
Onderwerp Ontwerpwijzigingsplan Steegse Peelweg 18A Leunen

Zaaknummer	Z23004107	Teammanager	Veronique Nabben
B & W datum	19 december 2023	Afdeling/Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Shumon Bakker	Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder

Ja, met Daan Janssen op 11 december 2023

Openbaarheid

Ja, per direct.

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

ADVIES

In te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan 'Steegse Peelweg 18A Leunen' (NL.IMRO.0984.WBP23011-on01) en het in procedure brengen daarvan.

Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de Steegse Peelweg 18a te Leunen, ten zuidwesten van de bebouwde kom van deze kern. Op de locatie is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is gespecialiseerd in de teelt van rabarber. De teelt vindt plaats op 23 hectare grond (buiten het plangebied) en tevens is er sprake van binnenteelt op de locatie zelf.

Voorliggend plan omvat de realisatie van een bedrijfswoning aan de zuidkant van het plangebied. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.



Figuur 1 Situatieschets beoogde ontwikkeling

De geplande activiteiten kunnen echter niet worden gerealiseerd op basis van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' (vastgesteld op 20 september 2017). Om de voorliggende ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden en hiervoor een wijzigingsprocedure te worden doorlopen. Het wijzigingsplan voldoet aan alle regels uit het moederplan om een bedrijfswoning mogelijk te maken.

Beoogd resultaat

1. Het vrijgeven van het ontwerpwijzigingsplan 'Steegse Peelweg 18A Leunen' voor het starten van de wettelijke procedure.

Argumenten*1.1 Het ontwerpwijzigingsplan past binnen de beleidskaders.*

Met voorliggend plan wordt er een bedrijfswoning mogelijk gemaakt aan de Steegse Peelweg 18A in Leunen. De werkzaamheden ten aanzien van het bedrijf vergt continue toezicht. Voor de binnenteelt dient het klimaat fysiek en op locatie (een paar keer per uur) bijgestuurd te worden. Met het toevoegen van de bedrijfswoning wordt de doelmatige bedrijfsvoering gewaarborgd. Het plan draagt op die manier bij aan de ambities van de gemeente Venray, onder meer op het gebied van de ontwikkeling van het agrarisch gebied.

1.2 Het wijzigingsplan voldoet aan de wettelijke eisen.

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het ontwerpwijzigingsplan behorende onderzoeken, voldoet het ontwerpwijzigingsplan in deze fase aan de wettelijke eisen. Het in procedure brengen is noodzakelijk om uiteindelijk te komen tot de vaststelling

van een definitief wijzigingsplan. De ter inzage legging van het ontwerp is een onderdeel van de (wettelijke) procedure.

Alle betrokken vak deskundigen zijn akkoord met het wijzigingsplan en de onderliggende stedenbouwkundige opzet.

1.1 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

De formele kennisgeving wordt gepubliceerd (conform DROP) in het Gemeenteblad. Vervolgens start de ter inzagetermijn van het ontwerp wijzigingsplan. Tevens wordt de kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie en het waterschap. De kennisgeving, het ontwerpplan, het ontwerpbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen conform de wettelijke eisen, ook digitaal raadpleegbaar zijn op de website. Daarnaast zal het ontwerpplan ook digitaal raadpleegbaar zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl. De kennisgeving wordt tevens als extra service bekendgemaakt in de Peel en Maas.

Financiële gevolgen

n.v.t.

Vervolgtraject besluitvorming

De terinzagelegging van het ontwerpbesluit, het ontwerpplan en bijbehorende stukken vinden plaats conform wettelijk voorschrift (artikel 3.8 Wro jo. afdeling 3.4. Awb). De inzagetermijn bedraagt zes weken. Binnen die termijn is iedereen bevoegd zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. De terinzagelegging van het ontwerpplan heeft een aanhoudingsplicht voor bouwaanvragen tot gevolg. Aan bouwplannen die in overeenstemming zijn met het oude en met het in voorbereiding zijnde wijzigingsplan kan het college medewerking verlenen binnen de normale afdoeningstermijn van bouwaanvragen. De plannen die niet in overeenstemming zijn kunnen worden geweigerd. Tegen het weigeringsbesluit kan bezwaar ingediend worden bij uw college.

De zienswijzen dienen binnen de gestelde termijnen te zijn ontvangen, dan wel voor einde van de termijn per post zijn verzonden. In de Wro is opgenomen dat het college van B&W binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent vaststelling van het wijzigingsplan. Dit is echter geen fatale termijn, maar een termijn van orde.

Na afloop van de terinzagelegging dienen eventueel ingekomen zienswijzen te worden beoordeeld. Daarna volgt vaststelling van het wijzigingsplan door het college van B&W. Na vaststelling bestaat gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontwerpwijzigingsplan 'Steege Peelweg 18A Leunen' (NL.IMRO.0984. WBP23011-on01)
2. Ontwerpbesluit 'Steege Peelweg 18A Leunen' (NL.IMRO.0984. WBP23011-on01)

Naslagwerk

Niet van toepassing.

Onderwerp

Ontwerpwijzigingsplan Steegse Peelweg 18A Leunen

Datum 19 december 2023

Pagina 1 van 1

De college van burgemeester en wethouders van Venray,

overwegende, dat ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft om binnen bij het plan te bepalen grenzen een bestemmingsplan te wijzigen;

dat een verzoek tot het vaststellen van de wijziging van een bestemmingsplan is ontvangen. Het plan heeft betrekking op de locatie Steegse Peelweg 18A Leunen. Dat initiatiefnemer voornemens is een bedrijfswoning mogelijk te maken binnen de bestemming 'Agrarisch';

dat de geplande wijziging niet kan worden gerealiseerd op basis van het huidige bestemmingsplan, zodat er een formele wijzigingsplanprocedure moet worden doorlopen;

dat voldaan is aan de voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gestelde voorwaarden in artikel 4.7.5 van bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' (vastgesteld op 20 september 2017);

dat de Grondexploitatiewet niet van toepassing is;

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

besluit:

In te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan 'Steegse Peelweg 18A Leunen' (NL.IMRO.0984.WBP23011-on01) en het in procedure brengen daarvan.

19 december 2023

Burgemeester en wethouders van Venray,

De burgemeester,

De gemeentesecretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn

Wijzigingsplan

Steegse Peelweg 18a Leunen

Gemeente Venray



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Steegse Peelweg 18a Leunen
Identificatienummer: NL.IMRO.0984.WBP23011-on01
Status: Ontwerp
Datum: 07 november 2023
Projectnummer Buro SRO: 36.90.26

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Michels Advies b.v.

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. T. Vette
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

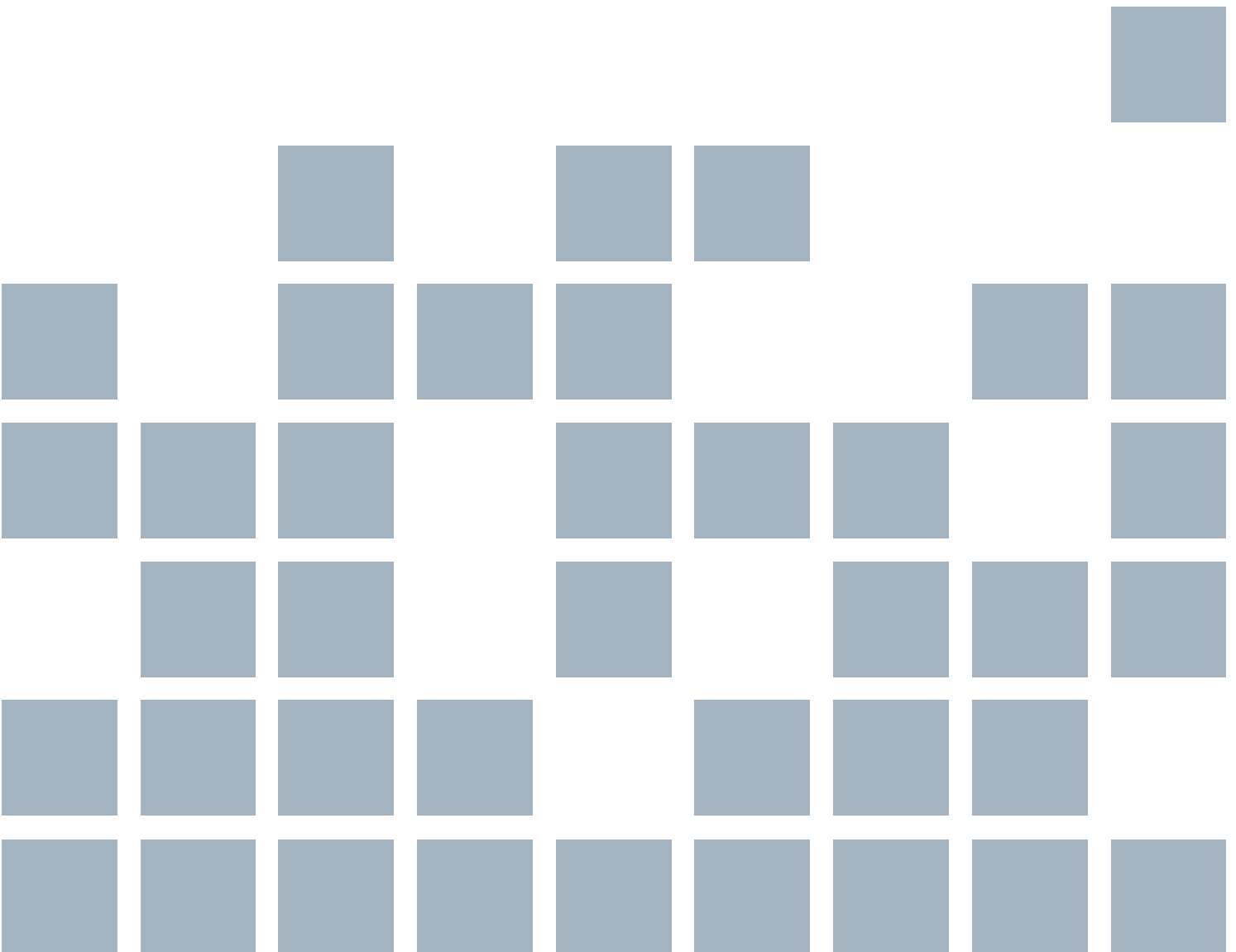


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Het initiatief	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	11
2.3 Duurzame stedenbouw	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	31
4.3 Ecologie	33
4.4 Verkeer	34
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	34
4.6 Explosieven	36
4.7 Economische uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	37
5.1 Algemeen	37
5.2 Wijze van bestemmen	37
Hoofdstuk 6 Procedure	38
6.1 Algemeen	38
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	38
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro / omgevingsdialoog	38
6.4 Verslag zienswijzen	38
Bijlagen bij de toelichting	39
Bijlage 1 Bodemonderzoek	41
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	43
Bijlage 3 Berekening geurbelasting	45
Bijlage 4 AERIUS-berekening aanlegfase	47
Bijlage 5 AERIUS-berekening gebruiksfase	49

Regels		51
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	53
Artikel 1	Begrippen	53
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	54
Artikel 2	Agrarisch met waarden	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	55
Artikel 3	Algemeen	55
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	56
Artikel 4	Overgangsrecht	56
Artikel 5	Slotregel	56
Bijlagen bij de regels		57
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	59
Verbeelding		61

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de Steegse Peelweg 18a te Leunen een bedrijfswoning te realiseren. Deze ontwikkeling is mogelijk op basis van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.5) in het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3). Omdat het initiatief passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Steegse Peelweg 18a te Leunen. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied in omgeving (bron: openstreetmap.org)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' (vastgesteld op 14 december 2010) van toepassing, inclusief de herzieningen 'Partiële herziening Mantelzorg Venray' (vastgesteld: 10 mei 2011), 'Buitengebied Venray, herziening regels' (vastgesteld op 1 november 2016) en 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' (vastgesteld op 20 september 2017). Navolgende afbeelding toont van het vigerende bestemmingsplan een uitsnede.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, rood omlijnd is het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de gronden van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak met functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' opgenomen. Hierbinnen is de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf, toegestaan. Tevens geldt ter plaatse van een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in het gebied. Het plangebied is daarnaast gelegen in gebieden aangewezen met de aanduiding 'agrarisch gemengd' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

Voorliggend plan heeft als doel om een bedrijfswoning binnen het plangebied toe te voegen. Dit is mogelijk op grond van de volgende wijzigingsbevoegdheid:

Artikel 4.7.5 Toevoeging 'bedrijfswoning'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en een functieaanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding toewijzen ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning onder de voorwaarden dat:

- a. er nog geen bedrijfswoning aanwezig is;
- b. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf;
- c. aangetoond wordt dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor de doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- g. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- h. de regels in artikel 4.2.2 van de planregels in acht genomen worden.

ad.

- a. Op de locatie is nog geen bedrijfswoning aanwezig (zie paragraaf 2.1);
- b. Het bedrijf is - gelet op de aard, omvang en arbeidsbehoefte - aan te merken als een volwaardig agrarisch bedrijf. Dit is nader toegelicht in paragraaf 2.1;
- c. De werkzaamheden ten aanzien van het bedrijf vergt continue toezicht. Voor de binnenteelt dient het klimaat fysiek en op locatie (een paar keer per uur) bijgestuurd te worden. Met het toevoegen van de bedrijfswoning wordt de doelmatige bedrijfsvoering gewaarborgd;
- d. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat het plan niet tot aantasting leidt van de genoemde waarden;
- e. Met het plan neemt de hoeveelheid verkeer van en naar het plangebied af (zie paragraaf 4.4);
- f. Er is op het terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig (zie paragraaf 4.4);
- g. In voorliggend plan is de milieuhygiënische uitvoerbaarheid in paragraaf 4.1 aangetoond;
- h. De te realiseren bedrijfswoning wordt conform de in 4.2.2 opgenomen regels gebouwd. In voorliggend plan worden de geldende bestemmingsregels van toepassing verklaard. Hiermee wordt de betreffende planregel voldoende in acht genomen.

Hiermee is in voorliggend plan aangetoond dat het initiatief voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.5.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

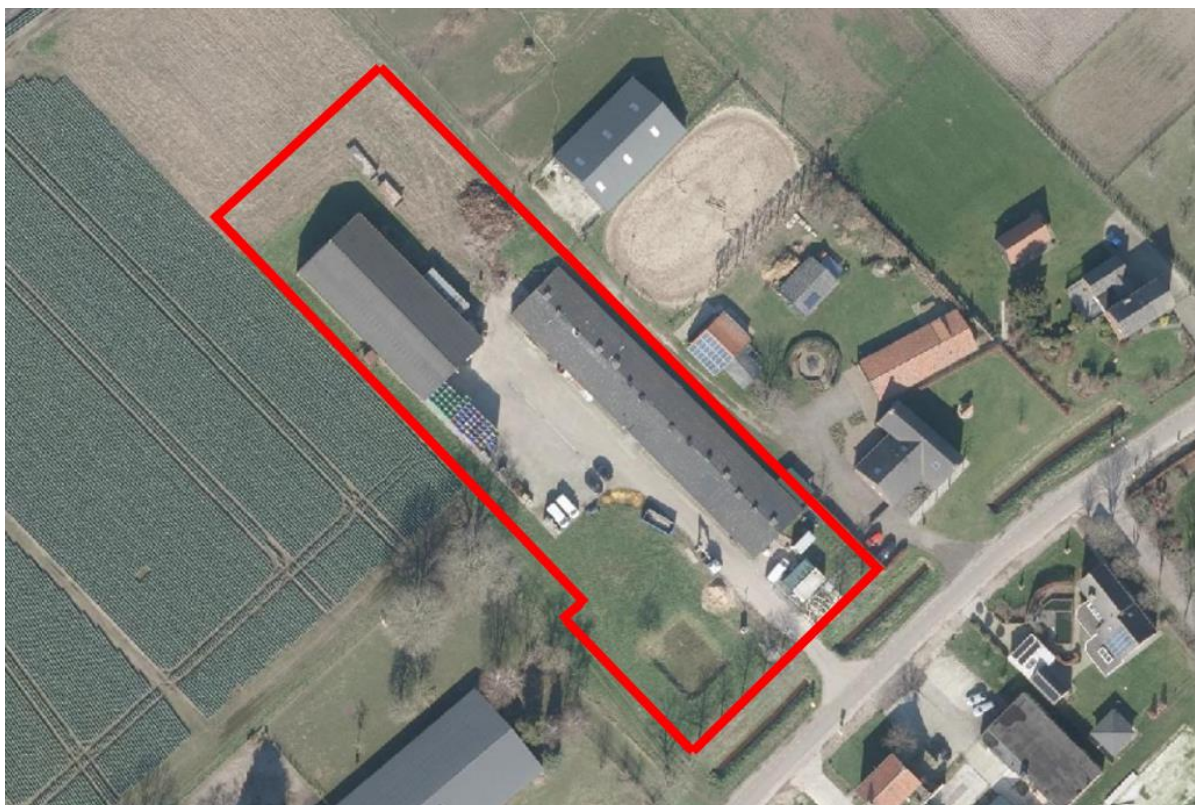
In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Steegse Peelweg 18a te Leunen, ten zuidwesten van de bebouwde kom van deze kern. De locatie bevindt zich in een agrarisch gebied, met in de omgeving ervan (vrijstaande) woningen en agrarische bedrijvigheid, waaronder intensieve veehouderijen.

Op de locatie is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is gespecialiseerd in de teelt van rabarber. De teelt vindt plaats op 23 hectare grond (buiten het plangebied) en tevens is er sprake van binnenteelt op de locatie zelf.

Ten behoeve van dit bedrijf bevinden zich op het terrein een loods aan de zuidwestkant en een teeltruimte/loods aan de noordoostkant. De zone ten zuidoosten van de loods en ten zuidwesten van de teeltruimte/loods is verhard. De noordwestkant van het plangebied is in gebruik als akkerland. Overige gronden zijn in gebruik als grasland. In het plangebied bestaat de aanwezige beplanting uit een zestal tamme kastanjes. Het plangebied wordt ontsloten via een inrit aan de zuidoostkant door de Steegse Peelweg. Parkeren vindt in de huidige situatie plaats op eigen terrein. Navolgende afbeelding geeft de situatie globaal weer.



Luchtfoto plangebied (bron: PDOK viewer)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan omvat de realisatie van een bedrijfswoning aan de zuidkant van het plangebied. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Navolgend worden de belangrijkste elementen uit dit plan toegelicht.

De ruimte rond de bedrijfswoning zal worden ingericht als tuin. De woning wordt ontsloten via de huidige inrit en een aantakking op de aanwezige verhardingen. Aan de zuidwestkant zal een infiltratiesloot worden gerealiseerd. Aan de noordoostkant van de woning worden solitaire bomen toegevoegd, aan de zuidwestkant van het plangebied een rij bomen en rond de tuin komen geschoren hagen. Navolgende afbeelding geeft hiervan een impressie. Het volledige landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd als bijlage 1 van de regels.



Impressie toekomstige situatie (ontwerp: Ir. Guido W.F.M. Paumen (Tuin- en landschapsarchitect Bnt))

2.3 Duurzame stedenbouw

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichterbij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek

Uitgangspunt van het plan is dat hemelwater geborgen en geïnfiltreerd wordt op eigen terrein. In voorliggend plan is toegelicht hoe met de afkoppeling van hemelwater en afvalwater wordt omgegaan in paragraaf 4.2. De toekomstige woning wordt conform de eisen uit het Bouwbesluit gebouwd. De bedrijfswoning voldoet hiermee aan de actuele normen op het gebied van energie (gasloos) en isolatie. Rondom de woning en ter hoogte van de zuidwestelijke perceelsgrens worden nieuwe bomen aangeplant. Deze bomen zorgen door de schaduwwerking voor verkoeling tijdens (zeer) warme. De bestaande en nieuwe bomen zorgen daarmee samen voor een aangenaam woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro. Er zijn geen rijksbelangen in het geding.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend plan wordt 1 nieuwe (bedrijfs)woning aan het plangebied toegevoegd. Uit jurisprudentie blijkt dat bij ontwikkelingen van 11 woningen of minder geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is daarom in voorliggend plan geen sprake. Nadere toetsing aan de ladder is daarmee niet nodig.

Conclusie

Het plan is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Limburg 2021

De Omgevingsverordening Limburg 2021 treedt in werking bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. De Omgevingsverordening Limburg 2021 voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek

In de Omgevingsverordening Limburg zijn geen direct relevante artikelen opgenomen voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel is opgenomen in de verordening dat onderhavig plangebied gelegen is in de regio Noord-Limburg. Voor deze regio geldt dat een ruimtelijke plan niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen, alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Hieraan is getoetst in paragraaf 3.3.1.

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsverordening.

Conclusie

Het plan is passend binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 geeft richting aan het woonbeleid van de regio voor de komende vier jaar. Uitgangspunt daarbij is dat de huidige samenwerking en afstemming tussen verschillende partijen, waaronder corporaties, ontwikkelaars, zorginstellingen etc., wordt voortgezet. Op basis van een analyse over de huishoudensontwikkeling, de link tussen de (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad en enkele trends en ontwikkelingen zijn er in de visie enkele opgaven geformuleerd die als volgt zijn samen te vatten:

- **Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad** - Zowel met betrekking tot de bestaande- en nieuwe woningvoorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt er nog meer dan voorheen gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt.
- **Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt** - De druk op de sociale huursector neemt toe. Niet alleen in aantallen, ook door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt de druk op de leefbaarheid met zich mee.

Planspecifiek

Het toevoegen van een bedrijfswoning aan de Steegse Peelweg voorziet in een concrete behoefte naar een woning van dit type op deze locatie. Het plan sluit hiermee aan op de woningbehoefte. Het initiatief is daarmee passend binnen de Regionale Woonvisie.

Conclusie

Het plan is passend binnen het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'

Op 27 juni 2019 is de Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop' vastgesteld. In deze visie heeft de gemeente Venray haar ambities opgesteld voor de ontwikkeling van de gemeente tot 2030. Deze visie vervangt de Strategische visie 2020 en de nota 'Venray, stad in de Peel (2025)'. De toekomstvisie geeft de gemeente een koers voor het omgaan met nieuwe trends en ontwikkelingen in de gemeente, zowel binnen de gemeenschap van Venray als in de regio. Belangrijke thema's uit de vorige strategische visie worden doorgezet in deze visie. 'Venray loopt voorop' heeft aandacht voor burgerparticipatie, de rol van de overheid, en regionale samenwerking, met name op het gebied van onderwijs, bedrijfsleven en in de naaste omgeving van inwoners. Hiermee speelt de toekomstvisie in op de nieuwe Omgevingswet. Daarnaast is er veel aandacht voor de kwalitatieve ontwikkeling van onder meer de leefomgeving. De uitdaging daarbij is om de ruimtelijke kwaliteit zowel in de stad, op het platteland als in de natuur op een hoog niveau te houden.

De gemeente Venray heeft voor de komende tien jaar de volgende vijf ambities geformuleerd.

In het Venray van 2030:

- zijn inwoners, hun netwerken, culturen en voorzieningen met elkaar verbonden;
- woon je groen en sociaal;
- zorgt ondernemerschap met aandacht voor mens, dier en milieu, voor nieuwe economische kansen;
- stroomt kennis, creativiteit en vernieuwing;
- is iedereen mobiel.

Planspecifiek

Het plan voorziet in het toevoegen van een bedrijfswoning op een reeds bestaande bedrijfslocatie. De locatie wordt met het plan landschappelijk ingepast. Uitvoering hiervan leidt tot een versterking en het behoud van landschapselementen. Daarmee wordt voldoende aandacht besteed aan de kwalitatieve ontwikkeling van de locatie. Het plan levert een bijdrage aan de woonambities (op groene locaties) van de gemeente Venray. Het initiatief is passend binnen de Toekomstvisie.

3.4.2 Omgevingsvisie Venray

Op 2 november 2021 heeft de gemeente Venray de 'Omgevingsvisie Venray' vastgesteld. In de Omgevingsvisie gaat de gemeente in op de grote uitdagingen van de aankomende tijd en geeft de gemeente aan waar het naar toe wil in de toekomst. De Omgevingsvisie vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische visie:

Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'. De Omgevingsvisie is tot stand gekomen in samenwerking met inwoners, ondernemers en verenigingen uit de gemeente Venray. De volgende vijf ambities zijn geformuleerd:

1. Groen wonen voor iedereen.
2. Een gezond Venray heeft de toekomst.
3. Venray bloeit, bruist en boeit.
4. Natuurlijk Venray!
5. Ambities in regionaal perspectief.

Verder geeft de gemeente aan dat het de belangrijkste waarden (Erfgoed, Landschap, Natuur en Groen, Water en bodem en Stedenbouwkundig kader) wil beschermen en versterken. Daarbij wordt er rekening gehouden met klimaatverandering, de energietransitie en de woningbouw om het woningtekort op te lossen.

Planspecifiek

Het toevoegen van een bedrijfswoning levert een (summiere) bijdrage aan het oplossen van het woningtekort in de gemeente. Gelet op de landschappelijke inpassing van de locatie wordt gesteld dat rekening gehouden wordt met de voor de omgeving belangrijke waarden. Het initiatief sluit aan bij de ambitie 'Groen wonen voor iedereen'. Het plan is daarmee passend binnen de Omgevingsvisie.

3.4.3 Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011 - Borging Kwaliteitsmenu

Op 20 december 2011 heeft de gemeente Venray de 'Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011' vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden aangegrepen om de ruimtelijke kwaliteit van een gebied te verbeteren. Het doel daarbij is om bestaande (groene) kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te verbeteren, zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Onderdeel van onderhavige structuurvisie is ook de implementatie van het Limburgse Kwaliteitsmenu. Het Limburgs kwaliteitsmenu (verder te noemen LKM) is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld. Vanaf 1 januari 2012 zijn Limburgse gemeenten zelf verantwoordelijk voor de advisering over plannen binnen de werkingssfeer van het LKM. 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. Woningbouw dient in principe plaats te vinden binnen de contouren van de dorpen en de grens stedelijke dynamiek.

Daarnaast kan het in bepaalde gevallen toch wenselijk zijn om ook in het buitengebied op beperkte schaal incidentele woningbouw toe te staan. In dit geval is het plangebied gelegen in het buitengebied, de woning betreft immers een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Voor alle woningbouwontwikkelingen geldt dat alleen kan worden gebouwd bij aantoonbare vraag. Daarnaast is levensloopbestendig en flexibel bouwen het uitgangspunt voor elk nieuw woningbouwplan. Zoals blijkt uit de gemeentelijke woonbeleidstukken uit voorliggende paragraaf blijkt er nog vraag naar nieuwe woningen in Leunen. De realisatie van een woning voldoet derhalve aan de vraag

Planspecifiek

De locatie aan de Steegse Peelweg 18a betreft reeds een agrarische bedrijfslocatie. Het toevoegen van een bedrijfswoning op deze locatie is daarom van een zeer beperkte ruimtelijke impact. De locatie wordt landschappelijk ingepast, waardoor gesteld wordt dat er reeds sprake is van een versterking en het behoud van omgevingskwaliteit. Een bijdrage in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu is niet aan de orde.

Voor het bepalen van de hoogte van de bijdrage in het stedelijke gebied wordt aangesloten bij de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgelegd in de nota grondbeleid 2011. Deze bijdrage bestaat uit €2.500 per woning en komt ten goede aan het kwaliteitsfonds stedelijk gebied. Initiatiefnemer heeft met de gemeente Venray een anterieure overeenkomst gesloten waarin dit onder andere is vastgelegd.

3.4.4 Omgevingsprogramma Wonen

In het Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray' staat hoe Venray zich wil blijven ontwikkelen als een fijne gemeente om te wonen. Het Omgevingsprogramma vervangt de 'Woonvisie Venray 2017'. Op hoofdlijnen geeft de gemeente richting aan de verschillende belangrijke vraagstukken rondom het wonen. De gemeente richt zich op vijf thema's:

1. Snel voldoende woningen bouwen;
2. Een gevarieerd aanbod;
3. Duurzame woningvoorraad;
4. Wonen, gezondheid en zorg;
5. Vitale wijken en dorpen.

In het Omgevingsprogramma wordt beschreven dat vooral ook passende woningen voor senioren en starters nodig zijn. Daarnaast is een passend aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen voor lage en middeninkomens nodig.

Planspecifiek

Met het toevoegen van de bedrijfswoning wordt voorzien in een concrete woningbehoefte. Dit leidt tot het verkleinen van de vraag naar woningen in de omgeving van het plangebied en zorgt daarmee voor een (summiere) verlaging van de gemeentelijke woningdruk. Het plan leidt is hiermee passend binnen het Omgevingsprogramma Wonen.

3.4.5 Programma Wonen

In februari 2022 heeft de gemeenteraad van Venray het Omgevingsprogramma Wonen en de Uitvoeringsagenda Wonen 2022 vastgesteld. In het Omgevingsprogramma is een aantal instrumenten benoemd die kunnen bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen van het Omgevingsprogramma.

Uit het Programma Wonen blijkt dat Venray een urgent woningtekort heeft. De woningmarkt is flink aangetrokken, de woningbehoefte komt voor de meeste kernen van de gemeente beduidend hoger uit dan eerdere prognoses. Om te zorgen dat het in de gemeente nu én in de toekomst goed wonen en leven is, staat de gemeente voor de grote opgave om het woningtekort (kwalitatief én kwantitatief) terug te brengen en te komen tot een gezond woningbouwprogramma. Met het 'Programma Wonen - Koers op Wonen naar meer, beter en groener wonen in Venray' uit 2021 zet de gemeente daarvoor de lijnen uit. In het programma worden de ambities en de koers voor de komende jaren beschreven.

De vraag naar meer woningen wordt bevestigd door de meest recente woningbouwprognose van de provincie Limburg (Progneff 2019 Update). Daaruit blijkt dat er voor de gemeente Venray tot 2035 een groei wordt verwacht van 1.653 huishoudens. De groei is de eerste jaren het hoogst: tot 2030 is de groei in totaal 1.443 huishoudens en de 'laatste' 210 woningen in de vijf jaren daarna. Pas na 2039 zal, volgens de huidige prognosecijfers, een bevolkingsdaling optreden.

	2020	2025	2030	2035	2040
Huishoudens	18.930	19.825	20.373	20.583	20.571

Prognosecijfers huishoudens in de gemeente Venray (bron: Programma Wonen)

Aan de hand van vier ambities beoogt de gemeente het woningtekort de aankomende jaren terug te brengen, zowel kwantitatief als kwalitatief:

1. Versnellen.
2. Vergroten (kwantitatief).
3. Veranderen (kwalitatief).
4. Vergroenen / verduurzamen.

Planspecifiek

Het plan voorziet in het toevoegen van een bedrijfswoning naar aanleiding van een concrete woningbehoefte. Er is sprake van nieuwbouw. Daarnaast is sprake van een versterking en behoud van bestaand groen middels een landschappelijk inpassingsplan.

Het initiatief is hiermee passend binnen het Programma Wonen.

3.4.6 Wederzijds vertrouwen, Welstandsnota 2013 gemeente Venray

In de nota 'Wederzijds vertrouwen, Welstandsnota 2013 gemeente Venray, 2e herziening 2018' past de gemeente Venray een differentiatie in welstandstoezicht toe. Het welstandsbeleid wordt in de eerste plaats gedifferentieerd naar de specifieke situatie in wijken, buurten of gebieden en naar de plaats van een bouwwerk op het erf. Dit betekent dat minder beeldbepalende gebieden (waaronder grote delen van Venray, de kerkdorpen en bedrijventerreinen) preventief worden getoetst door een ambtenaar. Voor nieuwe hoofdgebouwen, monumenten en plannen die niet passend zijn binnen het bestemmingsplan wordt de toetsing uitgevoerd door de welstandscommissie (in Venray het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit).

Planspecifiek

Het plan voorziet in een bedrijfswoning in het buitengebied van de gemeente Venray. Het ARK (Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit) zal het initiatief daarom niet toetsen aan de welstandsnota. Wel wordt het plan ambtelijk getoetst. De woning wordt conform de geldende bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat de te realiseren woning hiermee qua bouw aansluit bij de omgeving.

De nota 'Wederzijds vertrouwen, Welstandsnota 2013 gemeente Venray' staat het initiatief niet in de weg.

3.4.7 Toetssteen Openbare Ruimte

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Onderhavig initiatief voorziet enkel in ontwikkelingen binnen privaat terrein, waardoor de Toetssteen Openbare Ruimte met betrekking tot dit plan alleen voor het onderdeel 'Verkeer' relevant is. In paragraaf 4.4 is gemotiveerd dat binnen eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in lijn met de parkeernormen uit de 'Beleidsnota Parkeernormen Venray'. Daarmee is geborgd dat parkeren als gevolg van het toekomstig gebruik van het plangebied binnen eigen terrein dient plaats te vinden en de parkeerdruk op de openbare ruimte door dit initiatief niet toeneemt. De toekomstige burgerwoning blijft op de huidige wijze ontsloten op de Steegse Peelweg. Hiermee is voldaan aan de Toetssteen Openbare Ruimte van de gemeente Venray.

3.4.8 Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022

In februari 2022 heeft de gemeenteraad van Venray het Omgevingsprogramma Wonen en de Uitvoeringsagenda Wonen 2022 vastgesteld. In het Omgevingsprogramma is een aantal instrumenten benoemd die kunnen bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen van het Omgevingsprogramma. De Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022 (vastgesteld op 13 december 2022) is een van die instrumenten.

In het Omgevingsprogramma Wonen is vastgelegd dat van de 1.500 woningen die de komende 10 jaar gerealiseerd worden voor minimaal 50% in het betaalbare segment gerealiseerd worden. Met de doelgroepenverordening kan publiekrechtelijk worden geregeld dat er voldoende woningen in het sociale en betaalbare segment worden gerealiseerd in nieuwe woningbouwontwikkelingen. Tevens wordt geregeld dat deze woningen ook langjarig beschikbaar blijven voor de betreffende doelgroepen.

Met de doelgroepenverordening neemt de gemeente meer regie op de bouw en het beschikbaar houden van woningen in het sociale en betaalbare segment. De doelgroepenverordening is alleen van toepassing bij nieuwbouw van 12 of meer woningen en regelt niet de toewijzing van woningen.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van één nieuwe (bedrijfs)woning binnen het plangebied. De gestelde voorwaarde van 12 of meer nieuwe woningen wordt niet overschreden. De doelgroepenverordening is hiermee niet van toepassing op voorliggend plan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voor onderhavig initiatief is een vooronderzoek bodem uitgevoerd (zie bijlage 1). Op basis hiervan wordt in het plangebied geen bodemverontreiniging verwacht, met uitzondering van bekende verhoogde achtergrondgehalten. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging en dat uitvoering van een booronderzoek niet nodig is.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Door de concentraties ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De volgende concentraties komen naar voren ter plaatse van de dichtstbijgelegen receptor (14132389_230223):

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	14,6 µg/m ³	6,47 µg/m ³	10,2 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en (zeer) fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (1 bedrijfswoning) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, gelijk aan 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief wordt een geluidsgevoelig object (bedrijfswoning) toegevoegd aan het plangebied. Hiervoor is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Het plangebied is gelegen aan de Steegse Peelweg. Dit betreft een 60 km/u-weg, waarvoor een geluidszone van toepassing is. Om de gevolgen van wegverkeerslawaai op deze weg ten aanzien van de bedrijfswoning te beoordelen is een berekening met betrekking tot de gevelgeluidbelasting uitgevoerd (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat de gevelbelasting lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde, namelijk 45 dB na aftrek 5 dB op basis van artikel 100g Wgh, en dat daarmee voldaan wordt aan de Wgh.

Hinder als een gevolg van industrie- en spoorweglawaai kunnen, gelet op de ruime afstanden van het plangebied tot spoorwegen en industrie(gebieden), op voorhand worden uitgesloten. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

Wet Geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend op basis van de omvang en kenmerken van het bedrijf, voor de tweede (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren') gelden minimumafstanden tot geurgevoelige objecten. De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Voor dieren met een geuremissie is per diercategorie per stalsysteem een geuremissiefactor vastgesteld. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in de regeling wordt genoemd betreft het 'vaste afstandsdieren'. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende geurnormen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

Geurgevoelig object gelegen in:	Maximaal toegestane geurbelasting (odourunits per m ³ lucht)
Concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
Concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
Niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
Niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Tabel A, normen voorgrondbelasting Wet geurhinder en veehouderij

Als het een veehouderijbedrijf is met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Deze afstanden worden gemeten als kortste afstand tussen een emissiepunt en de buitenzijde van het geurgevoelige object.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder een geuremissiefactor altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit is 50 meter binnen de bebouwde kom en 25 meter buiten de bebouwde kom.

De minimumafstanden gelden niet voor ruimte-voor-ruimtewoningen (en soortgelijke geurgevoelige objecten).

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties of andere geurgevoelige functies mogelijk maken moet worden getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet daarnaast worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de Wet geurhinder en veehouderij is ook geregeld dat een woning die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij, qua geur daarna nog steeds (bij de beoordeling van een aanvraag van een veehouderij in die omgeving) beschouwd dient te worden als een woning bij een veehouderij.

Geurverordening gemeente Venray.

De gemeenteraad van de gemeente Venray en de gemeenteraad van de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum hebben een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Nadien heeft de gemeente Venray haar verordening nog aangepast in die zin dat voor een viertal locaties de geurnorm gewijzigd is.

In deze verordeningen (inclusief de wijziging van de gemeente Venray) wordt afgeweken van de wettelijke normen uit de Wgv. Beide geurverordeningen zijn inmiddels samengevoegd tot één verordening waarbij de uitgangspunten ongewijzigd zijn gebleven. De normen uit deze samengevoegde verordening zijn:

Gebied:	Maximaal toegestane geurbelasting (odourunits per m ³ lucht)
Zoekgebieden woningbouw	8,0 ouE/m ³
Zoekgebieden woningbouw en bedrijventerreinen	8,0 ouE/m ³
Vakantiepark de Witte Vennen, clustering TBS/Pascalis/Dichterbij	8,0 ouE/m ³
Bedrijfsterreinen	8,0 ouE/m ³
Plangebied Burgemeester Ponjéestraat in Wanssum	7,0 ouE/m ³
Voor de bestaande woongebieden in Wanssum	2,50 ouE/m ³
Voor de bestaande woongebieden van Venray, Leunen, Smakt, Vredepeel, Ysselsteyn, Oostrum, Merselo, Castenray, Oirlo, Veulen, Blitterswijck en Geijsteren.	3,0 ouE/m ³
Buitengebied	14,0 ouE/m ³
Timmermannsweg 13 Ysselsteyn, Ringweg 33a Ysselsteyn, Pater Tulpstraat 24 Ysselsteyn, Horsterweg 70/70a/70b Castenray	8,0 ouE/m ³

Tabel B, normen voorgrondbelasting Verordening geurhinder en veehouderij

Op de 'Kaart behorende bij Aanpassing verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Venray september 2009' is per deelgebied ingetekend wat de normstelling is.

In de gebiedsvisie behorende bij de geurverordening is geen specifieke definitie of uitwerking opgenomen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wél is aangegeven dat de afwijkende normering uit de geurverordening niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Aanvulling op de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij gemeente Venray.

In de 'Aanvulling op de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij gemeente Venray' heeft de gemeente Venray vastgelegd wat wordt verstaan onder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het opstellen van deze aanvulling op de gebiedsvisie en het vastleggen van de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heeft de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij (Infomil 2007) als basis gediend.

In onderstaande tabel is de maximale waarde van de voor- en achtergrondbelasting weergegeven waarbij volgens de gemeente Venray nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gebied	Maximale belasting (odourunits per m ³ lucht)	
	Achtergrond	Voorgrond
Bestaande woongebieden Venray, Oostrum, Smakt, Geijsteren, Blitterswijck en Wanssum	13,0 ouE/m ³	6,5 ouE/m ³
Bestaande woongebieden Ysselsteyn, Veulen, Castenray, Oirlo, Leunen, Heide en Merselo	20,0 ouE/m ³	6,5 ouE/m ³

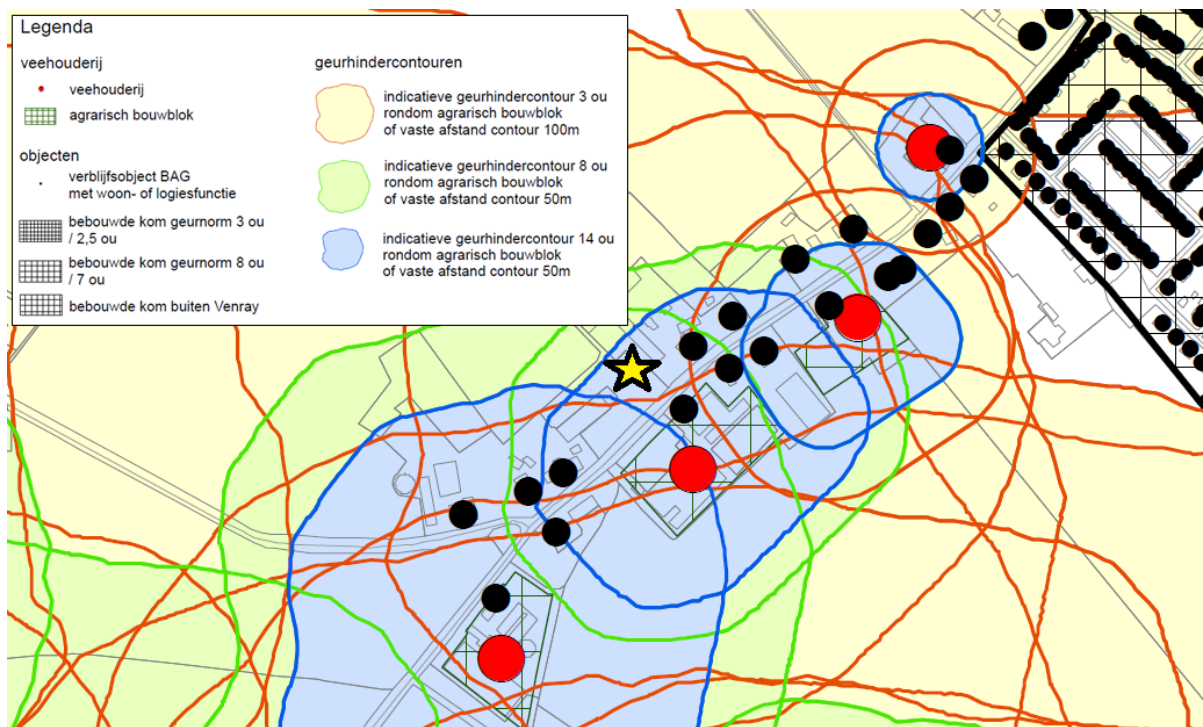
Zoekgebied woningbouw Wanssum	13,0 ouE/m ³	7,0 ouE/m ³
Overige zoekgebieden woningbouw en bedrijventerreinen	20,0 ouE/m ³	8,0 ouE/m ³
Vakantiepark de 'Witte Vennen' en de Clustering TBS/Pascalis/Dichterbij'	13,0 ouE/m ³	7,0 ouE/m ³
Buitengebied	20,0 ouE/m ³	14,0 ouE/m ³

Tabel C, maximale waarde voor- en achtergrondbelasting

Planspecifiek

Voorgrondbelasting

Voor wat betreft de voorgrondbelasting van een veehouderij is gekeken naar de veehouderij die voor de onderhavige locatie het meeste van invloed is. De gemeente Venray heeft een kaart (situatie 2022) gemaakt met de geurhindercontouren 3 ouE/m³, 8 ouE/m³ en 14 ouE/m³ van alle veehouderijbedrijven in Venray. Ook zijn de vaste afstand contouren van 50m en 100m weergegeven voor bedrijven met 'vaste afstandsdieren'. In figuur 1 is een uitsnede opgenomen van deze kaart.



Figuur 1, uitsnede <Kaartuitsnede 'kaart indicatieve geurhindercontouren'>

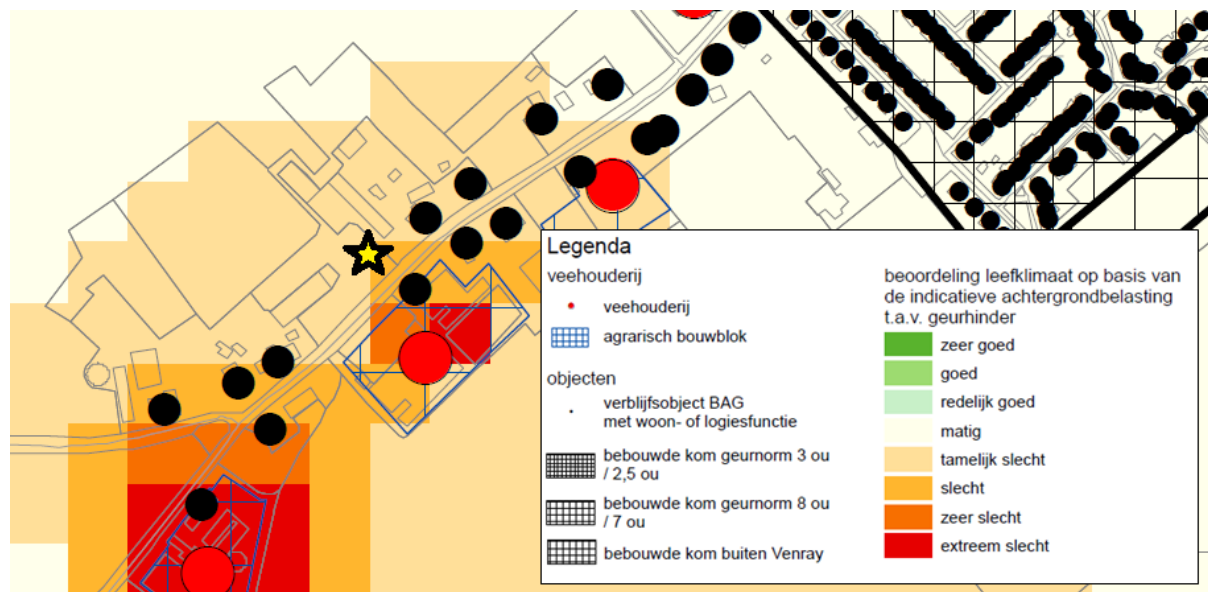
Op de kaart is te zien dat het plangebied gelegen is binnen een indicatieve geurhindercontour van 14 ouE/m³ of vaste afstandcontour van 50 m. Omdat de kaart indicatief is, en om vast te stellen of ten aanzien van deze veehouderij wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is daarom een extra berekening (zie bijlage 3) uitgevoerd van de voorgrondgeurbelasting met het programma V-stacks vergunning. Uit de berekening volgt een hoogste geurbelasting in het plangebied (rekenpunt 02 - bedrijf Steegse Peelweg 45) van 12,0 ouE/m³). Op grond van het gemeentelijk beleid is er daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

De geprojecteerde bedrijfswoning ligt op een afstand van meer dan 50 meter van gevel/emissiepunt stallen van de dichtstbijzijnde veehouderij Steegse Peelweg 45 (werkelijke afstand is circa 70 meter).

In het kader van de omgekeerde werking levert een (geurgevoelige) ontwikkeling binnen het plangebied geen belemmeringen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een veehouderij in de omgeving. Alle veehouderijbedrijven in de omgeving zitten ten aanzien van onderhavig plangebied 'op slot' door dichterbij gelegen geurgevoelige objecten met dezelfde geurnorm van 14 ouE/m³.

Achtergrondbelasting

Voor wat betreft de achtergrondbelasting van geur is gekeken naar alle veehouderijen in de omgeving van het plangebied. De gemeente Venray heeft een kaart (situatie 2022) gemaakt van de indicatieve achtergrondbelasting, veroorzaakt door al die veehouderijen. In figuur 2 is een uitsnede opgenomen van deze kaart.



Figuur 2, uitsnede 'kaart achtergrondbelasting geur'

Omdat de kaart indicatief is, is daarom een extra berekening uitgevoerd van de achtergrondgeurbelasting met het programma V-stacks gebied (zie bijlage 3). Uit de berekening volgt dat ter plaatse van de beoogde bedrijfswoning (ReceptID #7 en #8) de geurbelasting minder dan 20,0 ouE/m³ bedraagt (respectievelijk 19,7 en 19,1 ouE/m³). Op grond van het gemeentelijk beleid is er daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Vaste afstanden tot agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijbedrijven.

Aan de Steegse Peelweg 41 is een agrarisch bedrijf (tuin- en akkerbouw) gevestigd. Er worden op deze locatie geen dieren gehouden. De kortste afstand tussen een bedrijfsmatig onderdeel van een agrarisch bedrijf en een woning van derden of een geurgevoelig object in de bebouwde kom dient minimaal 50 meter te bedragen, de afstand tot een woning van derden of een gevoelig object in het buitengebied dient minimaal 25 meter te bedragen. Het plangebied ligt op circa 90 meter afstand van de bedrijfshallen van dit agrarisch bedrijf. In paragraaf 4.1.5 is toegelicht dat dit bedrijf geen belemmeringen ten aanzien van het plan vormt.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Voor de beoogde bedrijfswoning is het nodig om vast te stellen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van milieuzonering. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray en bevindt zich in de omgeving van verschillende bedrijven en woningen. Hiermee is voor het plangebied sprake van een 'gemengd gebied'. Hierdoor kan getoetst worden aan de richtafstand van een lagere milieucategorie. Het dichtst bijgelegen bedrijf betreft het tot de beoogde bedrijfswoning behorende rabarberteeltbedrijf. De bedrijfswoning is niet gevoelig ten aanzien van de hierbij horende bedrijvigheid. Navolgende tabel geeft de overige in de omgeving gelegen activiteiten weer, getoetst aan de relevante richtafstanden. Het aspect geur is hierin niet meegenomen, daar hier reeds in paragraaf 4.1.4 aan getoetst is.

Activiteit (adres)	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Feitelijke afstand tot plangebied
Pluimveehouderij (Steegse Peelweg 45a)	3.1 (m.u.v. geur)	30 m (geluid)	ca. 35 m
Varkenshouderij (Steegse Peelweg 51)	3.1 (m.u.v. geur)	30 m (geluid)	ca. 200 m
Tuin- en akkerbouwbedrijf (Steegse Peelweg 41)	2	10 m (geluid)	ca. 55 m
Transportbedrijf (Steegse Peelweg 37a)	3.1	30 m (geluid)	ca. 115 m

Uit voorgaande tabel valt op te maken dat het plangebied voldoet aan de getoetste richtafstanden. Dit, in combinatie met hetgeen vermeld in paragraaf 4.1.3 (geur), houdt in dat voor het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het toevoegen van een bedrijfswoning leidt daarnaast niet tot belemmeringen ten aanzien van bedrijvigheid in de omgeving.

Aan de huidige bedrijfssituatie verandert niets. Het plan heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor in de omgeving gelegen woningen.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

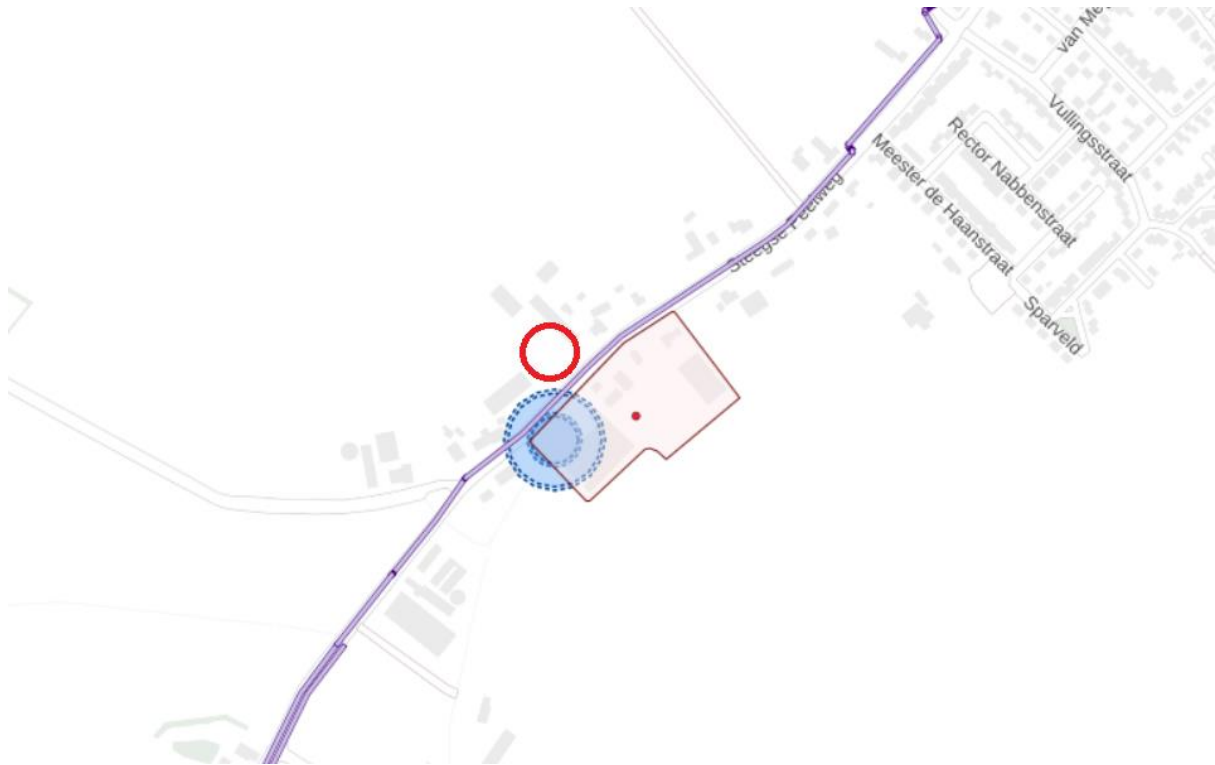
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandsc contouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website atlasleefomgeving.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

Hieruit is op te maken dat het plangebied in de omgeving ligt van een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en een opslagtank voor propaan. Andere risicobronnen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Opslag propaan

Op circa 75 meter ten zuidwesten van de beoogde woning ligt een opslagtank voor propaan. Voor het opslaan van propaan gelden vaste veiligheidsafstanden op grond van de inhoud van de tank en de frequentie van de bevoorrading. Deze afstand bedraagt in het worstcasescenario 25 meter voor woningen. Op de kaart is de PR-contour (10^{-6}) voor deze tank weergegeven. Te zien is dat het plangebied hier ruimschoots buiten valt. Het plan ondervindt daarmee geen belemmeringen ten aanzien van de opslagtank.

Buisleiding

Op circa 20 m ten zuidoosten van het plangebied is een buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelegen. Dit betreft een hogedrukaardgasleiding van de Gasunie. Dit betreft een buisleiding met een uitwendige diameter van 219 mm en een maximale werkdruk van 4000 kpa. Voor dit type buisleidingen ligt de 1%-letaliteitsgrens op circa 95 m. Het plangebied ligt hierbinnen. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-contour (10^{-6}) van de buisleiding. Deze bevindt zich in het hart van de leiding.

Verantwoording van het groepsrisico

De toekomstige woning is gelegen binnen de 100% letaliteitsgrens (50 m) van de betreffende leiding. Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet er een uitgebreide groepsrisicoverantwoording plaatsvinden wanneer er sprake is van een toename van het aantal personen binnen de 100% letaliteitsgrens. Mede gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling (de oprichting van één bedrijfswoning) welke slechts een uiterst marginaal effect zal hebben op het groepsrisico ter plaatse, kan in onderhavig geval worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit betekent dat dient te worden ingegaan op de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit. Voor de beperkte verantwoording van het groepsrisico zijn de adviezen van de Veiligheidsregio Limburg-Noord uit de brief van 17 oktober 2023 (kenmerk: 763364) in acht genomen.

Fakkelbrand scenario

Voor de hogedruk aardgastransportleiding is het maatgevende ongevalsscenario een (externe) beschadiging waardoor gas vrijkomt dat vervolgens ontsheett en een fakkelbrand vormt. Bij een fakkelbrand is de warmtestraling maatgevend voor de afstandsbepaling. De initiatiefnemer en toekomstige bewoners van de nieuwe woning worden op de hoogte gebracht van de risico's van een fakkelbrand en handelingen die verricht moeten worden als een incident plaatsvindt. Bij het ontwerp en de toepassing van bouwmaterialen van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met de brandbaarheid van de gebruikte bouwmaterialen (minimaal materiaalklasse B). De toepassing van geschikte materialen wordt verder uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid van een fakkelbrand

Bij een fakkelbrand scenario liggen de mogelijkheden voor de rampenbestrijding in eerste instantie in het blussen en voorkomen van secundaire branden. Ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten kan worden opgemerkt dat het plangebied vanuit zowel het oosten als het westen bereikbaar is via de Steegse Peelweg. In de omgeving van het plangebied is voldoende bluswater aanwezig: op ca. 20 meter van de middels onderhavig plan beoogde woning bevindt zich een ondergrondse brandkraan.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een fakkelbrand

In het plangebied zullen zich hoofdzakelijk zelfredzame personen bevinden. Ten aanzien van de buisleidingen geldt dat voor een fakkelbrand de warmtestraling bepalend is voor de meest effectieve strategie voor zelfredzaamheid. Afhankelijk van de warmtestraling die optreedt is tot een bepaalde afstand de fakkelbrand dusdanig intens en instant dat binnen dit gebied geen strategie voor zelfredzaamheid beschikbaar is. Personen buiten dit gebied dienen binnen te blijven en/of dekking te zoeken aan de zijzijde van gebouwen. Middels diverse (achter)deuren in de noordelijke gevel van de toekomstige woning wordt voorzien in diverse vluchtwegen afzijdig van de bron. Gelet op de ligging van het plangebied nabij de hogedruk aardgastransportleiding is voorliggend bestemmingsplan ter advies aangeboden bij de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de in het plangebied beoogde ontwikkeling. De gemeente Venray acht de marginale toename van het groepsrisico acceptabel en verantwoord.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Gemeentelijk rioleringsplan

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2022-2025, vastgesteld op 14 december 2021, is het beleid voor het beheer van de gemeentelijke riolering voor de periode 2022 tot en met 2025 vastgelegd. Het plan wordt door de gemeente gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Voor de indeling van het GRP is rekening gehouden met de nieuwe Omgevingswet (Ow).

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en komen vaker voor, met veel overlast en schade tot gevolg. Ook het vasthouden van het gewenste grondwaterpeil wordt moeilijker tijdens extreem lange droge of natte perioden. Omdat het aantal warme dagen toeneemt wordt hittestress ook een probleem, vooral in een gebouwde omgeving met weinig groen en veel verharding.

Het besef groeit dat wateroverlast niet langer is op te lossen door alleen maar het aanpassen van de riolering. Om extreme buien doelmatig te verwerken moet de gehele buitenruimte worden benut. Bijvoorbeeld via de aanleg van meer groene voorzieningen, bergingsbassins en oppervlaktewater. Maar ook via het vergroenen van daken en tuinen en het opwaarderen van bestaande sloten.

Hemelwater dient zo lokaal mogelijk te worden verwerkt en kan worden benut voor het aantrekkelijk maken van de leefomgeving. In het GRP geeft de gemeente aan dat inwoners hemelwater zoveel mogelijk op eigen perceel dienen te infiltreren. Bij nieuwe ruimtelijke particuliere ontwikkelingen is het streven om hemelwater bij voorkeur bovengronds te infiltreren in de bodem. De gemeente hanteert daarbij de volgende voorwaarden:

1. de infiltratievoorziening dient minimaal een neerslaggebeurtenis van 60 mm te kunnen verwerken;
2. de infiltratievoorziening dient een leeglooptijd te hebben van 24 uur of minder*;
3. de aanwezigheid van een overloopvoorziening (indien mogelijk bovengronds) voor de afvoer van water bij hevige buien als de voorziening vol is, is zo ontworpen dat deze wateroverlast voorkomt.

* De norm van 60 mm geldt alleen als er geen verbinding is tussen de infiltratievoorziening en oppervlaktewater. Als de infiltratievoorziening loost op oppervlaktewater gelden de normen van het Waterschap. Deze stelt dat de infiltratievoorziening minimaal 100 mm groot moet zijn. Pas daarna mag een eventueel overschot worden geloosd op het oppervlaktewater.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Limburg. Voor dit waterschap is het niet mogelijk een digitale watertoets uit te voeren. Het waterschap zal daarom via het wettelijk vooroverleg op de hoogte worden gebracht van voorliggend initiatief.

Hemelwater/afvalwater

Uitgangspunt van het plan is dat hemelwater, net als in de bestaande situatie, geborgen en geïnfiltreerd wordt op eigen terrein. De beoogde bedrijfswoning wordt gerealiseerd ter plaatse van een infiltratielaagte. Deze wordt als onderdeel van het plan gedicht. Ten behoeve van een goede waterhuishoudkundige situatie wordt aan de zuidwestzijde van het plangebied een infiltratiesloot toegevoegd. Daarmee vindt als een gevolg van het plan geen verslechtering van het waterbergend vermogen plaats. Afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater. Het afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande rioolnetwerk. Hiervoor is voldoende capaciteit beschikbaar.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

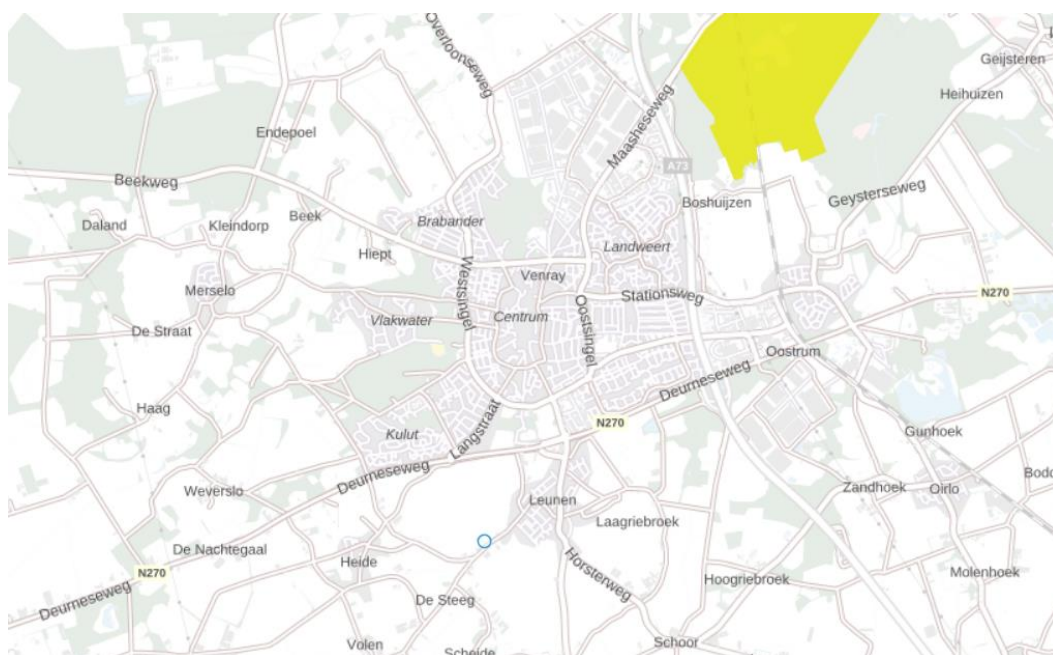
Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart met de daarop in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden zichtbaar.



Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden (bron: atlasleefomgeving.nl)

Op de kaart is zichtbaar dat het circa 4,7 kilometer ten noordoosten van het plangebied zich het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied bevindt. Dit betreft het gebied 'Boschhuizerbergen'. Om de effecten met betrekking tot stikstofdepositie op dit gebied te beoordelen, zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd voor de aanlegfase (bijlage 4) en gebruiksfase (bijlage 5). Hieruit komt naar voren dat voor beide fases geen sprake is van een verhoogde stikstofdepositie op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof levert daarmee geen belemmeringen op voor het plan. Gelet op de beperkte omvang van het plan en de grote afstand tot dit Natura 2000-gebied kunnen overige negatieve effecten in het kader van gebiedsbescherming op voorhand worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Ten behoeve van het initiatief worden geen gebouwen gesloopt of opgaand groen gekapt. Op de plek van de woning ligt een grasveld dat periodiek wordt gemaaid. Op voorhand kunnen negatieve effecten ten aanzien van soortenbescherming worden uitgesloten.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Verkeersgeneratie

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het toevoegen van een bedrijfswoning kan leiden tot enige mate van extra verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Dit levert een beperkte mate van extra verkeersbewegingen op. Echter, als een gevolg van het plan verkleint het aantal woon-werkgerelateerde verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Als een gevolg van het plan neemt het aantal verkeersbewegingen per saldo niet toe. Het plangebied blijft op dezelfde wijze ontsloten door de Steegse Peelweg. Het plan heeft geen merkbare gevolgen met betrekking tot de verkeersstructuur.

Parkeren

Uitgangspunt van het plan is dat in de toekomstige situatie (nog altijd) geparkeerd wordt op eigen terrein. Voor vrijstaande woningen geldt conform de gemeentelijke eisen een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Hiervoor is op het terrein voldoende ruimte beschikbaar.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

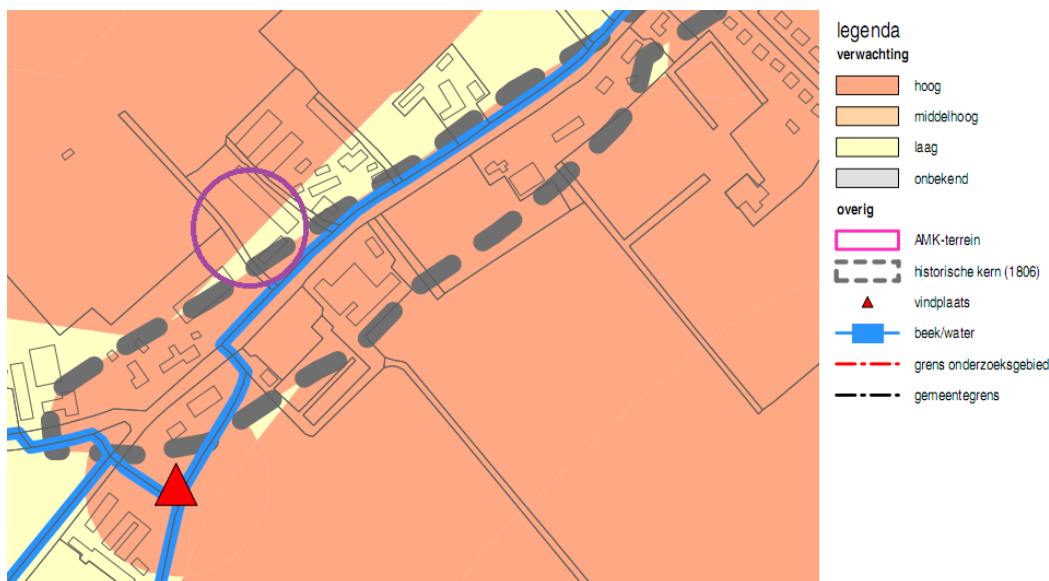
Planspecifiek

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen objecten of elementen van cultuurhistorische waarde. In de omgeving van het plangebied zijn eveneens geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plan leidt niet tot een aantasting van cultuurhistorische waarden. Ten aanzien van cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen.

Archeologie

Voor de uitvoering van voorliggend plan zijn bouwwerkzaamheden benodigd. Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Venray (2011), zie navolgende afbeelding, geldt een (gedeeltelijk) lage archeologische verwachting ter plaatse van de te realiseren woning. Een deel van de locatie van de te bouwen woning (circa 70m²) heeft een hoge archeologische verwachting. Daarmee blijft het oppervlak van de bouwactiviteiten binnen de gronden met een hoge archeologische verwachting onder de onderzoeksgrens van 100 m² uit de bijbehorende dubbelbestemming. Tevens kan worden opgemerkt dat de bodem waar de woning wordt gebouwd in het verleden reeds is geroerd vanwege eerder uitgevoerde bouw- en sloopwerkzaamheden. Er hebben op de plek van de woning in het verleden gebouwen gestaan die zijn gesloopt waarna er op de plek van de beoogde woning een infiltratievijver is aangelegd met een diepte van 2 m. Voor de gronden met een lage archeologische verwachting zijn in het vigerende bestemmingsplan geen archeologische beschermingsregels opgenomen. Het aspect archeologie levert daarmee geen belemmeringen op voor het plan.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Venray

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 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 tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Daarnaast is er een anterieure overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en gemeente.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Het plan is economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het wijzigingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Agrarisch met waarden', ter plaatse van het gehele plangebied. Het bestaande bouwvlak wordt overgenomen. Binnen het bouwvlak wordt, ter plaatse van de beoogde bedrijfswoning, een functieaanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd. De bestaande functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' wordt overgenomen;
- De bestaande dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 3' worden overgenomen, mede ten behoeve van bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

De gebiedsaanduidingen 'overige zone - agrarisch gemengd' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' worden overgenomen.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp wijzigingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerp wijzigingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door het college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro / omgevingsdialoog

Voor het wijzigingsplan wordt geen formele inspraakprocedure doorlopen. Het wijzigingsplan wordt direct als ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd. In het kader van voorliggend initiatief heeft er reeds een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Daaruit zijn geen bedenkingen tegen het plan naar voren gekomen.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Berekening geurbelasting

Bijlage 4 AERIUS-berekening aanlegfase

Bijlage 5 AERIUS-berekening gebruiksfase



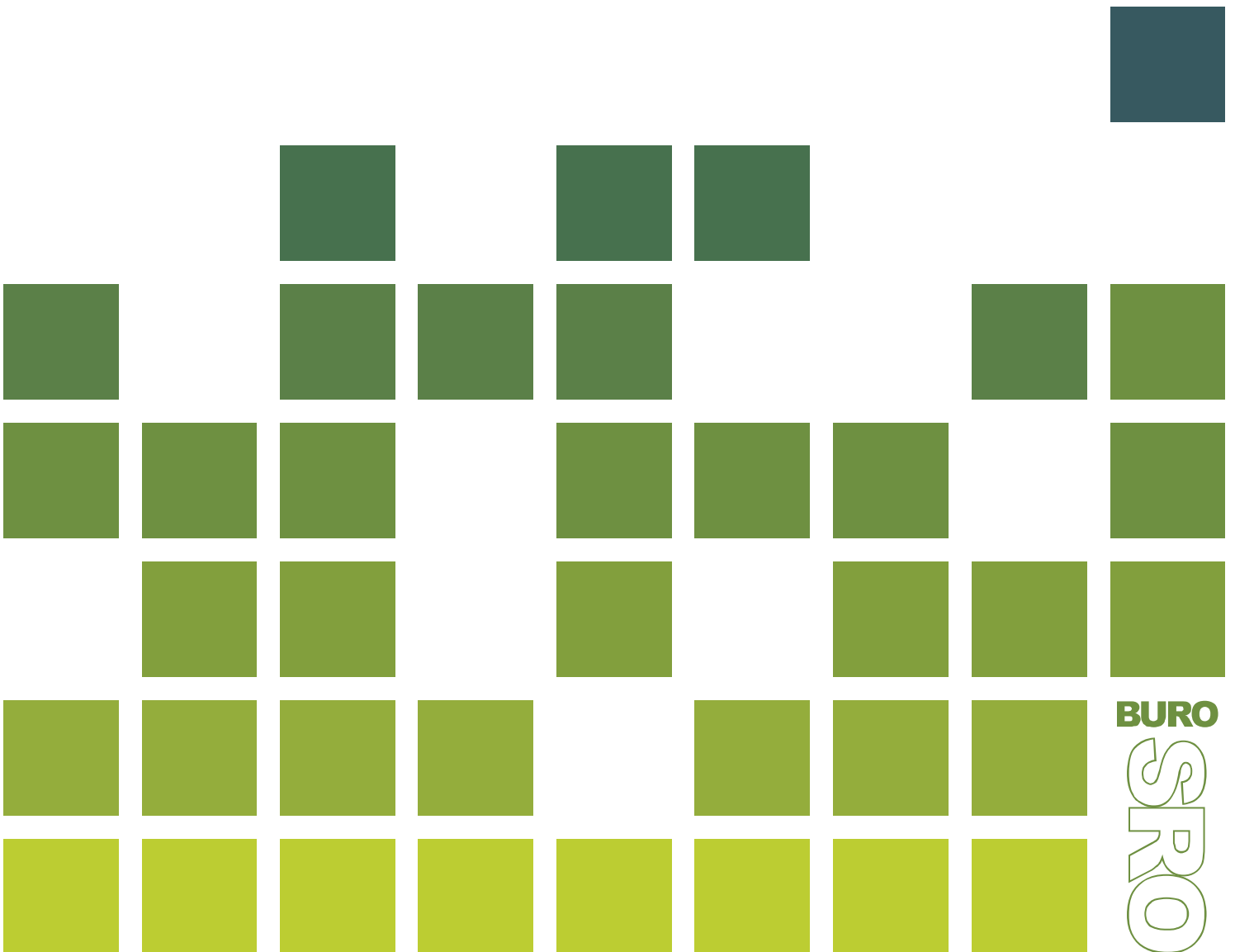
buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Wijzigingsplan

Steegse Peelweg 18a Leunen

Gemeente Venray



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Steegse Peelweg 18a Leunen
Identificatienummer: NL.IMRO.0984.WBP23011-on01
Status: Ontwerp
Datum: 03 november 2023
Projectnummer Buro SRO: 36.90.26

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Michels Advies b.v.

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. T. Vette
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

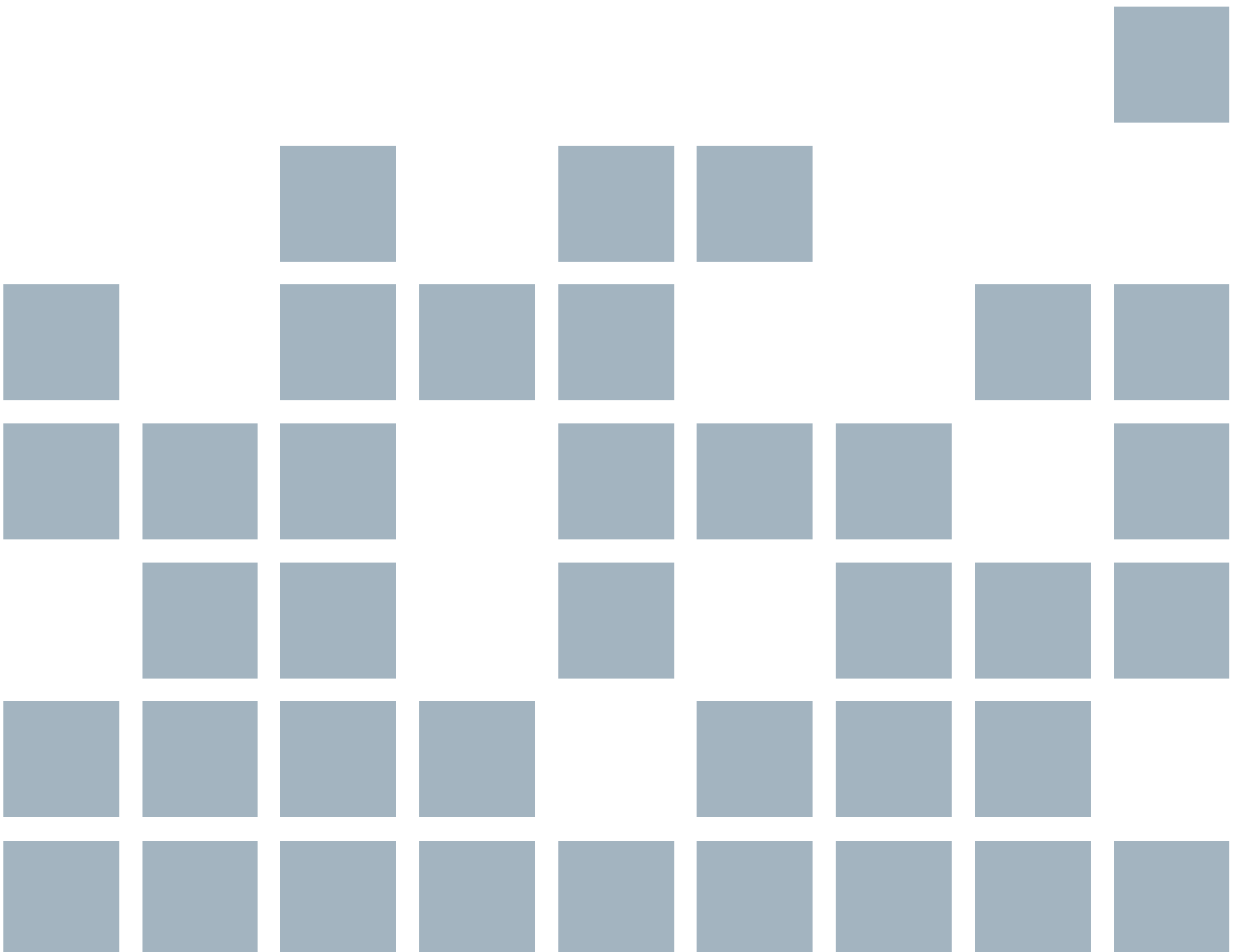


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Het initiatief	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	11
2.3 Duurzame stedenbouw	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	31
4.3 Ecologie	33
4.4 Verkeer	34
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	34
4.6 Explosieven	36
4.7 Economische uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	37
5.1 Algemeen	37
5.2 Wijze van bestemmen	37
Hoofdstuk 6 Procedure	38
6.1 Algemeen	38
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	38
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro / omgevingsdialoog	38
6.4 Verslag zienswijzen	38
Bijlagen bij de toelichting	39
Bijlage 1 Bodemonderzoek	41
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	43
Bijlage 3 Berekening geurbelasting	45
Bijlage 4 AERIUS-berekening aanlegfase	47
Bijlage 5 AERIUS-berekening gebruiksfase	49

Regels		51
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	53
Artikel 1	Begrippen	53
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	54
Artikel 2	Agrarisch met waarden	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	55
Artikel 3	Algemeen	55
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	56
Artikel 4	Overgangsrecht	56
Artikel 5	Slotregel	56
Bijlagen bij de regels		57
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	59
Verbeelding		61

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het wijzigingsplan Steegse Peelweg 18a Leunen met identificatienummer NL.IMRO.0984.WBP23011-on01 van de gemeente Venray.

1.2 wijzigingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0984.WBP23011-on01 met de bijbehorende regels.

1.3 verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het wijzigingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, voor wat betreft de analoge verbeelding met nummer NL.IMRO.0984.WBP23011-on01.

1.4 bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP09001-va02 van de gemeente Venray, zoals vastgesteld op 14-12-2010.

1.5 bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' met identificatienummer NL.IMRO.0984.PHBP15001-va02 van de gemeente Venray, zoals vastgesteld op 20-09-2017.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Agrarisch met waarden

2.1 Algemeen

Op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn de voor 'Agrarisch met waarden' geldende regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' van toepassing, met dien verstande dat

a. Aan artikel 4.5 'Specifieke gebruiksregels' onder z wordt toegevoegd:

z. de ingebruikname van de gronden en bouwwerken zoals nader bepaald in artikel 4.1 indien binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van voorliggend wijzigingsplan geen uitvoering is gegeven aan de aanleg van de nieuwe landschapselementen, zoals nader inzichtelijk is gemaakt en is toegelicht in het landschappelijk inpassingsplan uit bijlage 1 bij deze regels. De bestaande en nieuwe landschapselementen dienen vervolgens in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Algemeen

Voor de algemene regels zijn de overeenkomstige bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010', inclusief de in artikel 1.5 genoemde herziening, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 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. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

4.2 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 geldend bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

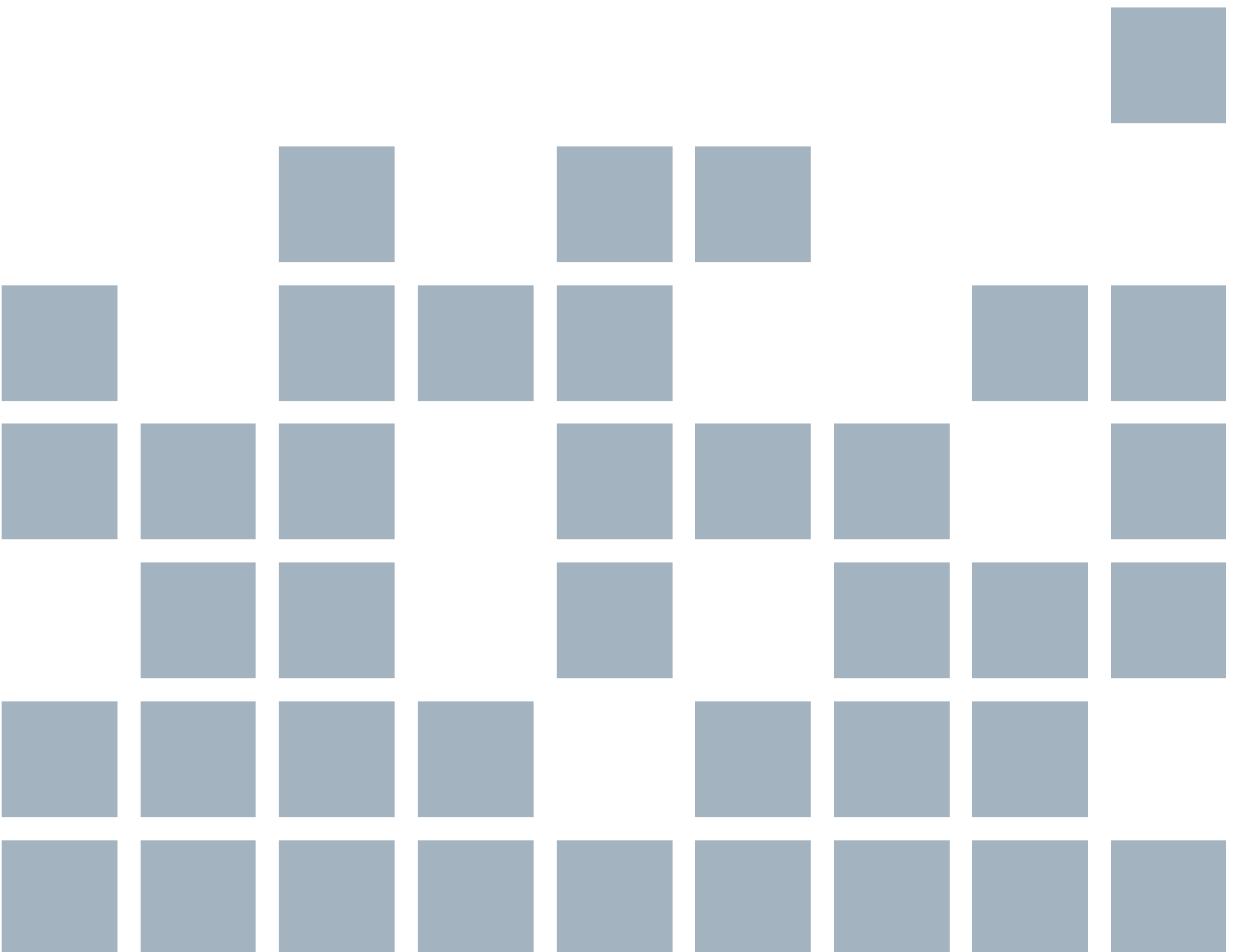
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan 'Steegse Peelweg 18a Leunen'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Verbeelding





buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement



LEGENDA



Plangebied

Enkelbestemmingen

AW Agrarisch met waarden

Dubbelbestemmingen

WR-A-2 Waarde - Archeologie - 2

WR-A-3 Waarde - Archeologie - 3

Gebiedsaanduidingen

overige zone - agrarisch gemengd

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Functieaanduidingen

(ab) agrarisch bedrijf

(bw) bedrijfswoning

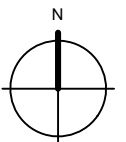
Bouvlakken

bouwvlak

Overig

Ondergrond (KAD, 6 juli 2023)

Ondergrond (BGT, 6 juli 2023)



Wijzigingsplan Steegse Peelweg 18a Veulen Gemeente Venray

idn : NL.IMRO.WBP23011-on01

schaal : 1:1000

formaat : A4

projectnr. : 36.90.26

laatst gew. : 16 september 2023

tekenaar : RvB

www.buro-sro.nl : Vestiging Arnhem

Datum 13 september 2023
Onderwerp Kort verslag van het overleg met de buren over het bouwen van een bedrijfswoning en het plaatsen van een tijdelijke woning aan de Steegse Peelweg 18a te Leunen.

De dialoog is gevoerd door mij, [REDACTED] ik heb verteld dat wij [REDACTED] de locatie hebben aangekocht voor ons rabarberbedrijf en dat wij daar een bedrijfswoning bij willen bouwen. Voor de bedrijfswoning moet eerst het bestemmingsplan worden aangepast voordat er een vergunning voor kan worden verleend. Omdat dat nog enige tijd kan duren willen we ter overbrugging aan de voorkant van het perceel een aantal prefab units in gebruik nemen als tijdelijke woning.

Ik heb pagina 14 van het inpassingsplan (v2023-06-20) laten zien met de locatie van de bedrijfswoning en de landschappelijke inpassing daarvan. Ik heb ook de plek van de tijdelijke woning aangegeven.

[REDACTED]
Op 11 september heb ik gesproken met [REDACTED], eigenaren en bewoners van [REDACTED]

Ze vinden het superleuk dat er eindelijk buren langs hun komen te wonen. Het kan er alleen maar op vooruitgaan. En leuk dat er een jong gezin komt te wonen.

Ze hebben dus geen enkel probleem met de plannen.

[REDACTED]
Op 12 september heb ik gesproken met [REDACTED] eigenaresse en bewoonster van [REDACTED]
Ze vindt het goed dat er een huis komt. En dat als er groen aangelegd zou worden het helemaal perfect was. Zij heeft dus geen enkel probleem met de plannen.

[REDACTED]
Op 12 september heb ik gesproken met van [REDACTED].
Zij zijn eigenaren en bewoners van [REDACTED]
Ze vinden het fijn dat het 'gat' eindelijk opgevuld gaat worden. En leuk dat er een jong gezin bij komt wonen. Ze hebben uiteraard geen probleem met de plannen.

[REDACTED] a:
Op 11 september heb ik gesproken met [REDACTED], eigenaar van [REDACTED]
Op de locatie [REDACTED] heeft hij pluimveestallen staan. De woning [REDACTED] is verhuurd. Hij gunt ons het beste en vindt het allemaal prima. Hij hoopt dat we snel aan de slag kunnen.

[REDACTED]
Mariushof 2
5812 AV Heide
[REDACTED]

