullen leiden is de kans gering dat het project überhaupt doorgang kan vinden. Bij het aantreffen van soorten uit categorie twee geldt dat in ieder geval aangetoond moet worden dat geen afbreuk wordt gedaan de staat van instandhouding van de soort. Voor de soorten uit categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de wel algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming nageleefd dient te worden.

Met betrekking tot broedvogels zijn in de omgeving 7 rode lijst soorten, 2 aandachtsoorten en 13 schaarse soorten waargenomen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn een boomkruiper (aandachtsoort) en een matkop (rode soort) waargenomen aan de rand van het nabijgelegen bos. Beide soorten ondervinden geen hinder van de gewenste uitbreiding van het bouwvlak. Het nabijgelegen bos waar de broedvogels waargenomen zijn, wordt door de uitbreiding namelijk niet aangetast. In het plangebied zelf zijn geen broedvogels waargenomen.

Met betrekking tot de flora zijn in de omgeving 2 Flora- en Faunawet soorten, 17 Limburgse Lijst soorten en 13 schaarse soorten waargenomen. Echter geen van de waargenomen soorten ligt in de directe nabijheid van het plangebied. Daarom valt niet te verwachten dat de uitbreiding van het plangebied tot hinder van een van de genoemde soorten zal leiden. Bovendien vindt de uitbreiding plaats op intensief gebruikte landbouwgronden. Het valt niet te verwachten dat op deze gronden beschermde soorten voorkomen.





Afbeelding 17. Beschermde broedvogels.



Afbeelding 18. Beschermde flora in de omgeving van het plangebied.

#### *Natura2000-gebieden*

Binnen een straal van 10 km rondom het plangebied zijn de volgende Natura2000-gebieden gelegen, te weten:

- Deurnsche- en Mariapeel (afstand 1,6 km)
- Boschhuizerbergen (afstand 9,7 km)

De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura2000-gebied te beoordelen. Door de uitspraak van de Raad van State inzake de PAS systematiek is geoordeeld dat

alle activiteiten die leiden tot een depositie van meer dan 0.00 mol vergunningplichtig zijn. Hierbij dient zowel gekeken te worden naar de aanlegfase als de gebruiksfase.

Om eventuele effecten te kunnen beoordelen is er een berekening gemaakt middels het programma Aerius (bijlage 3). Uit deze berekening blijkt dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase sprake is van een effect van 0.00 mol. Daarmee is er geen sprake van een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming en is duidelijk dat er ter plaatse van Natura2000 gebieden geen effecten optreden.

## **4.5 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.5.1 Cultuurhistorie**

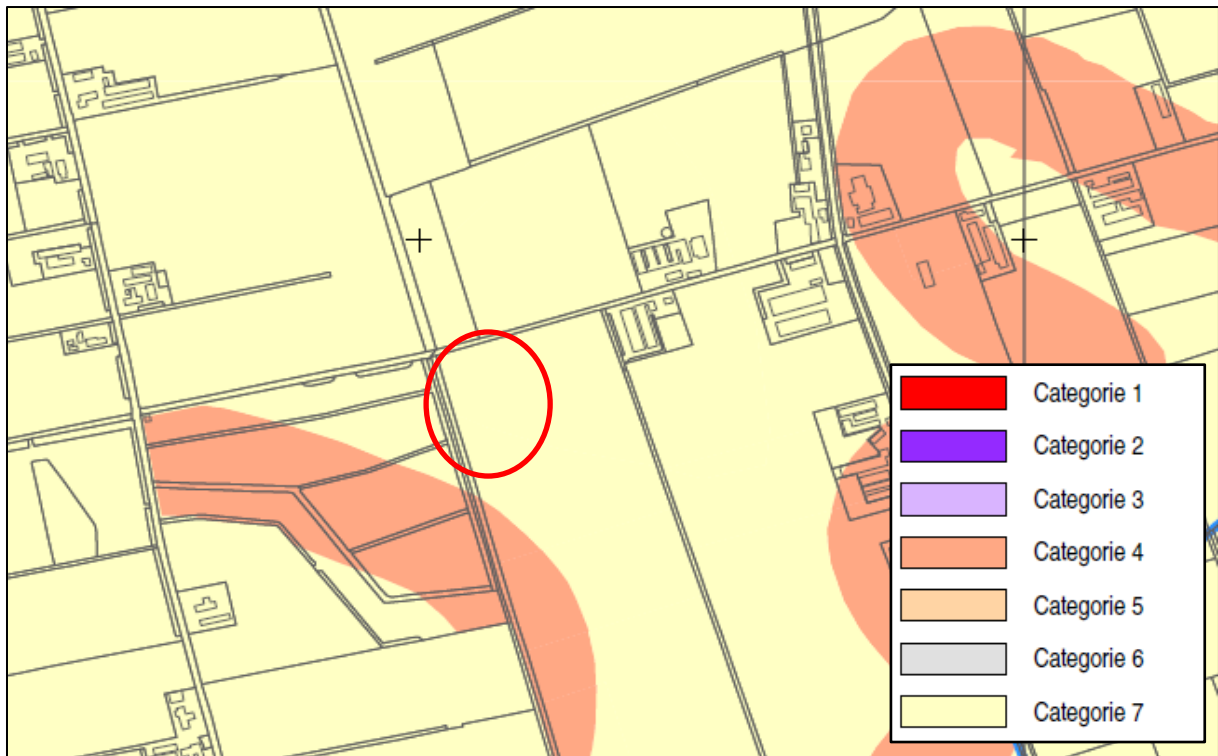
De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het POL2014 is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in het POL2014 is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. Het POL2014 schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

Conform de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart bevindt er zich in de directe omgeving rondom het plangebied geen cultuurhistorische elementen.

### **4.5.2 Archeologie**

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Venray heeft een eigen archeologische beleidskaart laten opstellen door archeologisch adviesbureau RAAP. De kaart en het bijbehorende rapport zijn afgerond in het voorjaar van 2008 (RAAP rapport 1482: "Begrensd verleden; Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en de cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente Venray"). Vanwege de gemeentelijke herindeling in 2010 is de archeologische beleidskaart geactualiseerd, waarbij Geijsteren, Wanssum en Blitterswijk en het buitengebied daaromheen in de kaart zijn opgenomen. Deze geactualiseerde versie is in 2013 vastgesteld. Op deze beleidskaart is het plangebied gelegen in categorie 7. Onder categorie 7 vallen de droge en natte gebieden met een lage verwachting, vrijgegeven en verstoorde gebieden. Deze lage archeologische verwachtingswaarde is niet vertaald in een dubbelbestemming. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet benodigd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.



Afbeelding 19. Uitsnede archeologische advieskaart

#### 4.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied blijft ontsloten via de Kempkensberg. Door het uitbreiden van het bouwvlak zal er een beperkte toename zijn van het aantal verkeersbewegingen op de Kempkensberg en omliggende wegen. Via de Kempkensberg is het plangebied uitstekend bereikbaar.

Parkeren, laden en lossen geschiedt volledig op eigen terrein. Hiervoor wordt ook de extra verharding gerealiseerd. Het aantal werkzame personen in het bedrijf wijzigt niet. De ontwikkeling vindt vooral plaats om over meer opslagcapaciteit te beschikken. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie wijzigt ook niet noemenswaardig. Op het erf van het agrarisch bedrijf zijn in de bestaande situatie al minimaal 6 parkeerplaatsen voor auto's aanwezig en is er ruimte voor minimaal 4 vrachtwagencombinaties. In de praktijk zijn deze aantallen nooit tegelijkertijd aanwezig. Daarmee is er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

#### 4.7 Niet-gesprongen explosieven

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). Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, 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 bestemmingsplanprocedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijde de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

## **5 JURIDISCHE TOELICHTING**

### **5.1 Planstukken**

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het wijzigingsplan is digitaal opgesteld en beschikbaar.

### **5.2 Toelichting op de verbeelding**

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

### **5.3 Toelichting op de planregels**

De bestemmingsplanregels voor dit plan zijn afgeleid van de bestaande regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' met IMRO code NL.IMRO.0984.PHBP15001-va02 en vastgesteld op 20 september 2010. In onderhavig wijzigingsplan zijn alleen de regels opgenomen die betrekking hebben op de bestemmingen binnen het plangebied.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het te realiseren planvoornemen zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ook voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Het plan betreft een bouwplan in het kader van de GREX omdat er een gebouw vergroot wordt met meer dan 1000 m<sup>2</sup>. Gemeentelijke kosten worden middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst verhaald op initiatiefnemer.

Als gevolg van een planologische wijziging bestaat voor belanghebbenden op basis van artikel 6.1 Wro de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen indien zij van mening zijn door het planvoornemen schade te lijden die redelijkerwijs niet voor eigen rekening dient te blijven. De gemeente Venray heeft bepaald dat bij planologische procedures altijd een planschadeverhaalsovereenkomst getekend dient te worden. Ook in voorliggende situatie zal hieraan invulling gegeven worden en zal tussen de initiatiefnemers en de gemeente Venray een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten. Tevens wordt geborgd dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd en in stand gehouden wordt.

### 6.2 Handhaving

Sinds 1 april 2005 werkt de gemeente Venray samen met de gemeente Horst aan de Maas als het gaat om handhaving. Onder deze samenwerking valt niet alleen de uitvoering, maar ook alle juridische, administratieve en beleidsmatige ondersteuning. In 2012 is het eerste integraal handhavingsbeleid in werking getreden. Inmiddels is het Beleidsplan VTH Horst aan de Maas 2017-2020 in werking getreden.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van de volgende visie: de gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid, waarbij preventief belang voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijk handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/zij verdient.

In dit integrale handhavingsbeleid is één van de speerpunten hoe in de economische situatie van de afgelopen jaren met minder middelen net zo veel of meer aan handhaving gedaan kan worden. In dit kader zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid;
2. preventie gaat boven repressie;
3. draagvlak creëren;
4. servicegericht handelen;
5. alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

1. "Appelleren aan eigen verantwoordelijkheid" wil zeggen dat de verantwoordelijkheid bij de burgers, bedrijven en instellingen terecht komt, dit is ten slotte ook waar hij thuishoort. Dit vergt wel een bepaald vertrouwen van de gemeente over de burgers, bedrijven en instellingen binnen hun gemeente. Wordt dit vertrouwen geschaad dan treedt de gemeente consequent hard op. Er kan nu meer op risicogroepen of

zwakke schakels ingezet worden, de capaciteit van de handhaving is dus beter in te delen en kan efficiënter gebruikt worden.

2. "Preventie gaat boven repressie" wil zeggen dat meer aandacht besteedt wordt aan het voorkomen van overtredingen dan het aanpakken van bestaande overtredingen. Hierdoor hoeven er niet zoveel tijdrovende en geldverslindende, bestuursrechtelijke procedures doorlopen te worden. Er wordt dus met zo min mogelijk inzet zoveel mogelijk resultaat behaald.
3. Verder is "draagvlak creëren" een van de uitgangspunten. Dit houdt in dat er duidelijk over handhaving wordt gecommuniceerd en dat er ook daadwerkelijk gedaan wordt wat er gezegd wordt. Belangrijk is ook om dingen die spelen bij burgers, ondernemers, instellingen, scholen en verenigingen mee te nemen in het uitvoeringsprogramma en dat rechtsgelijkheid wordt nagestreefd.
4. Het vierde uitgangspunt is "servicegericht handelen". Dit houdt in dat de overheid zich dienstbaar opstelt. De gemeente denkt mee en speelt in op ongewenste situaties. Ook is de gemeente 24 uur per dag bereikbaar. Zo wordt een gevoel van veiligheid en een leefbare omgeving gecreëerd. Er is dus meer aandacht nodig voor de aanpak van overlastfeiten in de openbare ruimte.
5. Het laatste uitgangspunt is "alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen". Er worden dus alleen besluiten genomen en regels ingesteld die ook daadwerkelijk handhaafbaar zijn. Overbodige regels worden geschrapt om alles overzichtelijk te houden en er wordt zorg gedragen voor voldoende deskundige capaciteit, op deze manier kan gedogen geminimaliseerd worden.

Bij handhaving staat de nalevingsstrategie centraal. Hierin is opgenomen welke activiteiten worden ondernomen om te komen tot naleving van de regels. De nalevingsstrategie kan op zijn beurt worden onderverdeeld in de volgende strategieën:

1. preventiestrategie;
2. toezichtstrategie;
3. sanctiestrategie, en
4. gedoogstrategie.

Vaak wordt er gekozen voor een combinatie van deze strategieën om het resultaat te vergroten. Bij deze strategieën passen verschillende handhavingsinstrumenten.

Onder de preventieve handhavingsinstrumenten vallen onder andere deregulering, kritisch zijn op het formuleren van regels, handhaafbaarheid van de regels en communicatie en voorlichting. De regels moeten bekend zijn bij de doelgroep, er dient dus duidelijk gecommuniceerd te worden over handhavingsactiviteiten en de gemeentelijke prioriteiten.

Naast de preventieve handhavingsinstrumenten zijn er ook nog de repressieve handhavingsinstrumenten. Dit zijn onder andere het betalen van een dwangsom, bestuursdwang en intrekking van begunstigde beschikking. Bij een dwangsom wordt er een geldbedrag per overtreding of tijdseenheid dat de overtreding voortduurt betaald aan de gemeente. Bestuursdwang houdt in dat een overtreding op kosten van de overtreder ongedaan gemaakt wordt. Als laatste kan een begunstigde beschikking worden ingetrokken, op deze manier wordt een activiteit juridisch onmogelijk gemaakt. Het kan hierbij ook gaan om een gedeeltelijke ontheffing. Vaak volgt op het intrekken van een begunstigde beschikking nog het opleggen van een dwangsom of bestuursdwang.

Naast bestuursrechtelijk aanpakken van overtreeders kan het soms ook de voorkeur hebben om een overtreder strafrechtelijk aan te pakken. Op deze manier kunnen de vaak langdurende juridische procedures die gemoeid zijn met de bestuursrechtelijk aanpak ontlopen worden. Bij strafrechtelijke aanpak moet gedacht worden aan bestuurlijke strafbeschikking en een proces-verbaal. Wanneer er een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente is aangegaan kan ook voor de privaatrechtelijke worden gekozen. Hierbij gaat, wanneer het mogelijk is, de bestuursrechtelijke aanpak wel voor. Ten slotte kan er voor een gedoogbeschikking gekozen worden. Dit gebeurt uitsluitend voor gevallen die veroorzaakt zijn door onvoorziene omstandigheden of overgangssituaties.

### **6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpwijzigingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

#### **Omgevingsdialoog**

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. Initiatiefnemer heeft de betreffende omwonenden persoonlijk bezocht en tekst en uitleg gegeven over het plan. De omwonenden hebben de informatiebrief voor gezien ondertekend (bijlage). Conclusie van de dialoog is dat de direct omwonenden geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling

#### **Zienswijzen**

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 20 juli tot en met 31 augustus 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



## 7 PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp wijzigingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het wijzigingsplan binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het wijzigingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroeps/inwerkingtreding termijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

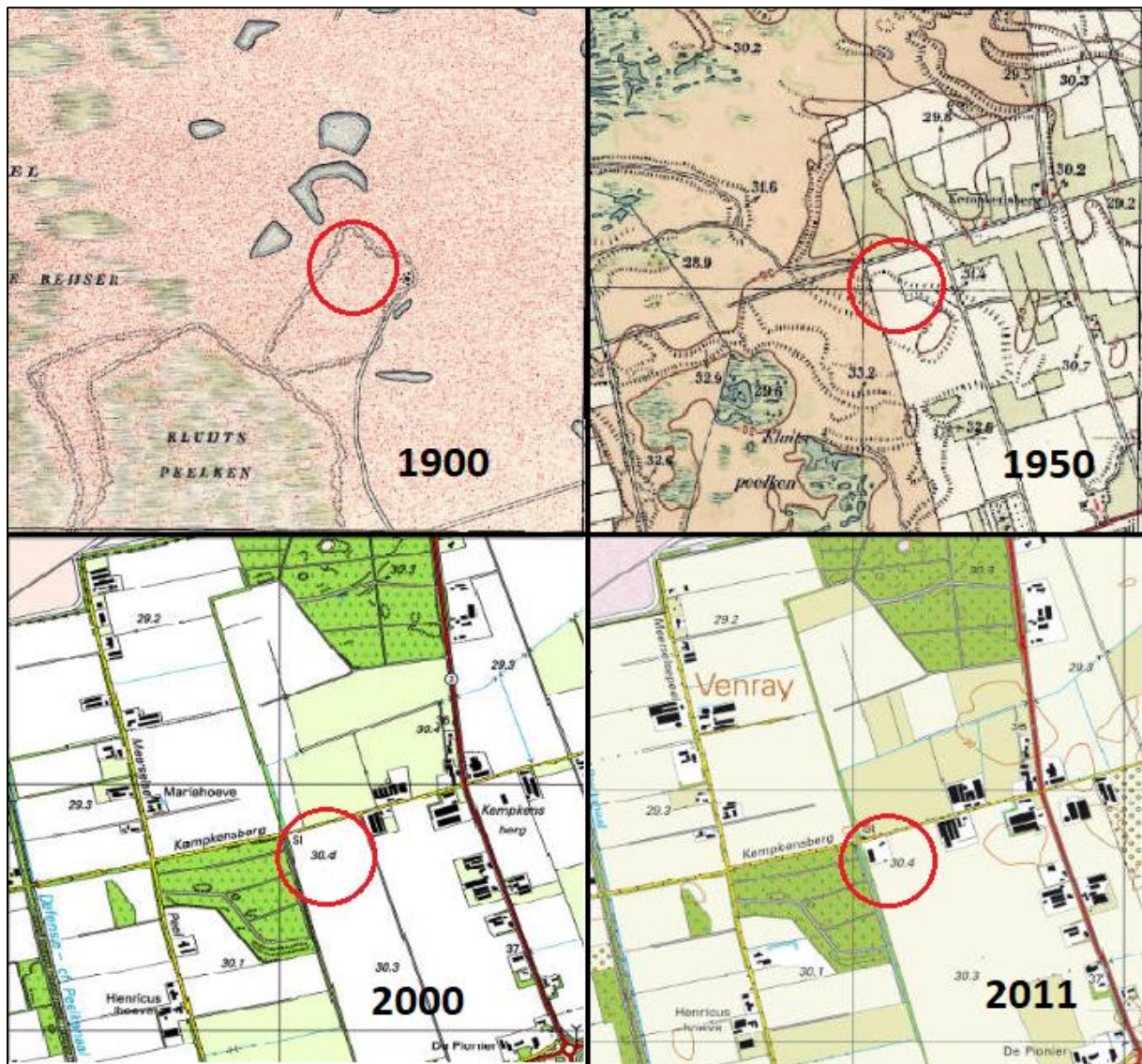
# Landschappelijk inpassingsplan Kempkensberg 36 Ysselsteyn

## Ligging

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Ysselsteyn en ten westen van de Peelweg op de locatie Kempkensberg 36 te Ysselsteyn.

## Historie

Ysselsteyn ligt in het zuidwestelijke gedeelte van de gemeente Venray. Het dorp Ysselsteyn werd in de jaren '20 gesticht als een compleet nieuwe nederzetting tijdens en in het kader van de grote Peelontginning. Het dorp ontleent haar naam aan de toenmalig minister van landbouw: Van Ysselsteyn. Vanuit Venray werd in die tijd het initiatief genomen om naast de grootschalige aanleg van cultuurgronden ook nieuwe woningen te stichten op deze plek. De restanten van het daarvoor grootschalig aanwezig uitgestrekte bos- en heideterrein treft men nog aan in de omgeving zoals in de Heidse Peel. Het herkenningspunt voor Ysselsteyn wordt gevormd door de driehoekige centrale groene ruimte.

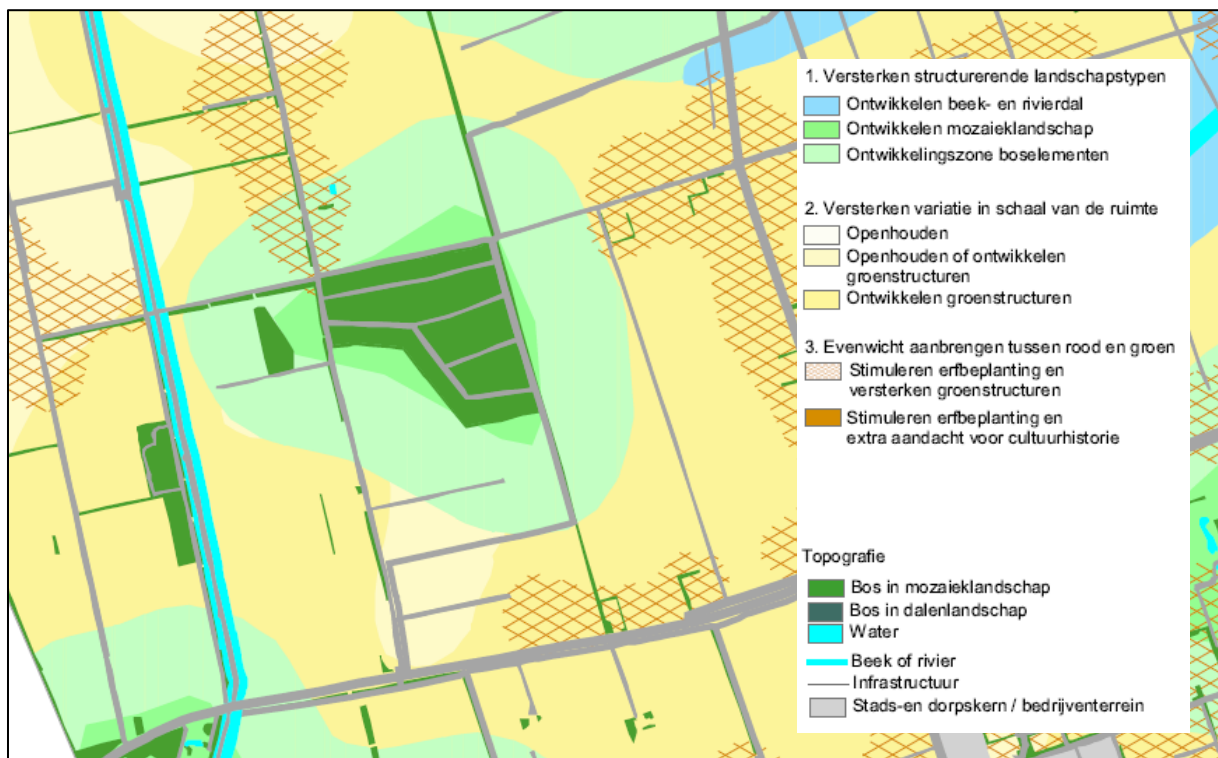


Afbeelding 1. Ontwikkeling plangebied op basis van topografische kaarten uit 1900, 1950, 2000 en 2011

Het plangebied behoort van oorsprong tot het uitgestrekte bos- en heideterrein van de Peel en is ten tijde van de grote Peelontginning ontgonnen. Het plangebied behoorde wel tot een van de latere ontgonnen delen, daar het in 1950 nog steeds aan de rand van het ontgonnen landschap lag. Langs het plangebied is nog altijd een van de restanten van het eens zo uitgestrekte bos- en heideterrein overgebleven, omringd door de grote oppervlakte ontgonnen cultuurgronden. Het bedrijf zoals het er heden ten dage gevestigd is, is pas omstreeks 2011 op deze locatie gevestigd. Voor die tijd is de grond in agrarisch gebruik geweest als cultuurgrond.

### Planologisch kader

In het landschapskader Noord- en Midden-Limburg wordt het plangebied in kaart 5 'Kwaliteitsimpuls landschap' gerangschikt in een 'Ontwikkelingszone boselementen'.



Afbeelding 2. Uitsnede kaart 5 'Kwaliteitsimpuls landschap' landschapskader Noord- en Midden-Limburg.

Op basis van het 'Ruimtelijk Kwaliteitskader buitengebied Venray' valt het plangebied onder de categorie 'Open gebied' en laat het zich kenmerken als een 'jonge ontginning'. Kenmerkend voor de Kempkensberg op het gebied van verkavelingsstructuur zijn de smalle, diepe kavels met een redelijke hoge bebouwingsdichtheid. Veel andere linten hebben een meer open karakter.

### Huidig ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader wordt anno 2022 gekenmerkt door de bebouwing en beplanting op de naastgelegen erven, de wegbeplanting aan de Kempkensberg (voornamelijk de eik) en het ten westen van het plangebied gelegen bos.

Het plangebied kan worden waargenomen vanaf de Deurneseweg (N270), de Peelweg (N277) en de Kempkensberg. Vanaf de Meerselse Peel neemt het bos het zicht op het plangebied volledig weg en is het dus niet zichtbaar.

Een en ander is schematisch weergegeven in afbeelding 3.



Afbeelding 3. Schematische weergave zichtlijnen vanaf de Deurneseweg, Peelweg en de Kempkensberg. Vanaf de Meerselse Peel bepaald het bos het zicht en is het plangebied niet zichtbaar.

### Landschappelijke inpassing

Uit de voorgaande informatie blijkt dat de landschappelijke context het best te kenschetsen is als een jonge heideontginning. Dat het plangebied gerangschikt is in een zone voor het ontwikkelen van bouselementen en dat het plangebied waargenomen kan worden vanaf de Deurneseweg (N270), de Peelweg (N277) en de Kempkensberg. Op basis van deze informatie zijn de volgende inpassingsmaatregelen tot stand gekomen:

- Verlengen bestaande beukenhaag en bomenrij
- Aanplant bomenrij aan achterzijde nieuwe bedrijfsruimte (zijde Deurneseweg)

#### Verlengen bestaande beukenhaag en bomenrij

De bestaande beukenhaag en bomenrij zullen worden doorgetrokken zodat de haag en de bomen het zicht op de bedrijfsruimte vanaf de Peelweg deels wegnemen. Het verlengen van de beukenhaag zorgt ervoor dat het geheel een groene strakke lijn vormt. Het verlengen van de bomenrij zorgt ervoor dat het plangebied vanaf de Peelweg een 'bosachtige' uitstraling krijgt, waardoor het geheel opgaat in het achtergelegen bos. De bomenrij zal, aansluitend op de bestaande bomenrij, bestaan uit

een mix van kastanje, eik en linde. Deze vorm van inpassing sluit goed aan op de kwaliteitsimpuls zoals gevraagd in het landschapskader Noord- en Midden-Limburg.



Afbeelding 4. Impressie bestaande haag en bomenrij

#### Aanplant bomenrij aan achterzijde nieuwe bedrijfsruimte (zijde Deurneseweg)

Aan de achterzijde van de nieuwe bedrijfsruimte wordt een bomenrij aangeplant. De bomenrij zal, aansluitend op de bestaande bomenrij, bestaan uit een mix van kastanje, eik en linde. Deze bomenrij neemt het zicht vanaf de Deurneseweg op de bedrijfsruimte weg. Aan deze zijde wordt geen haag aangeplant omdat de afstand van de Deurneseweg tot het plangebied circa 1 kilometer bedraagt. Over een dergelijke afstand is een haag van 120 – 150 centimeter hoogte niet of nauwelijks waarneembaar. Met de aanplant van de bomenrij wordt het zicht bovendien voldoende weggenomen. Ook dit zorgt weer voor een ‘bosachtige’ uitstraling zorgen, waardoor het weer goed aansluit op de kwaliteitsimpuls zoals gevraagd in het landschapskader Noord- en Midden-Limburg.

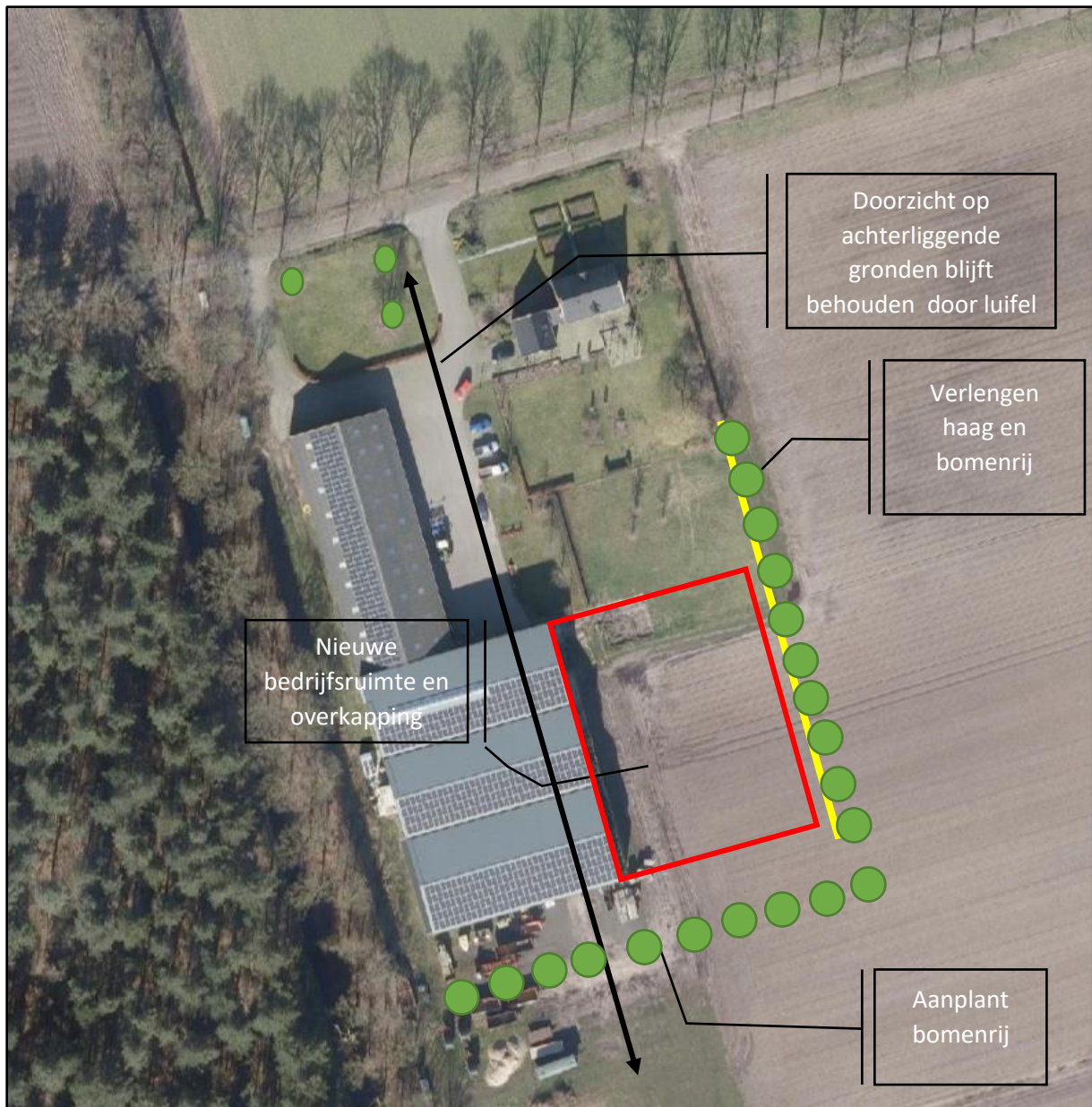
#### Luifel

Het nieuwe gebouw wordt tegen de bestaande bewaar ruimte aangebouwd. Deze is voorzien van een luifel om overdekt te kunnen laden en lossen. In de praktijk blijkt het onder deze luifel in de herfst/winter erg winderig te zijn. Onder de luifel worden momenteel ook kisten gestald. Hiermee worden de windinvloeden beperkt. De kisten blijken in de praktijk erg beeldbepalend te zijn, meer dan het gebouw zelf. Zie ook onderstaande afbeelding. Het nieuwe gebouw wordt ook voorzien van een luifel. Deze wordt echter gerealiseerd aan de zijde van de bestaande luifel. Daarmee is er aan de zijde van de Peelweg in de beoogde situatie alleen een groene gevel te zien zonder kisten. Dat komt de beeldkwaliteit vanuit deze zijde ten goede.



Afbeelding 5: bestaande bewaar ruimte met stalling kisten onder de luifel.

Alle inpassingsmaatregelen zijn in afbeelding 6 schematisch weergegeven.



Afbeelding 6. Schematische weergave nieuwe bebouwing en bijbehorende landschappelijke inpassingsmaatregelen.

### Richtlijnen aanleg en beheer

De haag is te realiseren door middel van de aanplant van 4 stuks planten per meter met een hoogte bij aanplant van 60-80 centimeter (lengte 80 strekkende meters). De bomenrij is te realiseren door middel van aanplant van bomen met een stamomvang van 14-16 centimeter op een onderlinge afstand van 8 meter.

De beukenhagen zijn in stand te houden (minimaal 1 maal per jaar scheren) op een hoogte van 120-150 centimeter en een breedte van ten minste 60 centimeter. De bomen (20 stuks, bestaand uit Zomereik, Haagbeuk en Zwarte Els) mogen, als ze voldoende uitgegroeid zijn, worden opgekroond tot een hoogte van circa 4-5 meter, gelijk aan de al bestaande bomenrij. Eindbeeld is dat de boomkronen een gesloten beeld vormen en de daken/gevels aan het zicht onttrekken.

De ruimte tussen de haag, bomen en de bedrijfsruimte zal ingezaaid worden met een grasmengsel om onkruidvorming tegen te gaan en het geheel onderhoudsvriendelijk te houden.

De haag en bomenrij dienen vrijgehouden te worden van onkruid en de eerste twee jaar regelmatig voorzien te worden van water zodat deze goed aan kunnen slaan. Na deze twee jaar worden de planten voldoende sterk geacht om zelf in de waterbehoefte te kunnen voorzien. Eventuele uitvallers zullen worden verwijderd en vervangen door nieuwe planten.

**28 juni 2023**

**M.A.A. Thomassen, Pijnenburg Agrarisch Adviesburo B.V**





**BODEM**

## RAPPORTAGE

milieuhygiënisch vooronderzoek bodem

Kempkensberg 36

Ysselsteyn



## Rapport milieuhygiënisch vooronderzoek bodem

### Kempkensberg 36, Ysselsteyn

Opdrachtgever	Pijnenburg Agrarisch Advies en Onroerend Goed Spoorweg 4 5963 NJ Horst
Rapportnummer	21769.001
Versienummer	D1
Status	Definitief
Datum	3 april 2023
Opsteller <sup>1</sup>	
Kwaliteitscontrole	

---

<sup>1</sup> AVG

In onze rapportages wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. Conform protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem wordt het rapport aantoonbaar vrijgegeven. In het kader van de AVG dient, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, bijlagen met kadastrale uittreksels en namen van opdrachtgevers verwijderd dan wel zwart gelakt te worden.

#### KWALITEITZORG

Econsultancy is lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodembeheer (VKB). De VKB is een vereniging van bodemadvies- en -onderzoeksbureaus en heeft als doel kwaliteitsborging en continue verbetering van de dienstverlening van haar leden op het gebied van bodembeheer. Het VKB keurmerk geeft opdrachtgevers de zekerheid dat het uitvoerend bureau werkt conform de eisen die de VKB aan haar leden stelt op het gebied van competenties en integriteit van medewerkers en het toepassen van vigerende normen en onderzoeksprotocollen.

#### CERTIFICERING

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteits- en milieusysteem, zoals beschreven in het kwaliteits- en milieuhand-boek. Ons kwaliteits- en milieusysteem is gecertificeerd volgens de eisen in de NEN-EN-ISO 9001 en NEN-EN-ISO 14001. Daarnaast staat veilig werken bij Econsultancy voorop en zijn we gecertificeerd voor VCA\*.

#### BETROUWBAARHEID

Dit bodemonderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving. Een bodemonderzoek wordt in zijn algemeenheid echter uitgevoerd door het steekproefsgewijs bemonsteren van de bodem, waardoor het, op basis van de resultaten van een bodemonderzoek, onmogelijk is garanties af te geven ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

#### GELDIGHEID ONDERZOEK

Het bodemonderzoek betreft een momentopname. Econsultancy accepteert op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Econsultancy uitgevoerde bodemonderzoek neemt.

Onze rapportage is opgesteld conform de 'Handreiking omgaan met AVG in bodemonderzoeken' opgesteld door de VKB (29 juni 2022). Hiermee voldoet de rapportage aan de eisen die de wet, NEN en BRL protocollen ons stellen en wordt tevens voldaan aan de AVG. Hierbij wordt opgemerkt dat wetgeving, waaronder KWALIBO regelgeving uit het de regeling bodemkwaliteit, prevaleert boven de AVG.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de rechthebbende.



## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	1
2	AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE VOORONDERZOEK .....	1
3	GERAADPLEEGDE BRONNEN .....	2
4	HISTORISCH EN HUIDIG GEBRUIK ONDERZOEKSLOCATIE .....	2
5	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	3
6	CALAMITEITEN.....	3
7	UITGEVOERD(E) BODEMONDERZOEK(EN) OP DE ONDERZOEKSLOCATIE .....	3
8	AANGRENZENDE TERREINDELEN/PERCELEN.....	3
9	INFORMATIE LOKALE/REGIONALE ACHTERGRONDGEHALTEN .....	4
10	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE .....	4
11	TERREININSPECTIE.....	4
12	SAMENVATTING EN CONCLUSIES.....	5

## BIJLAGEN:

1. - Topografische ligging van de locatie
- 2a. - Locatieschets
- 2b. - Foto's onderzoekslocatie

## 1 INLEIDING

Pijnenburg Agrarisch Advies en Onroerend Goed heeft aan Econsultancy opdracht verleend voor het uitvoeren van een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem op de locatie Kempkensberg 36 te Ysselsteyn.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en/of NEN 5707, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is verricht conform de NEN 5725:2017 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek".

## 2 AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek omvat de onderzoekslocatie en direct hieraan grenzende terreindelen binnen een afstand van 25 meter.

De onderzoekslocatie ( $\pm 6.042 \text{ m}^2$ ) is gelegen aan de Kempkensberg 36 te Ysselsteyn (zie bijlage 1). Het perceel, waar de onderzoekslocatie deel van uitmaakt, is kadastraal bekend gemeente Venray, sectie H, nummer 3520.

Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa 30 m +NAP en zijn de coördinaten van het midden van de onderzoekslocatie  $X = 189.121$ ,  $Y = 390.676$ .

### 3 GERAADPLEEGDE BRONNEN

In tabel 3.1 zijn de in het kader van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem geraadpleegde bronnen weer-gegeven. Van de locatie en de directe omgeving zijn uit verschillende informatiebronnen gegevens verzameld over het historische, huidige en toekomstige gebruik, eventuele calamiteiten, eventueel eerder uitgevoerde bodemonderzoeken, de bodemopbouw en geohydrologie, verhardingen, kabels en leidingen.

Tabel 3.1 Geraadpleegde bronnen

Onderdeel	Bron
Historisch, huidig en toekomstig gebruik	Oprachtgever, d.d. 9 maart 2023
Bouw-/milieudossier, ondergrondse tanks, calamiteiten, eerder uitgevoerd bodemonderzoek	Gemeente Venray, d.d. 24 maart 2023
Locatiegegevens van internet:	
- historisch topografisch kaartmateriaal - basisregistratie grootschalige topografie - kadastrale gegevens - hoogtekaart - luchtfoto's - Google streetview - provinciale bodeminformatie - bodemopbouw - geo(hydro)logie - kabels en leidingen	www.topotijdreis.nl www.pdok.nl www.kadaster.nl www.ahn.nl webservices.gbo-provincies.nl/lufo/services/wms maps.google.nl www.bodemloket.nl maps.bodemdata.nl www.dinoloket.nl www.kadaster.nl/klic-wion
Terreininspectie	Uitgevoerd door medewerker Econsultancy, d.d. 15 maart 2023

### 4 HISTORISCH EN HUIDIG GEBRUIK ONDERZOEKSLOCATIE

Uit historisch kaartmateriaal blijkt, dat ten noorden van de onderzoekslocatie sinds 2006 is bebouwd met een woonhuis en een landbouwschuur. Aan de landbouwschuur is in 2020 een nieuwe loods gerealiseerd. Het overige gedeelte van het perceel heeft vanaf 1955 tot op heden een agrarische bestemming gehad. Daarvoor maakte het perceel onderdeel van het natuurgebied 'Aan de Paardekop'.

Voor zover bij de opdrachtgever en de gemeente Venray bekend, heeft er op de onderzoekslocatie nimmer opslag van oliehoudende producten in ondergrondse of bovengrondse tanks plaatsgevonden.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Uit de geraadpleegde bronnen blijkt geen aanwezigheid van ophogingen, dempingen of stortingen.

In bijlage 2a is de huidige situatie op een locatieschets weergegeven. Bijlage 2b bevat enkele foto's van de onderzoekslocatie.

## 5 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De initiatiefnemer is voornemens een aanbouw aan de loods op de locatie te bouwen. Afgezien van de nieuwbouw zullen de huidige bedrijfsactiviteiten worden voortgezet.

## 6 CALAMITEITEN

Voor zover bij de opdrachtgever bekend hebben zich op de onderzoekslocatie in het verleden geen calamiteiten met een bodembedreigend karakter voorgedaan. Ook uit informatie van de gemeente Venray blijkt niet, dat er zich in het verleden bodembedreigende calamiteiten hebben voorgedaan.

## 7 UITGEVOERD(E) BODEMONDERZOEK(EN) OP DE ONDERZOEKSLOCATIE

Op de onderzoekslocatie is in 2019 door Econsultancy een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 10077.001 | d.d. 28 juni 2019). Destijds is geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestonden voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw.

Op 9 april 2020 is aan de Kempkensberg 36 te Ysselsteyn een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een bewaarruimte.

## 8 AANGRENZENDE TERREINDELEN/PERCELEN

In hoofdstuk 3 zijn de geraadpleegde informatiebronnen voor de omliggende terreindelen en aangrenzende percelen binnen 25 meter van de onderzoekslocatie opgenomen. Het bodemgebruik van de omliggende terreindelen is als volgt:

- aan de noordzijde bevindt zich een boerenerf en een woonhuis. Op het boerenerf bevindt zich een landbouwschuur;
- aan de oost- en zuidzijde bevindt zich een akker;
- aan de westzijde bevindt zich een onverhard kavelpad met een sloot. Het kavelpad bevindt zich deels in een bosschage.

Van de aangrenzende percelen zijn geen bodemonderzoeksgegevens bekend.

Uit de verzamelde informatie blijkt, dat er vanuit de omliggende percelen geen grensoverschrijdende verontreinigingen te verwachten zijn.

## 9 INFORMATIE LOKALE/REGIONALE ACHTERGRONDGEHALTEN

De onderzoekslocatie is volgens de "Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029" gelegen binnen bodemfunctieklassen "Landbouw/Natuur". De onderzoekslocatie is met betrekking tot ontgravingskaart en de toepassingskaart voor zowel de boven- als ondergrond gelegen binnen de bodemkwaliteitszone "Landbouw/Natuur".

Volgens de 'PFAS-bodemkwaliteitskaart Regio Limburg Noord' die in 2020 is opgesteld blijkt dat de gemiddelde PFAS-gehalten van zowel de boven- als de ondergrond ruim beneden de landelijke achtergrondwaarden liggen.

Regionaal komen verhoogde concentraties van metalen in het grondwater voor. De provincie Limburg heeft specifieke beleidslijnen geformuleerd met betrekking tot deze regionaal verhoogde concentraties van metalen in het grondwater (zie "Beleidskader bodem, actualisatie 2016", vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 26 juli 2016).

## 10 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een veldpodzolgrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm tot zwak lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Bostel.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt  $\pm 28,5$  m +NAP, waardoor het grondwater zich op  $\pm 1,5$  m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in noordwestelijke richting.

De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

## 11 TERREININSPECTIE

Op 15 maart 2023 is er een terreininspectie uitgevoerd. Deze is gericht op de identificatie van bronnen, die mogelijk hebben geleid of kunnen leiden tot een grond- en/of grondwaterverontreiniging.

De tijdens de terreininspectie aangetroffen situatie komt overeen met de locatiegegevens, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 4. Op de onderzoekslocatie zijn geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen.

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.



## 12 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Pijnenburg Agrarisch Advies en Onroerend Goed heeft Econsultancy opdracht verleend voor het uitvoeren van een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem op de locatie Kempkensberg 36 te Ysselsteyn.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw.

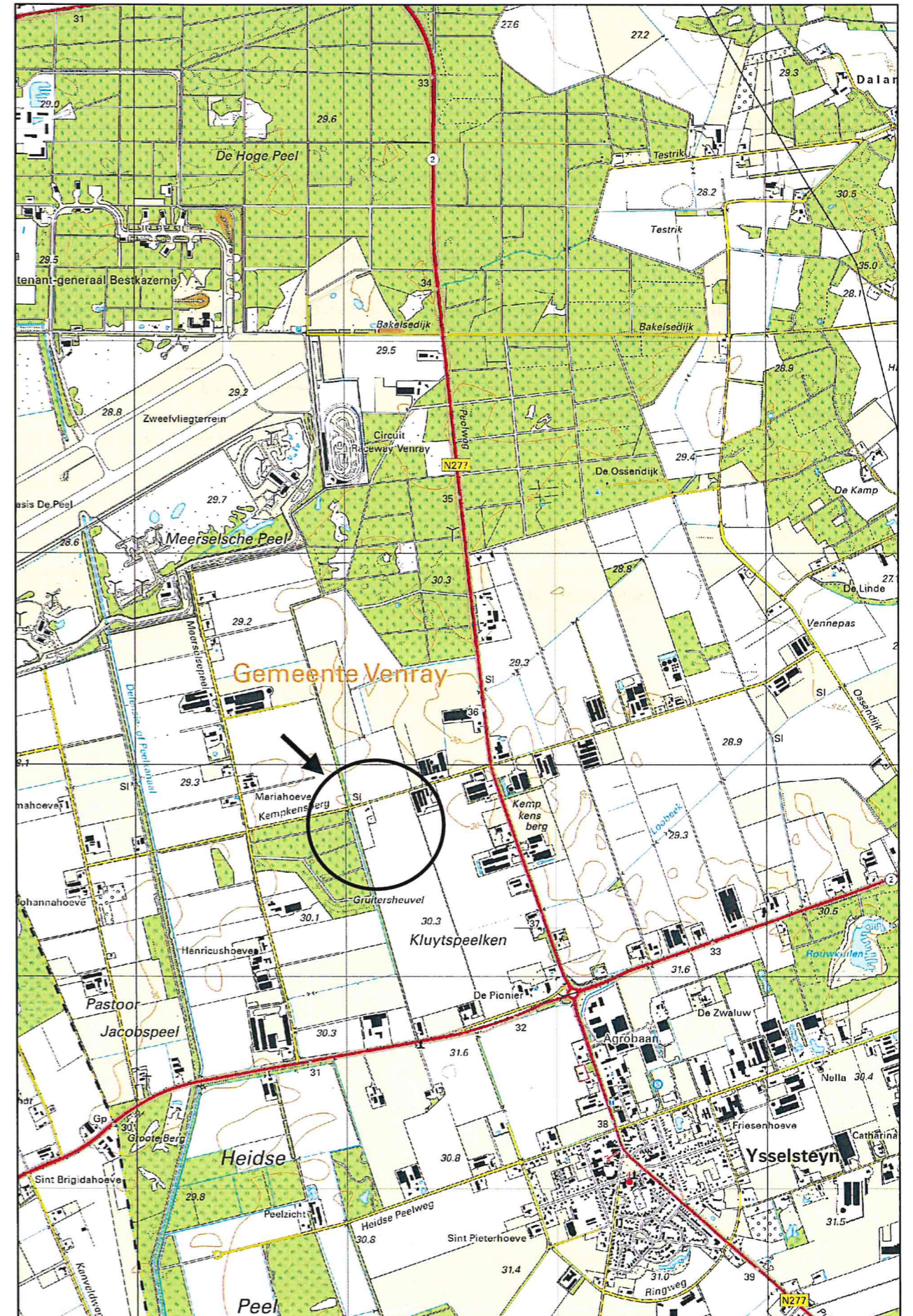
Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen 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 "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Bijlage 1 Topografische ligging van de locatie



Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie

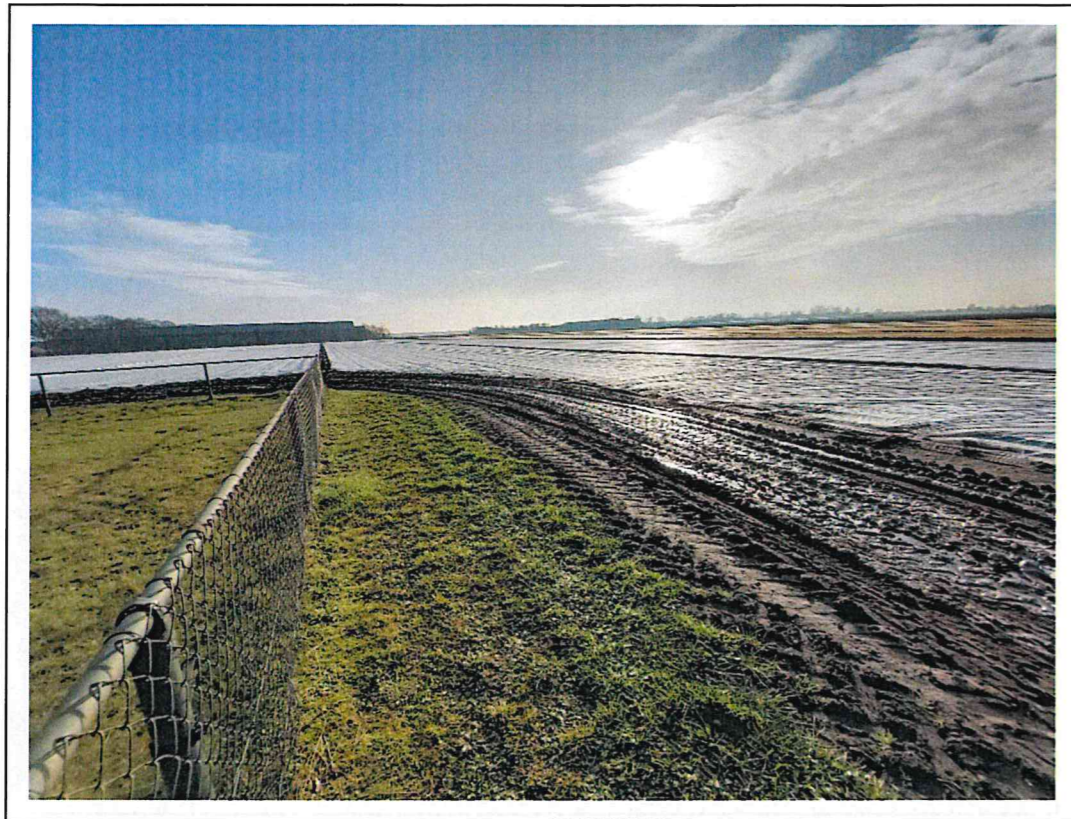


Foto 1.

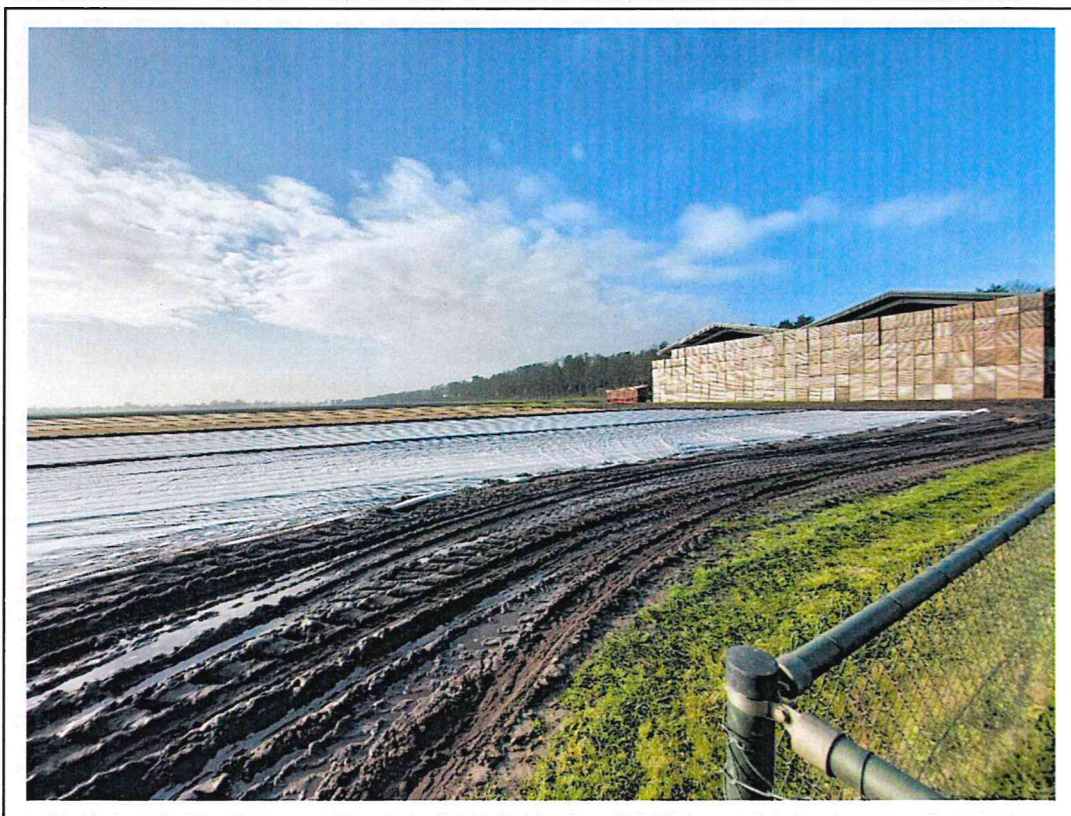


Foto 2.

**Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie**



**Foto 3.**



**Foto 4.**



3519

36



3515

1

2

3

**Legenda**

-  Grens onderzoekslocatie
-  Opnamering foto

**Titel:** Locatieschets

A3



PROJECT: 21769.001  
SCHAAL: 1:500  
GETEKEND: JJa  
DATUM: 3-4-2023  
BIJLAGE: 2a



# Legenda

Symbolen:	Polygonen:	Boringen:
<ul style="list-style-type: none"> <li> Asfalt</li> <li> Klinker</li> <li> Beton</li> <li> Ontgravingsdiepte (m -mv)</li> <li> Partijhoogte (m +mv)</li> <li> Opnamerichting foto</li> <li> Vloeistofdichte vloer</li> <li> Prefab betonnen vloerplaat</li> <li> Tegels</li> <li> Golfplaat (asbest verdacht)</li> <li> Boom</li> <li> Bos</li> <li> Struiken</li> <li> Gras</li> <li> Water</li> <li> Braak</li> <li> Grind</li> <li> Onverhard</li> <li> Puinverharding</li> <li> Talud</li> <li> Spoorbaan</li> <li> Fietspad</li> <li> Parkeerplaats</li> </ul>	<p><b>Polygonen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ontgravingsvak</li> <li> Saneringslocatie</li> <li> Partij ontgraven grond</li> <li> Toekomstige bebouwing</li> <li> Voormalige bebouwing</li> <li> Asfaltverharding</li> <li> Reparatievak asfalt</li> <li> Opslagtank (bovengronds)</li> <li> Opslagtank (bovengronds in lekbak)</li> <li> Opslagtank (ondergronds)</li> <li> Struweel</li> <li> Haag</li> </ul> <p><b>Lijnen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bebouwing</li> <li> Grens onderzoekslocatie</li> <li> Toekomstige bebouwing</li> <li> Voormalige bebouwing</li> <li> Beschoeiing</li> <li> Hekwerk</li> <li> Spoorlijn</li> <li> Wandmonster</li> </ul>	<p><b>Boringen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Boring tot 0,5 m -mv</li> <li> Boring tot 1,0 m -mv</li> <li> Boring tot 1,5 m -mv</li> <li> Boring tot 2,0 m -mv</li> <li> Boring tot 2,5 m -mv</li> <li> Boring tot 3,0 m -mv</li> <li> Boring tot 3,5 m -mv</li> <li> Boring tot 4,0 m -mv</li> <li> Boring tot 4,5 m -mv</li> <li> Boring tot 5,0 m -mv</li> <li> Peilbuis (diep)</li> <li> Peilbuis</li> <li> Boring voorgaand onderzoek tot 0,5 m -mv</li> <li> Boring voorgaand onderzoek tot 1,0 m -mv</li> <li> Boring voorgaand onderzoek tot 1,5 m -mv</li> <li> Boring voorgaand onderzoek tot 2,0 m -mv</li> <li> Boring voorgaand onderzoek tot 2,5 m -mv</li> <li> Boring voorgaand onderzoek tot 3,0 m -mv</li> <li> Boring voorgaand onderzoek tot 3,5 m -mv</li> <li> Boring voorgaand onderzoek tot 4,0 m -mv</li> <li> Boring voorgaand onderzoek tot 4,5 m -mv</li> <li> Boring voorgaand onderzoek tot 5,0 m -mv</li> <li> Peilbuis voorgaand onderzoek (diep)</li> <li> Peilbuis voorgaand onderzoek</li> <li> Gat asbestonderzoek 30x30x50 cm</li> <li> Gat asbestonderzoek 30x30x50 cm + boring tot 0,5 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 30x30x50 cm + boring tot 1,0 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 30x30x50 cm + boring tot 1,5 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 30x30x50 cm + boring tot 2,0 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 30x30x50 cm + boring tot 2,5 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 30x30x50 cm + boring tot 3,0 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 30x30x50 cm + boring tot 3,5 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 30x30x50 cm + boring tot 4,0 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 30x30x50 cm + boring tot 4,5 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 30x30x50 cm + boring tot 5,0 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 30x30x50 cm + peilbuis (diep)</li> <li> Gat asbestonderzoek 30x30x50 cm + peilbuis</li> <li> Gat asbestonderzoek 100x100x50 cm</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li> Duiker</li> <li> Voormalige duiker</li> <li> Trafo</li> <li> Pomp</li> <li> Olie/vetafscheider</li> <li> Mangat</li> <li> Riool inspectieput</li> <li> Zinkput</li> <li> Ontluchting</li> <li> Vulpunt</li> <li> Sleuf asbestonderzoek 200x40x50cm</li> </ul>	<p><b>Verontreiniging:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Niet verontreinigd</li> <li> Gehalte &gt;AW/S-waarde</li> <li> Gehalte &gt;T-waarde</li> <li> Gehalte &gt;I-waarde</li> <li> Niet verontreinigd</li> <li> AW/S-waarde contour</li> <li> T-waarde contour</li> <li> I-waarde contour</li> <li> Niet verontreinigd</li> <li> AW/S-waarde contour</li> <li> T-waarde contour</li> <li> I-waarde contour</li> <li> Niet verontreinigd</li> <li> Licht verontreinigd</li> <li> Matig verontreinigd</li> <li> Sterk verontreinigd</li> <li> Verontreinigingsgraad onbekend</li> <li> Vindplaats asbestverdacht materiaal op maaiveld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Gat asbestonderzoek 100x100x50 cm + boring tot 0,5 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 100x100x50 cm + boring tot 1,0 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 100x100x50 cm + boring tot 1,5 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 100x100x50 cm + boring tot 2,0 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 100x100x50 cm + boring tot 2,5 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 100x100x50 cm + boring tot 3,0 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 100x100x50 cm + boring tot 3,5 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 100x100x50 cm + boring tot 4,0 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 100x100x50 cm + boring tot 4,5 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 100x100x50 cm + boring tot 5,0 m -mv</li> <li> Gat asbestonderzoek 100x100x50 cm + peilbuis (diep)</li> <li> Gat asbestonderzoek 100x100x50 cm + peilbuis</li> <li> Kernboring 80 mm</li> <li> Kernboring 120 mm</li> <li> Kernboring 120 mm + boring tot 0,5 m -mv</li> <li> Kernboring 120 mm + boring tot 1,0 m -mv</li> <li> Kernboring 120 mm + boring tot 1,5 m -mv</li> <li> Kernboring 120 mm + boring tot 2,0 m -mv</li> <li> Kernboring 120 mm + boring tot 2,5 m -mv</li> <li> Kernboring 120 mm + boring tot 3,0 m -mv</li> <li> Kernboring 120 mm + boring tot 3,5 m -mv</li> <li> Kernboring 120 mm + boring tot 4,0 m -mv</li> <li> Kernboring 120 mm + boring tot 4,5 m -mv</li> <li> Kernboring 120 mm + boring tot 5,0 m -mv</li> <li> Kernboring + gat asbestonderzoek 30x30x50 + boring tot 0,5 m -mv</li> <li> Kernboring + gat asbestonderzoek 30x30x50 + boring tot 1,0 m -mv</li> <li> Kernboring + gat asbestonderzoek 30x30x50 + boring tot 1,5 m -mv</li> <li> Kernboring + gat asbestonderzoek 30x30x50 + boring tot 2,0 m -mv</li> <li> Kernboring + gat asbestonderzoek 30x30x50 + boring tot 2,5 m -mv</li> <li> Kernboring + gat asbestonderzoek 30x30x50 + boring tot 3,0 m -mv</li> <li> Kernboring + gat asbestonderzoek 30x30x50 + boring tot 3,5 m -mv</li> <li> Kernboring + gat asbestonderzoek 30x30x50 + boring tot 4,0 m -mv</li> <li> Kernboring + gat asbestonderzoek 30x30x50 + boring tot 4,5 m -mv</li> <li> Kernboring + gat asbestonderzoek 30x30x50 + boring tot 5,0 m -mv</li> <li> Kernboring + gat asbestonderzoek 30x30x50 + peilbuis (diep)</li> <li> Kernboring + gat asbestonderzoek 30x30x50 + peilbuis</li> <li> Boring tot 0,5 m -waterbodem</li> <li> Boring tot 1,0 m -waterbodem</li> </ul>

Econsultancy onderzoekt en adviseert bij milieu- en omgevingsvraagstukken







## Beoordeling stikstofdepositie in het kader van een wijzigingsplan voor de locatie Kempkensberg 36 te Ysselsteyn.

Middels vaststelling van het wijzigingsplan wordt het bouwvlak op voornoemde locatie vergroot met circa 2.950 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor de bouw van een nieuwe bewaarruimte voor uien en aardappelen. Met de bouw van deze bedrijfsruimte kan het bedrijf in de behoefte voorzien om over meer opslagcapaciteit van uien en aardappelen en uien te beschikken. Zodoende kan er geleverd worden op de momenten dat afnemers daar om vragen.

Bij het aanleggen van de loodsen en het exploiteren van het akkerbouwbedrijf vinden er vervoersbewegingen door personen en transporten met auto's, tractoren en vrachtwagens plaats van en naar het plangebied. Deze transporten kunnen leiden tot emissies van NOx. Deze emissie van NOx kan ter plaatse van Natura2000 leiden tot depositie van stikstof. Deze depositie kan tot negatieve effecten leiden op het gebied van verzuring en vermisting in de Natura 2000 gebieden.

Binnen een straal van 10 kilometer van het plangebied liggen 2 Natura2000 gebieden, te weten de Deunsche & Mariapeel op circa 1,6 kilometer en de Boschhuizerbergen op , het Swalmdal op circa 9,7 kilometer. Overige gebieden liggen op veel grotere afstand. Door de uitspraak van de Raad van State inzake de PAS zijn alle ontwikkelingen die leiden tot een depositie van meer dan 0,00 mol per hectare vergunningplichtig.

Onderhavige ontwikkeling kan gesplitst worden in de aanlegfase en de gebruiksfase. De aanlegfase betreft de fase dat de loods/bewaarruimte gebouwd wordt. De gebruiksfase houdt in dat het bedrijf in exploitatie is.

Middels deze beoordeling wordt inzichtelijk gemaakt wat de effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn op het gebied van stikstofdepositie.

### Gebruiksfase:

In de beoogde situatie voor de locatie Kempkensberg 36 is uitgegaan dat de nieuw beoogde bedrijfsgebouwen gereed zijn en de capaciteit maximaal benut wordt. Dat leidt tot de volgende stikstof emitterende activiteiten:

- CV-ketels:
  - De woning wordt verwarmd middels een warmtepomp. Die geeft geen emissie van NOx. In de bedrijfsruimte is 1 CV ketel aanwezig om de kantoorkamer en kantine te verwarmen. Hierbij is uitgegaan van een emissie van 3,59 kg NOx. Dat is de standaardnorm voor een oudere vrijstaande woning.
- Tractoren op erf:
  - Onder tractor op erf valt het gebruik van voertuigen op eigen terrein. Dit betreft hoofdzakelijk het gebruik van tractoren bij het verwisselen van landbouwmachines. Het gemiddelde motorisch vermogen van de tractoren bedraagt 90 kW, de gemiddelde cilinderinhoud 4,5 liter en het gemiddelde bouwjaar 2020. Gemiddeld gebruik bedraagt 0.5 uur per dag op het erf (6 dagen per week). Dat betekent in totaal 156 uur per jaar. Gemiddeld verbruik wordt ingeschat op 6 liter diesel per uur zijnde in totaal 936 liter diesel per jaar. AdBlue verbruik is 5% van het dieselverbruik.
- Vervoersbewegingen:
  - Het gaat in totaal om de volgende vervoersbewegingen op jaarbasis:

- Tractor: 4680 middelzware bewegingen per jaar. Deze zijn als volgt opgebouwd:
  - 13 weken hoogseizoen x 6 dagen x 6 tractoren x 6 bewegingen= 2808
  - 13 weken midseizoen x 6 dagen x 4 tractoren x 4 bewegingen= 1248
  - 26 weken laagseizoen x 6 dagen x 2 tractoren x 2 bewegingen= 624
- Vrachtwagens: 444 bewegingen per jaar (344 voor afvoer aardappelen/uien en 100 bewegingen overig).
- (bestel)auto's/busjes: 2920 bewegingen per jaar (8 per dag).
- Qua vervoersbewegingen buiten het erf splitst het verkeer zich op in westelijke richting via de Meerselsepeel richting Deurneseweg en in oostelijke richting naar de Peelweg. Spreiding verkeer is 25% in westelijke richting en 75% in oostelijke richting.
  - Het verkeer in westelijke richting wordt geacht op te gaan in het reguliere verkeer ter plaatse van de T-splitsing met de Deurneseweg.
  - Het verkeer in oostelijke richting wordt geacht op te gaan in het reguliere verkeer ter plaatse van het kruispunt met de Peelweg.
- Laden en lossen op het erf.
  - Op het erf worden uien en aardappelen gelost (af veld) en laden (naar afnemer). Lossen en laden vindt plaats middels een elektrische heftruck en/of transportbanden (elektrisch). Hierbij komt geen emissie vrij.

Voornoemde activiteiten zijn te beschouwen als een worstcasescenario, er is namelijk uitgegaan van activiteiten gedurende 365 dagen per jaar. In de weekenden en buiten het teeltseizoen zijn er in de feitelijke situatie veel minder activiteiten. Bovenstaande gegevens leiden tot een NO<sub>x</sub> emissie van 26.0 kg NO<sub>x</sub> en 0.7 kg NH<sub>3</sub> per jaar. Deze gegevens zijn ingevoerd in het programma Aerius. De uitgevoerde berekening van de gebruiksfase is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van Natura2000-gebieden in de omgeving de belasting nergens hoger is dan 0,00 mol depositie.

## **Aanlegfase:**

De aanlegfase ziet er als volgt uit:

Grondwerk: 1 dag met 1 mobiele kraan en 1 tractor met kieper gedurende 8 uur per dag.

Storten poeren (fundering): 1 dag met 3 vrachten voor aanvoer beton en vrachtwagen met betonpomp. Gebruik betonpomp 6 uur.

Aanvoer bouwmaterialen: In totaal 15 vrachten voor aanvoer van de spanten en de wand- en dakpanelen.

Bouw loods (spanten plus dakpanelen): 10 dagen met 1 torenkraan gedurende 6 uur per dag.

Storten vloer: 1 dag met 20 vrachten voor aanvoer van beton en vrachtwagen met betonpomp. Gebruik betonpomp 8 uur.

Plaatsen wandpanelen: 5 dagen met 1 verreiker gedurende 6 uur per dag.

Afwerking: 1 dag met 1 mobiele kraan en 1 tractor met kieper gedurende 8 uur.

Daarnaast wordt er rekening gehouden met het vervoer van de bouwvakkers, uitvoerders en leveranciers van kleine materialen van en naar het plangebied. In totaal 100 lichte vervoersbewegingen.

In totaal komt dit op het volgende neer:

- Mobiele kraan (grondwerk): 2 dagen x 8 uur per dag x 8 liter brandstof per uur = 128 liter brandstof
- Tractor met kieper: 2 dagen x 8 uur per dag x 10 liter brandstof per uur = 160 liter brandstof
- Betonpomp: 26 uur x 12 liter brandstof per uur = 312 liter brandstof
- Mobiele kraan (plaatsen spanten, gordingen, etc.)= 10 dagen x 6 uur x 10 liter = 600 liter brandstof
- Verreiker: 5 dagen x 6 uur per dag x 8 liter brandstof per uur = 240 liter brandstof
- Zwaar vrachtverkeer: 92 vervoersbewegingen (in en uit)
- Middelzwaar vrachtverkeer: 0 vervoersbewegingen (in en uit)
- Licht verkeer: 200 vervoersbewegingen (in en uit)

Bij de emissie invoer is uitgegaan van de emissie van NO<sub>x</sub> binnen de plangrens, maar ook deels daarbuiten in het kader van de verkeersaantrekkende werking. Daarbij is er vanuit gegaan dat de helft van het verkeer in oostelijke richting vertrekt en ter plaatse van de kruising met de Peelweg opgaat in het reguliere verkeer. De andere helft van het verkeer vertrekt in westelijke richting en gaat via de Meerselsepeel ter hoogte van de T-splitsing met de Deurneseweg op in het reguliere verkeer.

Bovenstaande leidt tot een NO<sub>x</sub> emissie van 15.7 kg NO<sub>x</sub> en 0.4 kg NH<sub>3</sub> per jaar. Met deze gegevens is een berekening gemaakt met het programma Aerius. De uitgevoerde berekening van de aanlegfase is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van Natura2000-gebieden in de omgeving de belasting nergens hoger is dan 0,00 mol depositie.

**Conclusie:** Op basis van de uitgevoerde berekeningen kan gesteld worden dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase ter plaatse van Natura2000 gebieden geen negatieve effecten optreden als gevolg van stikstofdepositie door vaststelling van onderhavig wijzigingsplan. Daarmee is er geen sprake van een vergunningplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming.

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



### Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

Maatschap Derikx Akkerbouw  
Kempkensberg 36,  
5813AE Ysselsteyn

### Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

Bestemmingsplan Kempkensberg 36  
plan 2023 gebruiksfase

### Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

RRjK25MmpBZ5  
05 april 2023, 16:34  
Wnb-rekengrid

### Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
2023	0,7 kg/j	26,0 kg/j




### Resultaten

Situatie 1 - Beoogd  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)  
Grootste toename van depositie  
Grootste afname van depositie

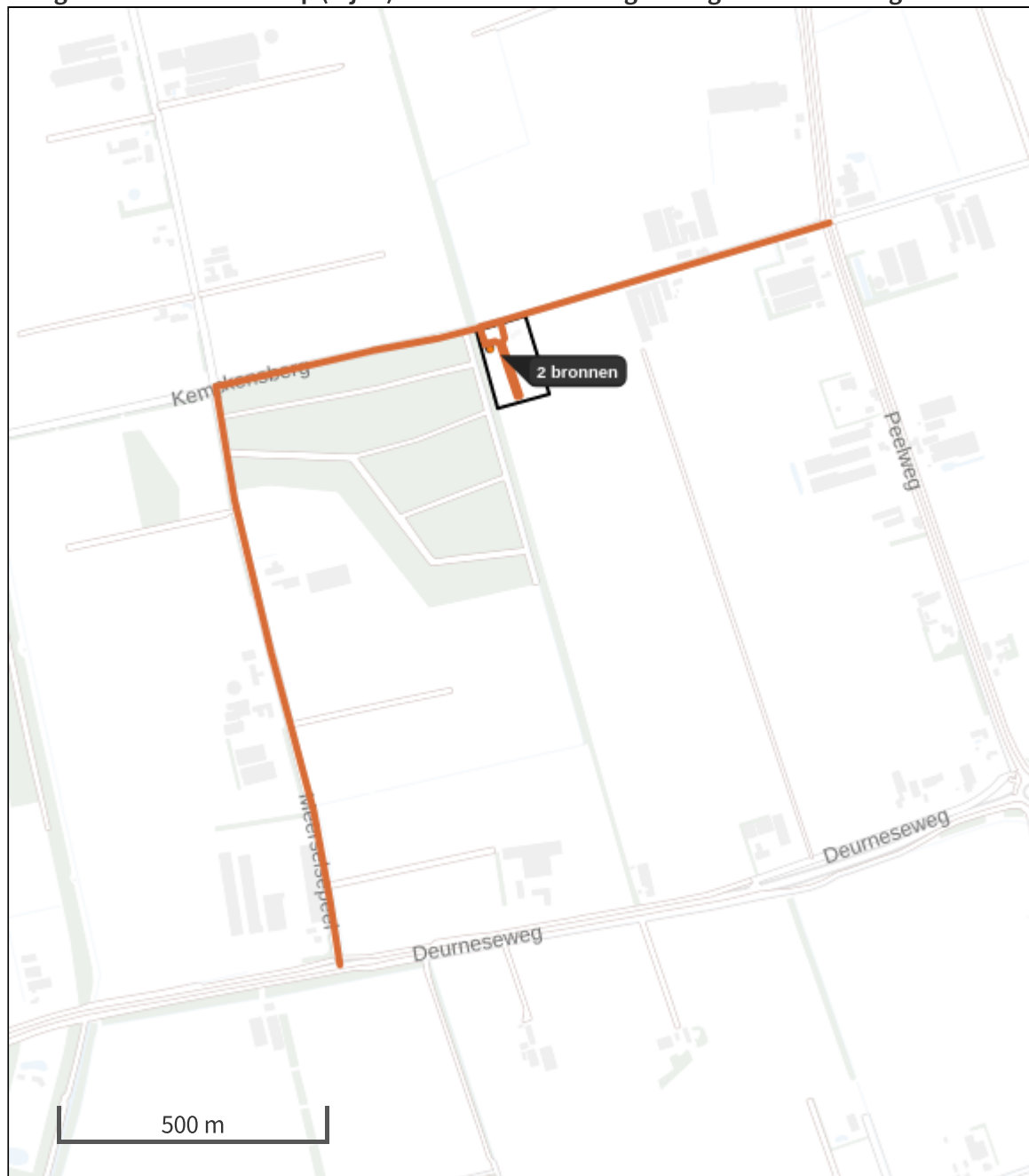
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		








## Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2023

## Emissiebronnen

	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
 Wonen en Werken   Woningen   cv loads	-	3,6 kg/j
 Mobiele werktuigen   Landbouw   emissies binnen inrichting	0,2 kg/j	9,6 kg/j
 Verkeersnetwerk	0,5 kg/j	12,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |                                                                                                                    |                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Habitrichtlijn                 |  Grootste afname van depositie  |
|  Vogelrichtlijn                 |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitrichtlijn |  Hoogste totale depositie       |
|  Niet bepaald                   |                                                                                                                    |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
<b>Totaal</b>	-	-	-	-	-	-



## Situatie 1, Rekenjaar 2023

**1** Wegverkeer | Weg

Naam	verkeer oost		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	7,7 kg/j
Locatie	X:189209,71 Y:390851,85	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	1,6 kg/j
Lengte	1.014,61 m	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	0,3 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Van A naar B					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file			
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	2190 p/jaar	0,0 %			
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	3510 p/jaar	0,0 %			
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	333 p/jaar	0,0 %			
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar	0,0 %			

**2** Wonen en Werken | Woningen

Naam	cvloods	Uittreedhoogte	<u>1,0 m</u>	NO <sub>x</sub>	3,6 kg/j
Locatie	X:189053,64 Y:390760,02	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

**3** Mobiele werktuigen | Landbouw

Naam	emissies binnen inrichting	NO <sub>x</sub>	9,6 kg/j			
		NH <sub>3</sub>	0,2 kg/j			
Locatie	X:189096,25 Y:390734,63					
Oppervlakte	1,50 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
tractoren	Stage-V, >= 2019, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	936 l/j	156 u/j	48 l/j	NO <sub>x</sub>	9,6 kg/j
					NH <sub>3</sub>	0,2 kg/j

**4** Wegverkeer | Weg

Naam	verkeer west		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	5,1 kg/j
Locatie	X:188555,86 Y:390566,41	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	1,1 kg/j
Lengte	1.990,74 m	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	0,2 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file			
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	730 p/jaar	0,0 %			
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1170 p/jaar	0,0 %			
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	111 p/jaar	0,0 %			
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar	0,0 %			



### **Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

### **Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022\_20230315\_cd85399aac

Database versie 2022\_cd85399aac

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



### Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

Maatschap Derikx Akkerbouw  
Kempkensberg 36,  
5813AE Ysselsteyn

### Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

Bestemmingsplan Kempkensberg 36  
plan 2023 aanlegfase

### Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

RwsQku3wds6Z  
05 april 2023, 04:41  
Wnb-rekengrid

### Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
2023	0,4 kg/j	15,7 kg/j



### Resultaten

Situatie 1 - Beoogd  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)  
Grootste toename van depositie  
Grootste afname van depositie

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		








## Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2023

## Emissiebronnen

	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
 Mobiele werktuigen   Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning   bouwactiviteit	0,3 kg/j	15,1 kg/j
 Verkeersnetwerk	18,8 g/j	0,5 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |                                                                                                                     |                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Habitatrictlijn                 |  Grootste afname van depositie  |
|  Vogelrichtlijn                  |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totale depositie       |
|  Niet bepaald                    |                                                                                                                    |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
<b>Totaal</b>	-	-	-	-	-	-

## Situatie 1, Rekenjaar 2023

**1** Wegverkeer | Weg

Naam	verkeer oost	Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	0,2 kg/j
Locatie	X:189209,71 Y:390851,85	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub> 50,1 g/j
Lengte	1.014,61 m	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub> 6,4 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Van A naar B				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	100 p/jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	46 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar	0,0 %

**2** Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	bouwactiviteit	NO <sub>x</sub>	15,1 kg/j
Locatie	X:189123,58 Y:390689,37	NH <sub>3</sub>	0,3 kg/j
Oppervlakte	0,54 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
mobiele kraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	128 l/j	16 u/j	6 l/j	NO <sub>x</sub>	1,5 kg/j
					NH <sub>3</sub>	30,7 g/j
tractor met kieper	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	160 l/j	16 u/j	8 l/j	NO <sub>x</sub>	1,7 kg/j
					NH <sub>3</sub>	38,4 g/j
betonpomp	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	312 l/j	26 u/j	16 l/j	NO <sub>x</sub>	3,1 kg/j
					NH <sub>3</sub>	74,9 g/j
kraan t.b.v. plaatsen spanten	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	600 l/j	60 u/j	30 l/j	NO <sub>x</sub>	6,3 kg/j
					NH <sub>3</sub>	0,1 kg/j
verreiker	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	240 l/j	30 u/j	12 l/j	NO <sub>x</sub>	2,6 kg/j
					NH <sub>3</sub>	57,6 g/j



**3** Wegverkeer | Weg

Naam	verkeer west		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	0,3 kg/j
Locatie	X:188555,86 Y:390566,41	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	98,4 g/j
Lengte	1.990,74 m	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	12,5 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	100 p/jaar	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	46 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/jaar	0,0 %

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022\_20230315\_cd85399aac

Database versie 2022\_cd85399aac

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

# Regels

## 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In de regels van dit plan wordt verstaan onder:

#### 1.1 Plan

Het wijzigingsplan "Kempkensberg 36 Ysselsteyn" met identificatienummer NL.IMRO.0984.WBP23001-va01 van de Gemeente Venray.

#### 1.2 Wijzigingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 2 Van toepassing verklaring

#### 2.1 Toepassingsverklaring verbeelding

Dit wijzigingsplan wijzigt de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP09001-va02 van de Gemeente Venray, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2010, overeenkomstig de wijze, zoals vervat in de verbeelding behorende bij onderhavig wijzigingsplan.

#### 2.2 Toepassingsverklaring regels

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010, herziening regels" van de Gemeente Venray met identificatienummer NL.IMRO.0984.PHBP15001-va02, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 september 2017 van toepassing, met uitzondering van:

Na artikel 3.1 lid v wordt de volgende regel toegevoegd:

Landschappelijke inpassing en instandhouding overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan 'Landschappelijk inpassingsplan Kempkensberg 36 Ysselsteyn' zoals bijgevoegd in bijlage 1 van deze regels.

Aan artikel 3.2.2 onder a wordt als volgt gewijzigd:

- a. (agrarische) bedrijfsgebouwen:

Goothoogte bestaande gebouwen	Max. 6,5 m.
Goothoogte nieuwe gebouwen	Max. 8,0 m.
Bouwhoogte bestaande en nieuwe gebouwen	Max. 11 m.
Dakhelling	Min. 12 °
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m.
Afstand tot de bestemming ' <b>Verkeer - Wegverkeer</b> '	Min. 10 m.
Afstand tot burgerwoning	Min. 25 m.
Afstand tot andere nabijgelegen (bedrijfs)woning buiten het bouwvlak	Min. 25 m.

Na artikel 3.5 wordt het volgende artikel toegevoegd:

#### 3.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van het nieuwe bedrijfsgebouw is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

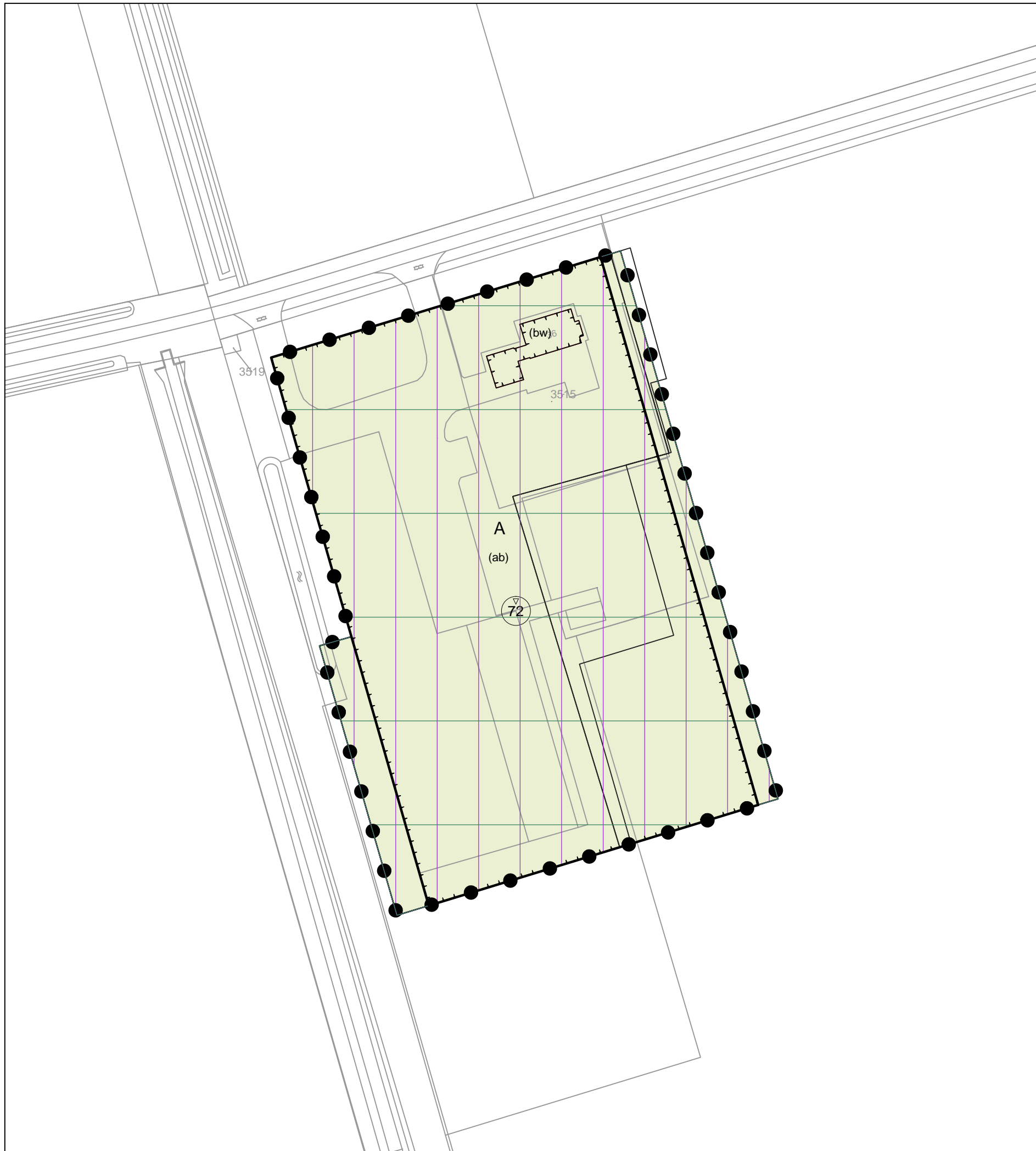
- de landschappelijke inpassing aangelegd wordt conform het in bijlage 1 opgenomen "Landschappelijk inpassingsplan" binnen 2 jaar nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' in werking is getreden, en;
- deze in stand gehouden wordt conform het in bijlage 1 opgenomen "Landschappelijk inpassingsplan".

## **3 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 3 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan "Kempkensberg 36 Ysselsteyn".



# LEGENDA

## Plangebied



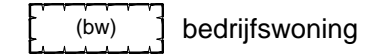
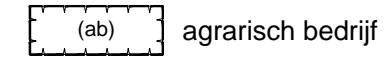
## Bestemmingen Enkelbestemmingen



## Gebiedsaanduidingen



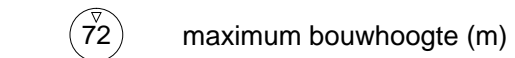
## Functieaanduidingen



## Bouwvlakken



## Maatvoeringen



## verklaring



## Wijzigingsplan "Kempkensberg 36 Ysselsteyn" Gemeente Venray



idn: NL.IMRO.0894.WPB23001-va01

datum: 12-09-2023

schaal: 1:1000

kaartblad: 1 van 1

formaat: A3

status: vastgesteld



Digireg B.V.  
Schoolstraat 7  
5961 EE Horst  
+31 77 - 208 60 12  
info@digireg.nl

Pijnenburg  
Spoorweg 4  
5963 NJ Horst  
+31 77 - 3982921  
www.pijnenburgadvies.nl



## Info uitbreidingsplan uien/aardappelbewaring Kempkensberg 36

Beste buurt genoten,

Middels dit bericht willen v  
jullie op de hoogte stellen van de voorgenomen plannen voor de uitbreiding van onze uien/  
aardappelbewaring.

Zoals jullie weten is de uienteelt voor ons bedrijf een erg belangrijke teelt, de vraag naar langere  
leverperioden vanuit onze afnemers wordt alsmaar groter. Alsmede de wisselingen van extreme  
weersomstandigheden maakt dat wij aan het kijken zijn naar uitbreiding van bewaarcapaciteit. Op de  
bijgevoegde tekening zien jullie een voorbeeld van hoe wij het voor ogen hebben.

Maar we willen graag jullie mening/ beleving meenemen in onze plannen, en kijken waar we  
mogelijk in jullie zienswijzen tegemoet kunnen komen om tot een gedegen en door de buurt  
gedragen plan te komen.

Het geheel willen wij graag inpassen in de omgeving met de juiste aanplanting en uitstraling zoals  
deze nu ook al aanwezig is.

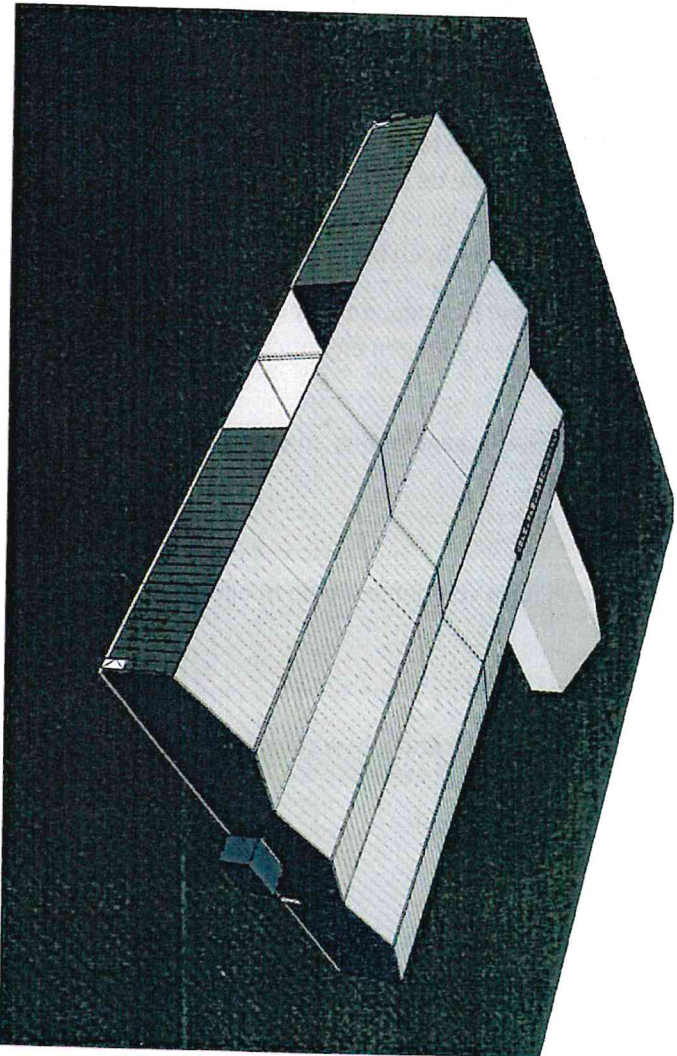
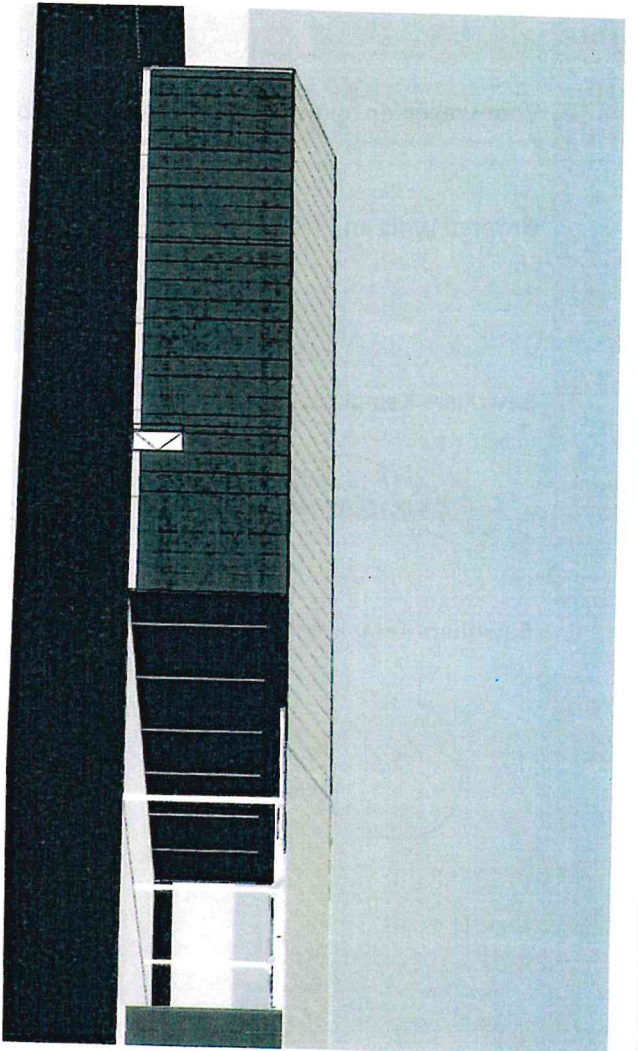
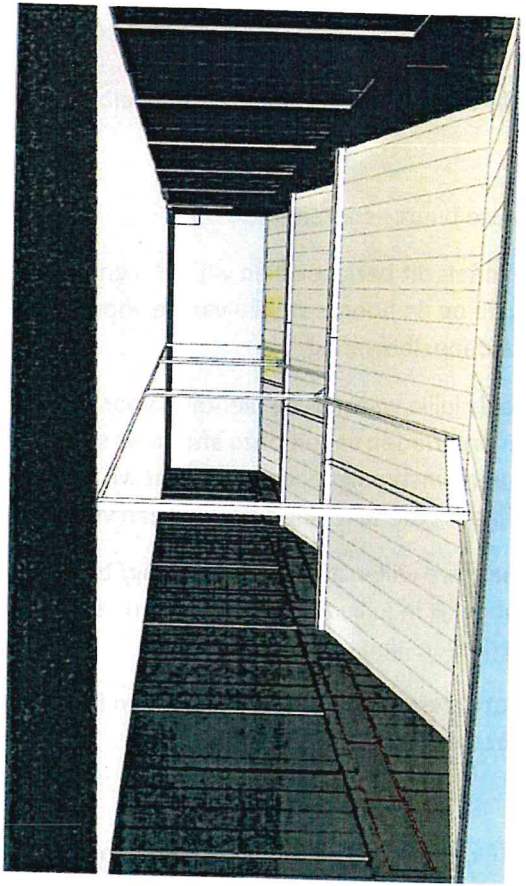
Middels dit korte schrijven en persoonlijke uitleg hopen wij jullie voldoende op de hoogte te hebben  
gesteld.

Voor vragen en opmerkingen staan wij altijd open en staan wij jullie graag te woord!

Groeten L

Bewoners Ke

Bewoners r



Project

Nieuwbouw agrarische opslag

Omschrijving

Impressies

Opdrachtgever	Bouwlocatie	
Mrs Dierik Akkerbouw Kempkensberg 36 5813NE 's-Heerleyen	Idem.	
Datum	Formaat	Schaal
20-03-2023	A2	Schaal
Gewijzigd	Projectnr.	Blaadnr.
2022H...	802	

Milrooijsweg 41  
5258 KG Berlicum  
Postbus 32

T 073 503 25 27  
F 073 503 27 04  
E info@steenbergen-bouw.nl  
W www.steenbergen-bouw.nl