

Toelichting

bestemmingsplan “Woningbouw de Steeg Leu- nen, wijziging”

Colofon

Rapport: Woningbouw de Steeg Leunen, wijziging
Rapportnummer: 3901BS01
Status: Vastgesteld
Datum: 27-06-2016

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvlitlaan 1
5764 PD De Rips

Projectleiding

Drs. S. de Crom
0493 – 597 505
sdecrom@go-consult.nl



© JUNI 2017

G&O CONSULT, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,
TEL: (0493) 597505
FAX: (0493) 597509
WWW.GO-CONSULT.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEVEENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN G&O CONSULT.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging Plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Planopzet	5
1.2 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Europees Beleid	7
2.3 Rijksbeleid	8
2.4 Provinciaal en regionaal beleid	11
2.5 Gemeentelijke beleid	13
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten en randvoorwaarden	22
3.1 Analyse plangebied	22
3.2 Milieuaspecten	23
3.3 Archeologie en Cultuurhistorie	28
3.4 Natuur en landschap	32
3.5 Flora & Fauna	32
3.6 Kabels en leidingen	33
3.7 Explosieven	33
3.8 Verkeerskundige aspecten	34
3.9 Duurzaamheid	34
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	38
4.1 Algemeen	38
4.2 Stedenbouwkundig plan	38
4.3 Stedenbouwkundige onderbouwing	39
4.4 Verkeer en Parkeren	40
4.5 Groen	41
4.6 Waterhuishouding	41
Hoofdstuk 5 Juridische regeling	42
5.1 Algemeen	42
5.2 Nadere toelichting op de planregels	44
Hoofdstuk 6 uitvoerbaarheid	46
6.1 Economische uitvoerbaarheid	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
Hoofdstuk 7 Bijlagen	48

1

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Nebuvast BV uit Gennep is gestart met het ontwikkelen van woonbouwlocatie De Steeg te Leunen. De ontwikkeling is enkele jaren geleden gestart. Door veranderende omstandigheden blijkt dat naar een deel van de woningen, te weten de vrijstaande woningen aan de noordwestelijke zijde van het plangebied, op dit moment geen vraag is in de markt. In dezelfde markt blijkt dat er wel vraag is naar twee-onder-een-kap woningen.

Daar er in de markt wel vraag is naar twee-onder-een-kap woningen, is nu het voornemen om tevens maximaal 10 twee-onder-een-kap woningen mogelijk te maken binnen het noordwestelijke deel van het gebied De Steeg. Het aantal woningen zal hierbij toenemen van 7 naar maximaal 11. Tevens wordt met dit plan een eerdere wijziging van het plan, waarbij in de plaats van een twee-onder-een-kap woning een vrijstaande woning is gerealiseerd, meegenomen. Deze wijziging betekent weer een afname van 1 woning. Tot slot wordt de bouw van een twee-onder-een-kapper mogelijk gemaakt, waar eerst twee geschakelde vrijstaande woningen opgericht mochten worden.

Het plan om op deze locaties twee-onder-een-kap woningen te realiseren en de bouw van één vrijstaande woning in de plaats van een twee-onder-een-kap woning, past niet binnen de bepalingen van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Woningbouw De Steeg Leunen". De gemeente Venray is echter bereid medewerking te verlenen aan het gewijzigde initiatief.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de realisatie van de twee-onder-een-kap woningen, waarbij de mogelijkheid voor vrijstaande woningen opgehouden wordt, in het noordwestelijke deel van het gebied De Steeg. Verder wordt de gebouwde vrijstaande woning in de plaats van een twee-onder-een-kap woning planologisch geregeld. Ook de bouw van een twee-onder-een-kapper op de plaats van twee geschakelde vrijstaande woningen wordt mogelijk gemaakt.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied voor De Steeg wordt globaal begrensd door de Engesteeg, de St.Catharinastraat en de Vicariweg te Leunen.



Op bovenstaande luchtfoto is het plangebied rood omlijnd aangegeven.

1.3 **GELDEND BESTEMMINGSPLAN**

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie betreft het bestemmingsplan “Woningbouw De Steeg Leunen”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Venray op 27 September 2011 vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming ‘Wonen’ met een bouwvlak waarbinnen de woningen opgericht mogen worden. Voor het noordwestelijke deel geldt dat aan het bouwvlak de nadere aanduiding ‘vrijstaand’ en een maximaal bebouwingspercentage terrein van 40% is toegekend. Tevens is het aantal wooneenheden gemaximaliseerd op 7. Aan het perceel waar de vrijstaande woning is gerealiseerd zijn aan het bouwvlak de aanduidingen twee-aaneen, een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum aantal wooneenheden van 6 toegekend. Op de locatie waar de twee-onder-een-kap woning in de plaats van de twee geschakelde vrijstaande woningen komt, is bestemming eveneens ‘Wonen’. Het aantal wooneenheden is hier gemaximaliseerd op 7, het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 75%. Tot slot mag de goothoogte niet meer bedragen dan 4 meter.

Daarnaast geldt voor het grootste gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Aan een deel van het plangebied, welke grenst aan de watergang ten noorden van het plangebied, is de aanduiding ‘Waterstaat – Beschermingszone watergang’ toegekend.

1.4 **PLANOPZET**

Middels dit bestemmingsplan wordt het thans in het plangebied vigerende bestemmingsplan herzien en opgesteld volgens de huidige wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan kan worden getypeerd als een vrij gedetailleerd bestemmingsplan met de nodige flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied eventuele ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor de belanghebbenden. De flexibiliteitsmogelijkheden (zoals wijzigings- en

afwijkingsbevoegdheden) dienen ertoe om het toekomstige gewenste grondgebruik te kunnen verwezenlijken.

De kaders worden mede bepaald door onder andere de in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan dient te worden vervat:

- Verbeelding:

Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.

- Planregels:

Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd (artikel 3.1.3 Bro).

- Toelichting:

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3.1.6 van het Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en gewenste ontwikkelingen) opgenomen.

1.2 LEESWIJZER

In deze toelichting wordt een en ander op de volgende wijze beschreven. Hoofdstuk 2 van deze toelichting behandelt het relevante beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 3 wordt de analyse van het plangebied beschreven en komen vervolgens de milieuaspecten zoals geluid, bodem, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieuzonering en duurzaam bouwen aan bod. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het de uitgangspunten en het programma van het bouwplan. De juridische opzet van het plan wordt beschreven in hoofdstuk 5. De economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 6 aangetoond.

HOOFDSTUK **2** BELEID

2.1 **INLEIDING**

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid houdt de gemeente rekening met het beleid dat door verschillende overheden is vastgesteld. Het gaat hier onder andere om onderwerpen waar bovengemeentelijke belangen aan de orde zijn, zoals bijzondere natuur- en landschappelijke waarden. In dit hoofdstuk worden daarom de ruimtelijk relevante Europese, nationale, provinciale en regionale beleidskaders genoemd.

Daarnaast wordt ingegaan op het beleid van toepassing op het plangebied, zoals door de gemeente is vastgelegd. In een aantal beleidskaders is immers de basis gelegd voor de regels zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

2.2 **EUROPEES BELEID**

Verdrag van Malta

Om de archeologische waarden in Europa te beschermen is het Verdrag van Malta (Valetta) opgesteld. Het gaat dus om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden, en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. De belangrijkste bepalingen uit het verdrag zijn:

- opname van de archeologie in de processen van ruimtelijke ordening (Artikel 5);
- financiering van archeologisch onderzoek ten laste van de ontwikkelaar (Artikel 6);
- communicatie met het publiek (Artikel 9).

Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Algemeen geldt de verplichting dat er onderzoek gedaan moet worden wanneer de ondergrond verstoord wordt. Op 19 december 2006 is het wetsvoorstel op de Archeologische Monumentenzorg aangenomen. Hiermee is het Verdrag van Malta uit 1992 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Op grond van het Verdrag van Malta dienen de aanwezig archeologische waarden in het plangebied voldoende bescherming te krijgen.

Op het aspect archeologie zal nader worden ingegaan in paragraaf 3.3 archeologie.

2.3 RIJKSBELEID

2.3.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 23 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe ‘decentraal, tenzij...’. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028). De doelen en nationale belangen zijn:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. De bijbehorende nationale belangen zijn:
 - a. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - b. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame)energievoorziening en de energietransitie;
 - c. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - d. efficiënt gebruik van de ondergrond.
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. De bijbehorende nationale belangen zijn:
 - a. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - b. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
 - c. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. De bijbehorende nationale belangen zijn:
 - a. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - b. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
 - c. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - d. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - e. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
 - f. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurle besluiten.

2.3.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij de belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door de gemeenten.

De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche bevat beleid dat doorwerkt tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en –objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen.

Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte.

Projecten die nog toegevoegd gaan worden aan het Barro zijn:

- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

2.3.3

Nationaal Waterbeleid

In het kader van dit bestemmingsplan geldt onder andere onderstaand beleid op het gebied van water. In het jaar 2000 is de Europese 'Kaderrichtlijn water' (KRW) in werking getreden. De KRW heeft tot doel de oppervlaktewateren – waaronder ook overgangswater en kustwater – en het grondwater in de Europese Unie te beschermen en te verbeteren en het duurzaam gebruik van water te bevorderen.

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan (NWP) vastgesteld. Dit project geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het NWP voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperiodes vragen een ander waterbeheer in de 21^e eeuw en meer ruimte voor water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten spraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (2008) (NBW) af dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat

het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

2.3.4 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

Concluderend

Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij wel geldt dat een watertoets uitgevoerd dient te worden en sprake dient te zijn van efficiënt gebruik van de ondergrond. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid.

2.3.5 Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking'). Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorzien in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In dit kader wordt, volgens de definitie uit artikel 1.1.1 lid 1, aanhef onder i, van het Bro onder een stedelijke ontwikkeling verstaan:

ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen

In dit geval betreft het plan het aanpassen van bestaand woningbouwplan. Met de aanpassing van dit plan zal het aantal woningen dat binnen het plangebied mogelijk gerealiseerd kan worden met 3 vergroot. Uit jurisprudentie blijkt dat ontwikkelingen waar minder dan 7 woningen ontwikkeld worden niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling (zie uitspraak 201302867/1/R4). Concluderend kan gesteld worden dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit plan.

2.4 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

2.4.1 *Provinciaal Omgevingsplan 2014*

Op 12 december 2014 hebben de Provinciale Staten van de provincie Limburg het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL 2014) vastgesteld. Het POL 2014 is een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van de Limburgse fysieke omgeving te verbeteren, die vooral kijkt naar de komende 10 jaar. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van voortreffelijke kwaliteit.

Het plangebied is in het POL 2014 aangeduid als bronsgroene landschapszone. De bronsgroene landschapzones omvatten de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.

Doordat er reeds sprake is van woningbouwmogelijkheden op de locatie en het plan alleen toeziet op een wijziging van de woningtypologie, waarbij de omvang van het ruimtebeslag exact gelijk blijft maar het aantal woning met 3 zal toenemen, zullen de waarden van de bronsgroene landbouwzone niet worden aangetast door onderhavige ontwikkeling.

Ten aanzien van de ontwikkeling van woningen stelt de provincie dat Noord-Limburg zich kenmerkt door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, waarbij de juiste woningen op de juiste plaats worden aangeboden. Verder dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden slechts in zeer uitzonderlijke gevallen, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Hierbij is aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonurgenten) en de aanpak van leegstand.

Dit plan voorziet in de aanpassing van een bestaand woonprogramma, zodat deze aansluiting vindt bij de vraag uit de markt, zoals de behoefte welke bestaat in Leunen. Verder zal het ruimtebeslag ten opzichte van het reeds bestaande plan niet toenemen. Binnen het plangebied wordt het enkel mogelijk gemaakt om een andere woningtypologie te realiseren, waarbij het ruimtebeslag gelijk blijft maar het aantal woningen met 3 toeneemt. Dit biedt meer flexibiliteit in het plan, wat een dynamisch voorraadbeheer mogelijk maakt. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg.

2.4.2 *Omgevingsverordening Limburg 2014*

Op 12 december 2014 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In de Omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen de Bronsgroene landschapszone.

De volgens de Verordening in dit plangebied voorkomende kernkwaliteiten betreffen de ligging in een Beekdal (kaart 1) en binnen de begrenzing van een oude stads- of dropskern (kaart 2). Uit kaart 5 blijkt dat het niet de ambitie is om het beekdal verder te ontwikkelen als natuur.

Daar de ontwikkeling geen aantasting geeft van het gebied, het betreft immers slechts de wijziging van de woningtypologie, en de eventuele archeologische waarden door het ophogen van de gronden in situ bewaard blijven, kan geconcludeerd worden dat de kernkwaliteiten van het gebied niet aangetast worden. Het plan past hiermee binnen de kaders van de Omgevingsverordening.

Het VORM-beleid is inmiddels vervangen door het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het Limburgs Kwaliteitsmenu komt voort uit de bestaande kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bedrijfskavel op Maat plus (BOM+), Rood voor Groen en de verhandelbare ontwikkelingsrechten methode (VORM). En is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht.

Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met de kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken, dienen gemeenten het LKM op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid vast te leggen.

De provincie Limburg stelt in het Limburgs Kwaliteitsmenu dat veel plannen een lange voorgeschiedenis kennen alvorens de formele ruimtelijke ordeningsprocedure wordt opgestart, en dat daardoor voorafgaande aan de formele procedure afspraken zijn gemaakt die redelijkerwijze niet zijn aan te passen aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. De Steeg geldt volgens de provincie als een dergelijk project. De status van pijlpijnproject en het expliciete besluit dat mag worden afgeweken van een tegenprestatie brengt met zich mee dat het initiatief niet getoetst hoeft te worden aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg is op 5 maart 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het doel van het Reconstructieplan is te voldoen aan de Reconstructiewet Concentratiegebieden. De belangrijkste doelen van deze wet zijn:

- De versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
- De verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank);
- De vermindering van de veterinaire kwetsbaarheid.

Deze wettelijk verplichte zonering op basis van de Reconstructiewet is opgebouwd uit:

- landbouwonwikkelingsgebied;
- verwevingsgebied;
- extensiveringsgebied.

Een van de prioriteiten uit het plan is het oplossen van de problematiek van de zogenaamde kernrandzones. Hierbij moet gedacht worden aan zaken zoals het voorzieningenniveau in kleine kernen, uitlooptmogelijkheden vanuit de kernen, zorgactiviteiten op agrarische bedrijven, boerderijwinkels, toeristisch-recreatieve ontwikkelingen, woningbouw in relatie tot stankcirkels en de landschappelijke kwaliteit van de kernrand. Om deze problematiek op te kunnen lossen introduceert de provincie het instrument dorpsomgevingsprogramma (DOP). Voor Leunen is in 2007 een DOP opgesteld, welke onderdeel uitmaakt van het Ontwikkelingsperspectief. Daarin staat vermeldt dat het belang van het verdwijnen van de horecabestemming op locatie De Steeg zwaarder weegt dan het vasthouden aan het uitgangspunt van inbreiding. Dat betekent dat voor de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie een uitzondering kan worden gemaakt. Uitbreiding is mogelijk tot aan de Enge Steeg. Voor inbreiding moet een traditionele bouwstijl gelden. Voor de woningbouwprogramma's geldt dat deze moeten bestaan uit een gezonde mix van koop en huur en in verschillende prijs-

klassen. Met name wordt aandacht gevraagd voor de bouw van zgn. starterswoningen.

2.5 GEMEENTELIJKE BELEID

2.5.1 Ontwikkelingsperspectief 2015

Het door de gemeente Venray opgestelde Ontwikkelingsperspectief 2015 (Gemeente Venray (mei 2006), beoogt de verbindende schakel te vormen tussen het strategisch beleid zoals verwoord in de strategische visie en het tactisch beleid zoals opgesteld in verschillende Dorp- en Wijkontwikkelingsplannen. De nota biedt een ontwikkelingsperspectief voor de middellange termijn (ontwikkelingen tot 2015, met een doorkijk naar 2020/2025) en vormt voor het gemeentebestuur een leidraad bij de afweging van concrete beslissingen of voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten. In het document is derhalve een uitvoeringsstrategie opgenomen die de gemeente Venray wil hanteren bij de verdere uitwerking en uitvoering van de nota. Daarbij worden dezelfde thema's aangehouden zoals deze zijn geformuleerd in de Strategische visie. De thema's worden in het ontwikkelingsperspectief verder uitgewerkt in de vorm van richtinggevende beleidsuitspraken, waarin de keuzes zijn vervat voor het middellange termijnperspectief van Venray. Daarnaast bevat de nota een uitvoeringsprogramma.

In het ontwikkelingsperspectief wordt onder andere aangegeven dat zowel in de ruimtelijke inrichting, als in de sociale structuur, Venray er naar streeft zowel dorp als stad te zijn.

In het ontwikkelingsperspectief is het plangebied aangegeven als woningbouwlocatie om een afronding van de kern Leunen te bewerkstelligen. Hierbij zou de visuele relatie met het omringende landschap en beeklopen versterkt moeten worden. Door het realiseren van woningbouw op deze locatie kan een hinderlijke functie (horeca) vervangen worden door een beter passende woonfunctie. Tevens is door de ontwikkeling van woningbouw een stankcirkel gesaneerd, door een bedrijf uit te kopen. Gezien de ligging aan de rand van het dorp zijn andere functies dan woningbouw en groen/natuur/water hier niet gewenst.

Op dinsdag 26 september 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de locatie van de Steeg en achterliggend agrarisch gebied aan te wijzen als toekomstige uitbreidingslocatie in Leunen. Daarnaast heeft het college ingestemd met de nota van uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze locatie.

De doelstellingen die verder van belang zijn voor deze woningbouwontwikkeling worden hieronder kort toegelicht:

1. De waterhuishoudkundige aspecten worden op evenwichtige wijze meegenomen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en projecten;
2. Duurzaamheidsaspecten zullen in een vroegtijdig stadium worden meegenomen bij plannen en projecten;
3. Voor woningbouw op nieuwe locaties, maar ook bij inbreiding en herstructureren van de bestaande wijken, wordt ingezet op een zo groot mogelijke differentiatie van woningtypen, prijsklassen en life-styles;
4. Voor het bouwen in de dorpen is door de gemeente in samenwerking met de dorpsraden een meerjarenprogramma woningbouw opgesteld. Uitgangspunt is evenwichtige woningbouw per dorpencluster. De differentiatie van de woningbouw in de dorpenclusters wordt zoveel als mogelijk afgestemd op de lokale vraag;
5. De landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van de dorpen is richtinggevend voor de nieuwe bouwlocaties;
6. In de dorpenclusters worden woonzorgmilieus gerealiseerd die passen bij de specifieke vraag.

Doordat de ontwikkelingsrichting van Venray in hoofdlijnen is neergezet, is niets specifiek genoemd over deze woningbouwontwikkeling. Over de hoofdlijnen die toch betrekking hebben op het plan kan het volgende worden gesteld:

Ad. 1. Het hemelwater wat op de nieuwe woningen en verhardingen valt zal niet worden afgevoerd middels het gemeentelijk rioleringsstelsel. Conform het beleid wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem zodat het riool wordt ontlast van (relatief) schoon hemelwater en de grondwatervoorraden worden aangevuld. In paragraaf 3.10 wordt nader ingegaan op dit aspect.

Ad. 2. Bij de realisering van de woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke en duurzame (bouw)materialen. In paragraaf 3.9 wordt nader ingegaan op dit aspect.

Ad. 3. Onderhavige woningbouwontwikkeling betreft een uitbreiding van de kern Leunen. Het type woningen dat wordt gerealiseerd, de prijsklasse e.d., berust op behoefte cq. vraag vanuit de gemeenschap, getoetst in het kader van de gemeentelijke woonvisie. Tot 2030 bestaat er in Leunen een richtgetal van 72 woningen. De uitbreiding van het woningbestand zou zich grotendeels op eensgezinswoningen moeten richten, de vraag naar appartementen is niet zo groot. De toegevoegde woningen moeten voor het grote deel in de koopsector gerealiseerd worden. Wel kunnen er huurwoningen voor ouderen in het centrum gerealiseerd worden.

Ad. 4. Blijkens de woonmonitor, uitgevoerd voor in het kader van de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, blijkt dat er in Leunen behoefte bestaat aan (half)vrijstaande koopwoningen en starterswoningen. Op basis van de uitkomsten van het behoefteonderzoek (2010) is het woningaanbod voor dit plan ingevuld.

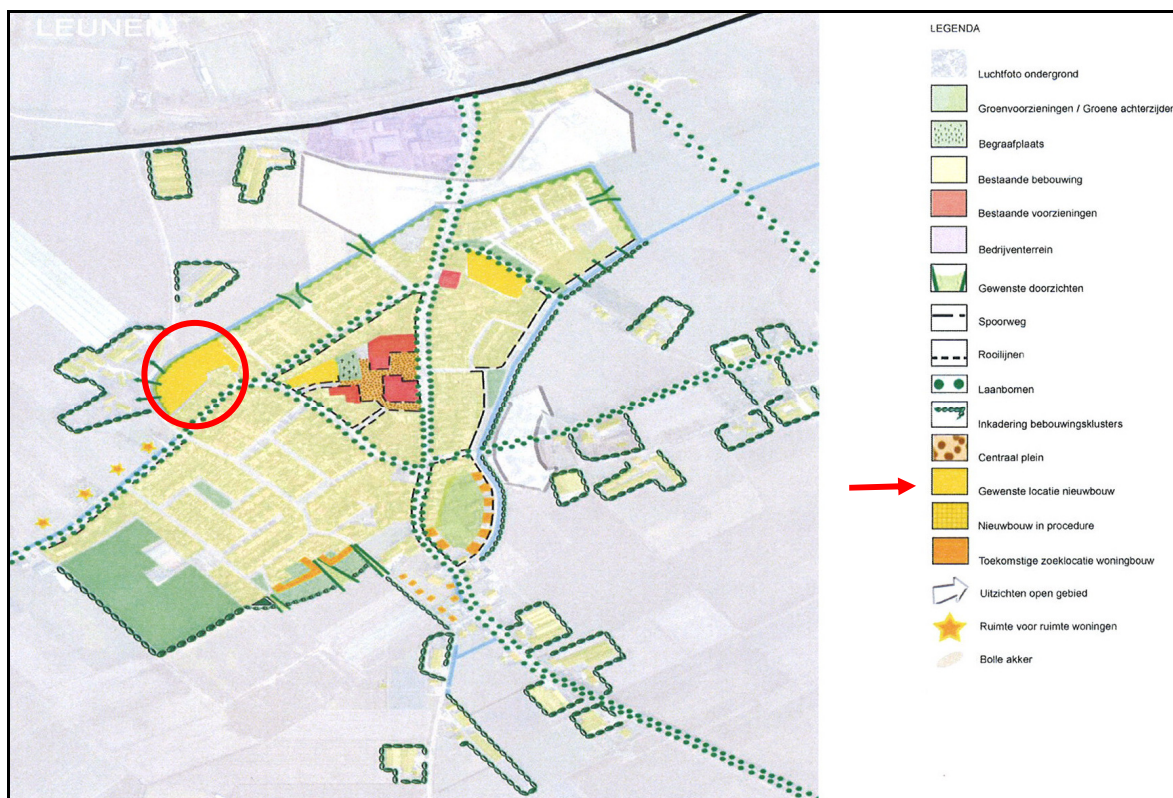
Ad. 5. De uitbreiding van Leunen is voorzien op een locatie die vanuit het stedenbouwkundige beeld van de kern het meest logisch is. Zoals in Hoofdstuk 4 planbeschrijving is geschreven is de opzet van het bouwplan zorgvuldig gekozen op basis van de kenmerken van het dorp zelf en de omgeving.

Ad. 6. Volgens de Woonvisie 2007 zou de uitbreiding van het woningbestand zich grotendeels op eensgezinswoningen moeten richten, hetgeen in voorliggend plan het geval is.

2.5.2 Structuurvisie dorpsontwikkelingsplan Leunen

Door het gebiedspanel Leunen is de structuurvisie dorpsontwikkelingsplan Leunen opgesteld. Het plan kan opgedeeld worden in 2 delen, te weten: Analyse en Integrale visie (deel 1) en Uitvoeringsprogramma (deel 2).

In deze ruimtelijke visie voor Leunen zijn een aantal potentiële woningbouwlocaties aangegeven. Het woningbouwplan op de plaats van de voormalige discotheek De Steeg met plannen voor ca. 36 woningen maakt hier deel van uit. Dit blijkt ook uit de onderstaande kaart die de ruimtelijke visie voor Leunen, zoals opgenomen in de structuurvisie dorpsontwikkelingsplan Leunen, weergeeft.



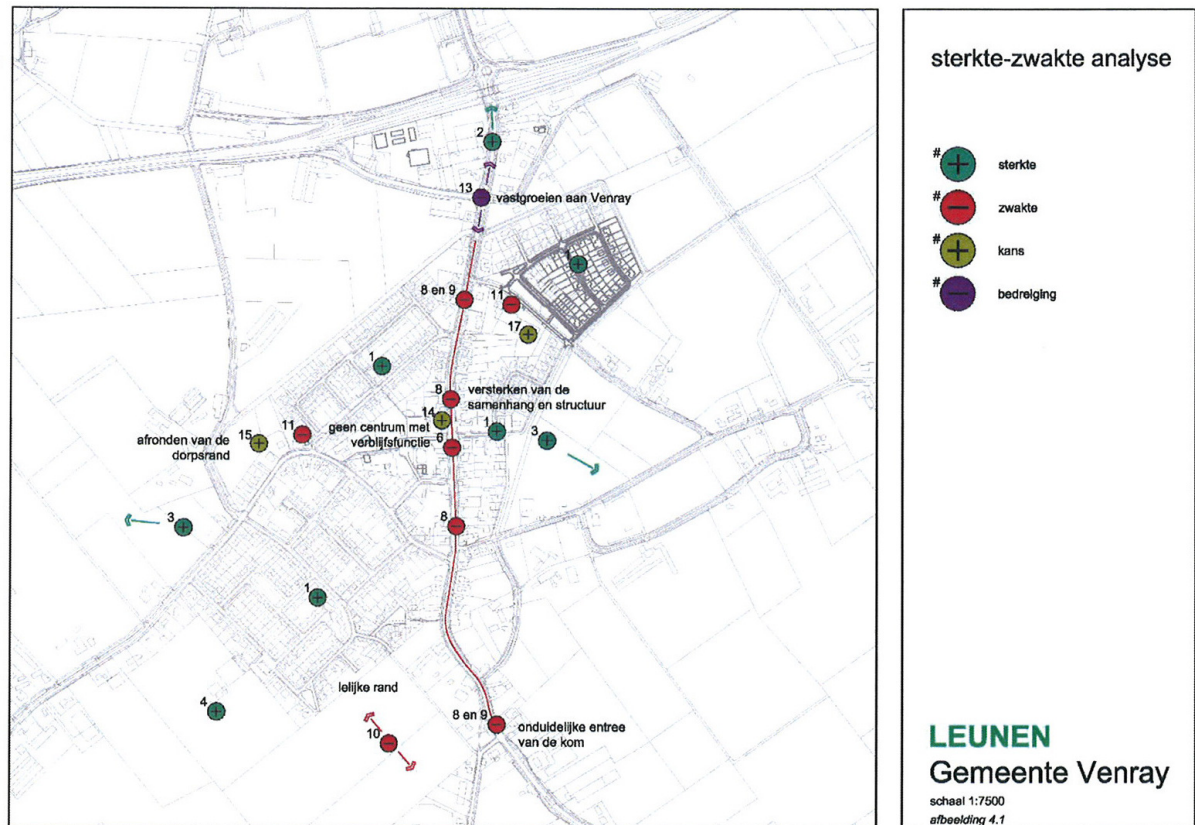
In de Sterkte en zwakte analyse van Leunen wordt het bouwplan voor De Steeg als een kans voor Leunen gezien: "er is voldoende ruimte en er bestaan ook voldoende mogelijkheden voor uitbreiding van woongebieden. Woongebieden waarin veel openbaar groen en de relatie met de dorpskern enerzijds en die met het omliggende landelijk gebied anderzijds kan worden benadrukt. De eerste mogelijkheid is de ontwikkeling van locatie De Steeg."

Tevens is uit de analyse ten aanzien van de woningvoorraad naar voren gekomen dat er in Leunen een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen aanwezig is en dat dit in de toekomst zo moet blijven. De ontwikkeling van de Steeg levert hier een bijdrage aan. De woningvoorraad zal immers met woningen voor verschillende doelgroepen uitgebreid worden. Denk hierbij aan starterwoningen, twee-onder-een-kap woningen, seniorenwoningen en vrijstaande woningen.

2.5.3 *Ruimtelijke visie Leunen 2007*

Deze visie geeft een beeld van de richting waarin Leunen zich de komende jaren kan ontwikkelen. Uit deze visie blijkt waar, wanneer en in welke vorm woningbouw gerealiseerd kan worden. Tevens zijn alle zoekgebieden beoordeeld op de haalbaarheid vanuit de Wet Geurhinder en Veehouderij.

In de visie wordt de planlocatie beschreven als toekomstige woningbouwlocatie. Als uitgangspunt betekent dit dat aan de beek vrijstaande woningen komen en daarachter aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwing. Zo ontstaat een zachte overgang tussen de grens van het dorp en de nog verspreid liggende bestaande bebouwing aan de westzijde van de Engesteeg. Hetgeen op onderstaande afbeelding ter plaatse van het cijfer 15 met een plus (sterkte) is aangegeven.



In 2007 is het 'woningbehoefte onderzoek' afgerond en een gemeentelijke Woonvisie opgesteld en vastgelegd op 30 oktober 2007. Deze woonvisie geeft een goed beeld van de woningbehoefte voor de komende jaren per kerkdorp en kan tevens aanleiding vormen om differentiatie en een fasering aan te brengen.

Tot 2021 bestaat er in Leunen een richtgetal van 95 woningen (dit aantal bestaat uit de autonome woningbehoefte en een plus van 30%. Deze plus is nodig om voldoende plannen op de plank te hebben bij uitval, vertraging en om te voorzien in de regionale woningbehoefte). De uitbreiding van het woningbestand zou zich grotendeels op eensgezinswoningen moeten richten, de vraag naar appartementen is niet zo groot. De toegevoegde woningen moeten voor het grote deel in de koopsector gerealiseerd worden. Wel kunnen er huurwoningen voor ouderen in het centrum gerealiseerd worden.

2.5.4 Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Op 5 april 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Deze eerste regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg heeft een looptijd tot 2030. Er vindt elk jaar monitoring plaats en elke 4 jaar wordt een herijking uitgevoerd, voor het eerst in 2019. Vanzelfsprekend hebben de gemeente tijdens dit proces ook vooruitgeblikt op de periode na 2030. Een periode waarin naar verwachting afnemende groei omslaat in krimp en waarin zich meer nadrukkelijk een verdunningsopgave aandient. Dat is mede de reden geweest waarom de gemeentebesturen nu stellen dat het onverantwoord is om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Tegelijkertijd geldt ook dat de gemeente geen potentiële inwoners mogen missen omdat ze niets kunnen aanbieden en de gemeente kunnen zich geen vertrekkers permitteren omdat ze bijvoorbeeld geen nieuwbouw meer kunnen neerzetten.

Samen met alle woonpartners zijn in de structuurvisie vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio.

Deze 5 pijlers zijn als volgt:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

Het gedifferentieerde woningbouwprogramma voor De Steeg, voorziet in zowel levensloopbestendige woningen, starterswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, sluit aan op het beleid binnen de Woonvisie c.q. de woningbehoefte van Leunen. Hetgeen ook aansluit bij een recent uitgevoerd onderzoek van de Dorpsraad Leunen. Uit dit onderzoek blijkt dat 90 % van de uit Leunen afkomstige mensen binnen binnen een aantal jaren wil verhuizen binnen Leunen. Waarbij de voorkeur uit gaat naar een twee-onder-een-kap- of vrijstaande koopwoning.

Bij de aanpassing van het plan kan het volgende gesteld worden ten aanzien van deze punten:

De vrijstaande woningen welke nu binnen het plangebied worden aangeboden staan nu geruime tijd te koop. Blijkbaar is binnen de kern Leunen onvoldoende vraag naar dit type woningen. De binnen de woningbouwlocatie De Steeg beschikbare twee-onder-één-kap woningen zijn wel snel verkocht. Het plan is hierop aangepast door twee-onder-één-kap woningen mogelijk te maken. Volgens de structuurvisie Wonen is er binnen de gemeente Venray in de toekomst een tekort aan het aantal woningen met een vraag van meer dan € 175.000.-. Dit is de prijsklasse waar binnen de gemeente Venray in de toekomst een tekort is.

Met het plan wordt ingezet op de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige woningen. Met de sloop van de discotheek is voor de bestaande, omliggende woningen, het leefmilieu verbeterd. Hiermee is de kwaliteit verbeterd.

Het totale plan de De Steeg is zodanig ingericht dat het meerdere doelgroepen aan spreekt, zoals starters, maar ook de ouderen. Ook richt plan zich met het woningaanbod op meerdere prijsklassen.

Ten aanzien van het plan De Steeg kan gesteld worden dat 26 woningen reeds zijn vastgelegd in deze woonvisie. Per saldo zal het aantal woning binnen het plangebied met maximaal 3 toenemen. In de volgende paragraaf wordt nader op dit aspect ingegaan.

Binnen de gemeente Venray en hiermee de kern Leunen blijft het toevoegen van grondgebonden nultredenwoningen een belangrijke opgave. In de huidige woningvoorraad wordt dit type woningen te weinig aangeboden en ook in de toekomst zal er een tekort blijven. Zowel in de groep 55-75 jaar als in de groep 75+ is dit het meest gevraagde woningtype. Zeker nu de vergrijzing ook in Venray toeneemt is het belangrijk tegemoet te komen aan deze vraag. Vandaar dat de woning levensloopbestendig gebouwd worden.

Concluderend kan gesteld worden dat met het plan rekening is gehouden met de uitgangspunten uit de structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Gelet op de recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de demografische veranderingen van de bevolking van Venray is recentelijk een Kadernotitie Wonen opgesteld.

Om een en ander in beeld te brengen is in 2010 een woningbehoefteonderzoek, een onderzoek naar de demografische ontwikkelingen en de betekenis voor woningbouwbehoefte, en een onderzoek naar de woningbehoefte van arbeidsmigranten verricht. In de kadernotitie wordt een analyse gemaakt van de woningmarkt in Venray in relatie tot de nieuwe inzichten op basis van de verschillende documenten/rapporten. Daarnaast wordt een aantal beleidskeuzes (kaders) geformuleerd waarin wordt aangegeven welke richting de gemeente Venray op wil met de woningmarkt.

De nota is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 8 februari 2011 en door de gemeenteraad op 29 maart 2011 en vervangt deels de woonvisie.

Belangrijkste richtinggevende kaders

In de kadernota zijn de volgende belangrijkste richtinggevende kaders voor de gemeente Venray opgenomen:

- de nadruk ligt op het toevoegen van ontbrekende schakels in de woningvoorraad van de desbetreffende kern. Vraaggestuurd bouwen wordt het credo;
- er worden geen nieuwe woningbouwinitiatieven toegestaan voor de reguliere woningmarkt in geval van forse overschrijding van de woningbehoefte door vastgestelde woningbouwplannen;
- levensloopbestendig of flexibel bouwen wordt het uitgangspunt voor elk nieuw woningbouwplan;
- woningbouwinitiatieven met enkel koopappartementen in de kern Venray worden afgewezen met uitzondering van bijzondere segmenten (bijv. zorg/senioren);
- tijdelijke woonunits worden gefaciliteerd;
- er wordt een uitvoeringsprogramma arbeidsmigranten opgesteld;
- de gemeente Venray werkt niet meer mee aan het realiseren van nieuwe (en dus extra) provinciale Ruimte voor Ruimte kavels op het grondgebied van de gemeente.
- Er zijn beperkte afzetmogelijkheden voor RvR-kavels (nee, tenzij).
- Het betreft afwijkingen van het bestaande beleid die gevolgen hebben voor de keuzes met betrekking tot wonen in Venray.

Wonen kwantitatief

Uit de bevolkingsprognoses van Etil, die in augustus 2014 zijn geactualiseerd, ligt het omslagpunt van bevolkingsgroei naar bevolkingsdaling in 2025, vijf jaar later volgt een afname van de woningvoorraadbehoefte. Op de lange termijn blijkt wel dat er in 2050 nog altijd 1.500 woningen meer nodig zijn dan in 2014 het geval was. Op basis van de prognoses is er een piek in de woningbehoefte rond 2030 waarna de behoefte weer afneemt tot het niveau van 2020. Er is dus zeker nog ruimte voor woningbouw de komende jaren, maar er dient voor de toekomst rekening gehouden te worden met het onttrekken van woningen op de woningmarkt. Zo heeft de kern Leunen tot 2030 nog een behoefte van 72 woningen. Ten opzichte van deze behoefte is er een planoverschot van 37 woningen.

De woningbehoefteprognoses van Etil vormen daarmee het kader om nieuwe initiatieven te beoordelen. Er is een netto productie noodzakelijk van gemiddeld 168 woningen per jaar de komende 15 jaar. Wanneer verder ingezoomd wordt op de behoefte en aanbod per dorp, ontstaat er een beeld van de dorpen waar sprake is van planruimte en dorpen met een planoverschot.

De kern Leunen wordt aangemerkt als een van de 'rode dorpen'. Dorpen waar geen planruimte meer is. In bijlage 2 van de kadernota die het woningbouwprogramma

voor de gemeente Venray weergeeft is het plan voor De Steeg overigens opgenomen als plan onherroepelijk plan.

Wonen kwalitatief: woningmarkt onderzoek

Voor wat betreft de kwaliteit van wonen (de juiste woning op de juiste plaats) op het gebied van energie en duurzaamheid, wordt vastgehouden aan de Woonvisie 2007. In het woningbehoefte onderzoek dat is uitgevoerd in de zomer van 2010, is de woonbehoefte onder inwoners van de gemeente Venray in kaart gebracht.

Onderstaand de belangrijkste conclusies:

- het aantal 55+ en 65+ inwoners in de gemeente stijgt. Dit betekent: in plaats van alleen maar specifieke nieuwe seniorenwoningen te ontwikkelen, vooral woningen te ontwikkelen die door diverse doelgroepen bruikbaar zijn: levensloopbestendig;
- er dient rekening te worden gehouden met krimp van de woningvraag in ieder geval vanaf 2030;
- er is een planoverschot aan appartementen in Venray;
- de huursector dient in te zetten op de senioren;
- woningkopers hebben een duidelijke afwachtende houding als gevolg van de economische situatie;
- ouderen hebben een toenemende verhuisgeneigdheid;
- er is geen kernbinding van starters uit de dorpen;
- er is een zeer beperkte behoefte aan kavels vanaf 850 m² (Ruimte voor Ruimte);
- 2-onder-1 kap/vrijstaande woningen vormen een kwetsbaar segment in de dorpen.

Voor wat betreft de kwaliteit van wonen (de juiste woning op de juiste plaats) op het gebied van energie en duurzaamheid, wordt vastgehouden aan de structuurvisie Wonen. In het woningbehoefte onderzoek dat is uitgevoerd in de zomer van 2014, is de woonbehoefte onder inwoners van de gemeente Venray in kaart gebracht.

Uit de kerngerichte uitwerking voor Leunen blijkt dat de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de periode 2014-2030 nog toeneemt. De bevolking neemt nog toe van 2.270 tot 2.375. Het aantal huishoudens stijgt van 830 naar 1.015. De aanvullende woningbehoefte in de periode 2014 - 2030 bedraagt 72 woningen.

Aanvullend kan ten aanzien van de woonwensen voor de kern Leunen worden opgemerkt dat voor koopwoningen de volgende top 3 geldt:

1. gelijkvloerse woning, voorzien van 3 slaapkamers, een grote woonkamer 35 m² op een kavel van 200 m² en met een prijsstelling van €240.000,00;
2. vrijstaande woning, voorzien van 4 slaapkamers, een grote woonkamer 45 m² op een kavel van 400-500 m² en met een prijsstelling van €350.000,00;
3. vrijstaande woning, voorzien van 4 slaapkamers, een grote woonkamer 45 m² op een kavel van 600 m² en met een prijsstelling van €450.000,00.

Als kansrijke woningen voor de kern Leunen worden in het segment koop seniorenwoningen, appartementen en rij/hoekwoningen opgesomd. Vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen worden als kwetsbaar bestempeld in de kerngerichte uitwerking.

Resumé en doorkijk

Gelet op de recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de demografische veranderingen van de bevolking van Venray is een Kadernotitie Wonen opgesteld. Om een en ander in beeld te brengen is in 2010 een woningbehoefteonderzoek, een onderzoek naar de demografische ontwikkelingen en de betekenis voor woningbouwbehoefte, en een onderzoek naar de woningbehoefte van arbeidsmigranten verricht. In de kadernotitie wordt een analyse gemaakt van de woningmarkt in Venray in relatie tot de nieuwe inzichten op basis van de verschillende documenten/rapporten. Daar-

naast wordt een aantal beleidskeuzes (kaders) geformuleerd waarin wordt aangegeven welke richting de gemeente Venray op wil met de woningmarkt.

2.5.6 Verkeers- en vervoersbeleid

Het verkeers- en vervoersplan (maart 2007), is in maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Venray. In dit plan wordt het verkeers- en vervoersbeleid uit de periode 1995-2006 geëvalueerd, geactualiseerd en aangevuld. De conclusies en resultaten van het verkeersvervoersbeleid uit de periode 1995-2006 zijn dat er geen onoplosbare doorstromingsproblemen op de wegenstructuur bestaan, dat reeds een groot gedeelte van de infrastructuur is ingericht conform de eisen van “Duurzaam Veilig” en dat er sprake is van een daling van de verkeersongevallencijfers.

Aanvullend kan ten aanzien van het plangebied De Steeg opgemerkt worden dat er in het plangebied geen wegen zijn gelegen ten aanzien waarvan in de visie concrete beleidsdoelstellingen zijn geformuleerd.

2.5.7 Milieubeleid

De gemeenteraad van de gemeente Venray heeft in mei 2003 het Milieubeleidsplan 2003- 2007 vastgesteld. Deze nota bestaat uit een aantal deelplannen: het milieubeleidsplan behelst een milieuvisie, een milieuplan en een actieplan. Gezamenlijk zorgen deze plannen voor sturing van het Venrayse milieubeleid. Het zwaartepunt van deze deelplannen ligt bij het actieplan waarin is aangegeven welke acties en projecten nodig zijn om uitvoering te geven aan het nieuwe milieubeleid.

Centrale begrippen in het Venrayse milieubeleid zijn “duurzaamheid” en “leefbaarheid”. Leefomgevingkwaliteit is hierbij een koepelbegrip dat de verbinding aangeeft tussen de zorg voor en waardering van de leefbaarheid in de directe (lokale) omgeving van de mens en het streven naar duurzaamheid nu en in de toekomst en op mondiale schaal.

Aan het milieubeleidsplan ligt een gebiedsgerichte benadering ten grondslag. De speerpunten van het milieubeleid kunnen als volgt worden onderverdeeld: duurzaam bouwen, energie, water en externe veiligheid. Ten aanzien van de planlocatie worden in de nota geen specifieke beleidsdoelen of ambities geformuleerd. De effecten van voorliggend bestemmingsplan op bovengenoemde speerpunten, alsmede overige relevante milieutechnische aspecten zoals bodem en geluid, zullen in paragraaf 3.2 milieuaspecten van deze toelichting nader worden toegelicht.

2.5.8 Ruimtelijke kwaliteit

De per 1 januari 2003 herziene Woningwet verplicht gemeenten een welstandsbeleid vast te stellen. Door de gemeente Venray is dit beleid vastgelegd in de Welstandsnota 2013, Wederzijds vertrouwen (10 september 2013). De welstandsnota dient als basis bij de beoordeling of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Sinds eind 2010 werd met de (voorgaande) welstandsnota ‘Nota Ruimtelijke Kwaliteit in Venray 2010’ (NRKV 2010) gewerkt. In 2012 heeft er een evaluatie van welstand plaatsgevonden. Er is voor gekozen om preventief welstandstoezicht te differentiëren naar gebied en naar bouwplannen. Daarnaast is per 1 maart 2013 de zogenaamde ‘Kan-bepaling’ in werking getreden, waardoor een aanpassing op of aanvulling van het welstandsbeleid nodig is. Zodoende hebben diverse ontwikkelingen aanleiding gegeven een nieuw welstandsbeleid te formuleren.

Middels deze nota beoogd de gemeente helderheid te geven ten aanzien van de gebieden waar welstandstoetsing aan de orde is en waar niet. In een separaat onderdeel is ook de beoogde werkwijze weergegeven. Een welstandsnota is op grond van de Woningwet een wettelijk verplichting, daarnaast schept deze nota de openheid en transparantie van beleid waarop u als inwoner, instelling of bedrijf recht op heeft.

Voor de verschillende welstandsgebieden waarvoor preventief welstandstoezicht geldt, zijn bouwplannen met bijbehorende welstandscriteria opgesteld. Met de term bouwplannen worden verschillende soorten bouwwerkzaamheden aangeduid. Hierbij is opgenomen op welke wijze gebruikgemaakt wordt van de eerder genoemde 'Kan-bepaling'. Dit betekent dat per bouwplan opgenomen is of de toetsing uitgevoerd wordt door een ambtenaar of door de welstandscommissie. Bij bouwplannen waarbij de welstandscriteria (zeer) concreet zijn geformuleerd vindt de welstandstoets plaats door een ambtenaar. Bij bouwplannen waarbij de welstandscriteria in mindere mate concreet (kunnen) zijn of die meer ingrijpend kunnen zijn op de bestaande ruimtelijke kwaliteit wordt de welstandscommissie om advies gevraagd. In afwijking van het gebruik van de 'Kan-bepaling' voor een ambtelijke toets is het mogelijk om in gevallen van (grote) twijfel of indien er sprake is van een uitzonderlijk bouwplan het bouwplan voor advies voor te leggen aan de welstandscommissie.

Gezien het feit dat het in dit geval het oprichten van nieuwe hoofdgebouwen in het, is het oordeel van de welstandscommissie noodzakelijk. Om deze reden is het aangepaste woningbouwplan is voorgelegd aan en goedgekeurd door de welstandscommissie.

2.5.9 Groenbeleid

Het gemeentelijk beleid voor wat betreft de gewenste kwantiteit en kwaliteit van het groen zijn in het groenstructuurplan vastgelegd (oktober 2005). In het groenstructuurplan worden twee schaalniveaus onderscheiden: op het niveau van de kernen wordt gestreefd naar een sterke hoofdgroenstructuur en op het niveau van het groen in de wijken/dorpen wordt gestreefd naar een variatie in groenvoorzieningen, die is afgestemd op het stedenbouwkundig karakter van de buurt en de behoeften van de bewoners.

In het woningbouwplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de groenstructuur van het plangebied in samenhang met haar omgeving.

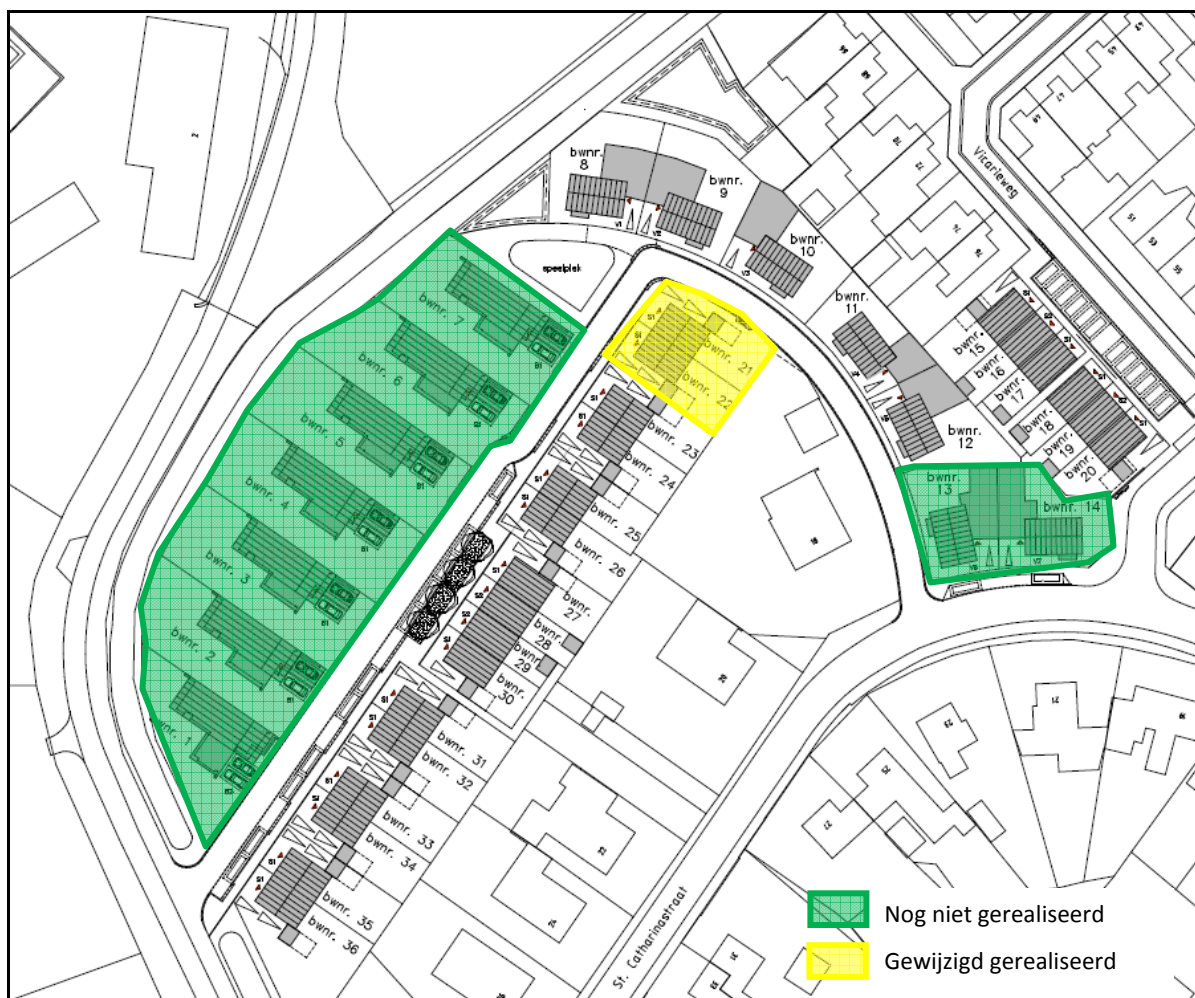
3

HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

3.1 ANALYSE PLANGEBIED

De locatie De Steeg te Leunen is al sinds eind jaren 1990 in beeld als potentiële woningbouwlocatie. Dit als alternatief voor de discotheek die er tot en met 2005 gevestigd was. De discotheek, in de kom van Leunen, veroorzaakt veel overlast voor de omgeving. Zowel eigenaar als gemeente zijn beide gebaat bij verplaatsing van de discotheek naar een locatie waar geen overlast voor de omgeving veroorzaakt zou worden. Door een gezamenlijke inspanning van eigenaar en gemeente is de discotheek verplaatst naar op het bedrijventerrein de Hulst II. Inmiddels is de discotheek opgegaan in “de evenementenhal”.

In het kader van de planontwikkeling is de discotheek met bijbehoren op de kruising van de St. Catharinastraat en de Vicarieweg gesloopt en is de exploitatie van een agrarisch bedrijf (Engesteeg nr. 2) gestaakt. De bestaande bebouwing nabij het plangebied betreft grondgebonden woningen aan de St. Catharinastraat, de Vicarieweg en de Engesteeg. Het plangebied wordt in noordoostelijke richting begrensd door de achtertuinen van grondgebonden woningen aan de Vicarieweg, in oostelijke richting door grondgebonden woningen aan de St. Catharinastraat en in (noord)westelijke richting door de Engesteeg en de daaraan gesitueerde (semi-)agrarische woonbebouwing met bijbehorende opstallen en dienste van de agrarische exploitatie van gronden aan de westzijde van de Engesteeg. Een deel van de woningen uit opgenomen plan is inmiddels gerealiseerd.



3.2 MILIEUASPECTEN

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

3.2.1 Bodem

In verband met nieuwbouw zijn op de locatie De Steeg verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. In dat kader heeft de gemeente geoordeeld dat er geen sprake is van een verdachte locatie die een belemmering vormt voor bouwactiviteiten. De onderzoeken welke ten grondslag liggen aan dit besluit zijn als bijlage 1 bijgevoegd.

Omdat tussen de beoordeling van de gemeente en de huidige procedure een tijdspannen zit van meer dan 4 jaar, is door G&O Consult een inventarisatie gedaan naar de activiteiten. Deze inventarisatie is eveneens als bijlage 1 bijgevoegd. De bevindingen zijn als volgt:

In het vigerende bestemmingsplan is in paragraaf 3.2.1 Bodem opgenomen dat ten behoeve van het bestemmingsplan de Steeg te Leunen door O&C in 2007 een

Verkennd Bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740. In de rapportage met nummer 2006/rs6807a.doc/HvH is vermeld dat op grond van de analyse resultaten van de verzamelde grondmengmonsters en grondwatermonsters, mag worden aangenomen dat er geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie.

Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Ten aanzien van de verhoogde concentratie zware metalen kan nog het volgende worden opgemerkt. In de provincie Limburg worden vaker verhoogde concentraties van enige metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden deels veroorzaakt door de verzuring van de zandgronden waardoor metalen uit de grond naar het grondwater uitspoelen. Deels is sprake van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater. Op grond van de resultaten wordt geadviseerd het "bovenste" grondwater niet voor consumptie van mens noch dier te gebruiken.

Op 7 september 2010 (rapportnummer BS9465A) is er een aanvullend onderzoek ter beoordeling ingediend bij de gemeente Venray, betreffende de locatie De Steeg te Leunen ter aanvulling op het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in 2007. De gemeente oordeelt dat er geen sprake is van een verdachte locatie die een belemmering vormt voor bouwactiviteiten.

Sinds 7 september 2010 hebben zich op de planlocatie geen bijzondere activiteiten of omstandigheden voorgedaan welke tot een verontreiniging van de bodem hebben geleid. Het aspect bodem behoeft de voorgenomen wijziging derhalve niet in de weg te staan.

Concluderend kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit de aanpassing van de woningtypologie en de toename van het aantal woningen met per saldo 3 woningen niet, in de weg staat.

3.2.2 Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van het bestemmingsplan de Steeg te Leunen heeft ARCADIS een beoordeling van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer uitgevoerd. De beoordeling is gebaseerd op de verkavelingsvariant gedateerd 4 november 2010 (Zie bijlage 2). Deze beoordeling ziet niet toe op de wijziging van de woningtypologie en de toename met de 3 woningen. De situering van de woningen wijzigt hierbij niet. Om deze reden is door G&O Consult op 30 april 2015 een aanvullende analyse (zie bijlage 2) gemaakt van het wegverkeerslawaaï. De bevindingen zijn als volgt:

Geluid

In het vigerende bestemmingsplan is in paragraaf 3.2.2 Wegverkeerslawaaï opgenomen dat ten behoeve van het bestemmingsplan de Steeg te Leunen door ARCADIS een beoordeling van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer is uitgevoerd. De beoordeling is gebaseerd op de verkavelingsvariant gedateerd 4 november 2010 (7 vrijstaande woningen).

Wet geluidhinder

Het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Engesteeg. De Engesteeg heeft een rijsnelheid van 60 km/uur. Overige wegen rondom het plan zijn woonstraten met een rijsnelheid van 30 km/uur. Dergelijke wegen kunnen in het kader van een beoordeling op grond van de Wet geluidhinder buiten beschouwing worden gelaten. Aan de zuidzijde van het plan is op circa 280 meter het buitenstedelijk deel van de Steegse Peelweg gelegen met een rijsnelheid van 60 km/uur. Het plan is buiten de geluidzone van die weg gelegen. Geconcludeerd kan worden dat alleen een beoordeling van de geluidbelasting van de Engesteeg aan de orde is.

Verkeersintensiteit vigerende situatie

Op grond van verkeerstellingen op de Steegse Peelweg in 2007 is in overleg met de gemeente Venray een intensiteit op de Engesteeg afgeleid van 362 motorvoertuigen per etmaal. Deze intensiteit is geïndexeerd naar 446 motorvoertuigen in het peiljaar 2021.

Geluidbelasting vigerende situatie

De geluidbelasting op de geprojecteerde vrijstaande woningen is berekend aan de hand van een akoestisch rekenmodel. De berekende geluidbelasting (na aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh) is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting bij alle nieuwe vrijstaande woningen lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt hierbij 45 dB(A).

Verkeersintensiteit toekomstige situatie

Door Arcadis is voor de bepaling van de verkeersintensiteit in het maatgevende jaar (2021) een groeipercantage gebruikt van 1,5% per jaar. Indien deze groei van 1,5 % per jaar wordt doorgezet naar het maatgevende jaar (2025) voor onderhavige aanpassing komt de verkeersintensiteit uit op 473 motorvoertuigen per etmaal.

Geluidbelasting toekomstige situatie

Met de formule 10 LOG (intensiteit 2021/intensiteit 2025) kan het verschil in geluidbelasting worden berekend. Dit komt uit op een toename van 0,25 dB(A).

Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Het aspect geluid heeft de voorgenomen wijziging derhalve niet in de weg te staan.

Uit het eerder onderzoek van Arcadis bleek dat geluidsbelasting ten hoogte 45 dB(A) ging bedragen. Doordat er sprake is geweest van groei van het verkeer in de tussen liggende periode neemt, zoals blijkt uit de analyse van G&O Consult, de geluidsbelasting toe met 0,25 dB(A) ten opzichte van de eerdere berekening. Hiermee blijft de geluidsbelasting nog steeds ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). De wijziging van de woningtypologie en de toename van het aantal woningen wordt niet belemmerd door het aspect geluid.

3.2.3 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO2. Als de

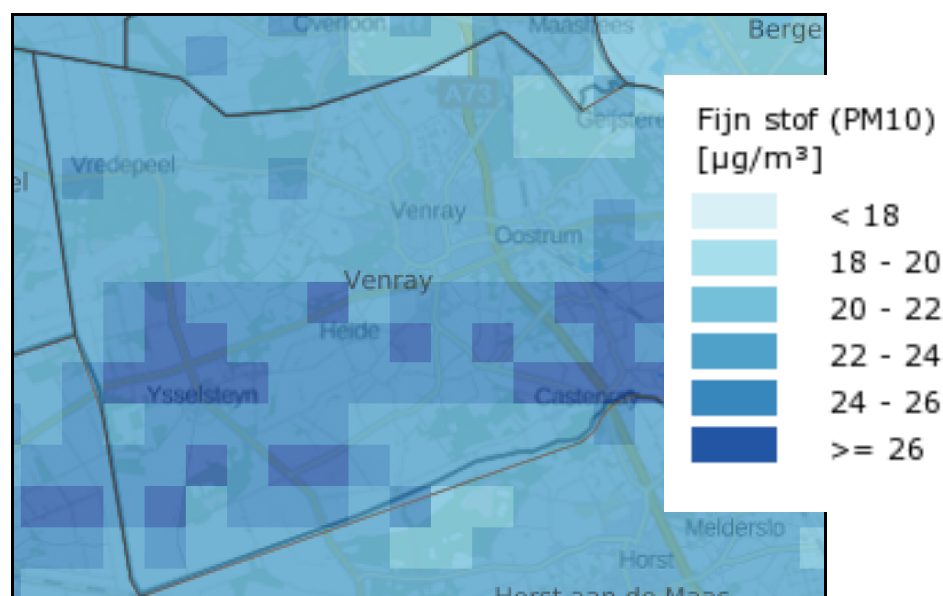
3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een ontwikkeling altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een ontwikkeling boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een ontwikkeling in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een ontwikkeling tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is. Voor woningen geldt de volgende getalsmatige grens:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
grens	3%-norm	3%-norm
Aantal Woningen	1.500	3.000

Het woningbouwplan voorziet in de ontwikkeling van 3 extra woningen, in totaal 39 met de huidige ontwikkeling, en blijft ruim onder de 3 % grens voor PM10 of NO2 en draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling zorgt dan ook niet in betekende mate voor verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het gehele plangebied heeft reeds een woonbestemming. Dit maakt dat omliggende (agrarische) bedrijven bij hun ontwikkeling reeds rekening hebben moeten houden met de aanwezigheid van de deze woonbestemming. Door de wijziging in het plan worden zij niet verder in hun ontwikkeling belemmerd.



Omdat er sprake is van het toevoegen van extra woningen, is er gekeken naar de achtergrondconcentratie fijnstof in het plangebied. Hiervoor is de Grootschalige Concentratiekaart Nederland 2015 geraadpleegd (zie ook bovenstaande figuur). Hieruit blijkt dat de achtergrondconcentratie in het plangebied tussen de 24 en 26 µg fijnstof is. Dit is ver onder de wettelijke norm van 40 µg fijnstof.

3.2.4 Externe veiligheid

In het kader van de gewijzigde ontwikkeling van het plangebied is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid (zie bijlage 3). Uit dit onderzoek is gebleken dat er twee gasbuisleidingen in de omgeving van het plangebied gelegen zijn. Inmiddels is een van deze twee gasbuisleidingen buiten gebruik gesteld. De andere buisleiding is nog steeds aanwezig. Dit maakt dat er sprake is van een groepsrisico. Met het nu voorliggende plan neemt het aantal woningen met 3 toe, waardoor ook het aantal bewoners van het gebied toeneemt. Dit heeft gevolgen voor het groepsrisico. Om deze reden is het eerdere onderzoek naar het groepsrisico aangevuld (zie bijlage 3). De conclusie van deze aanvulling is als volgt:

Vanuit externe veiligheid gezien kan de gewijzigde opzet van het ruimtelijke plan doorgang vinden, waarbij wel rekeningen gehouden moet worden met een strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze belemmeringsstrook moet vrij blijven, er mag geen bebouwing op komen. De fN-curve blijft met de voorgenomen wijziging van het initiatief in ruime mate onder de oriëntatiewaarde.

De in de bovenstaande conclusie genoemde strook van 5 meter wordt met de voorziene ontwikkeling niet gebouwd, de strook ligt buiten het bestemmingsplangebied. Voor de overige aspecten maakt de wijziging van het woningtype en de toename van het aantal woningen niet uit. Het bouwvlak waarbinnen de woningen gerealiseerd mogen worden wijzigt niet. Concluderend kan gesteld worden dat onderhavig plan voor het aspect externe veiligheid doorgang kan vinden.

3.2.5 Milieuzonering

In het kader van het vorige plan is de milieuzonering onderzocht. De uitkomst was als volgt:

Ten behoeve van het aspect milieuzonering, de noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving, dienen achtereenvolgens de varkenshouderij aan de Enge steeg 2 en het akkerbouwbedrijf aan de Enge steeg 2 genoemd te worden. De varkenshouderij aan de Enge steeg 2 is in 2010 gestopt. Het op deze locatie gevestigde akkerbouwbedrijf is echter wel nog steeds in bedrijf.

De ligging alsmede de agrarische activiteiten die op de locatie van dit agrarische bedrijf worden uitgeoefend leveren géén hinder op voor de onderhavige ontwikkeling.

Onderstaand zal in een separate paragraaf worden ingegaan op het agrarisch bedrijf dat wel onderzocht dient te worden ten behoeve van de ontwikkeling van het woningbouwplan. (Ten behoeve van het aspect geur).

Aangezien de bouwvlakken waar de woningen gerealiseerd kunnen worden niet wijzigen, blijft de conclusie dat er geen belemmeringen zijn overeind. Het aspect milieuzonering is geen belemmering voor het plan.

3.2.5 Geur

Voor het nu vigerende bestemmingsplan is een geuronderzoek verricht. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat er ten aanzien van de ontwikkeling geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect geur. Ten opzichte van het vorige plan zal het bouwvlak niet wijzigen. Dat betekent dat er voor de omliggende bedrijven niets wijzigt ten opzichte van de vigerende situatie. Er treden voor deze bedrijven met het aanpassen van het woningtype geen belemmeringen op. Ook het goede woon- en leefklimaat kan niet verslechterd zijn.

Kortom, van een belemmering vanuit het aspect geurhinder kan geen sprake zijn.

3.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

3.3.1 Archeologie

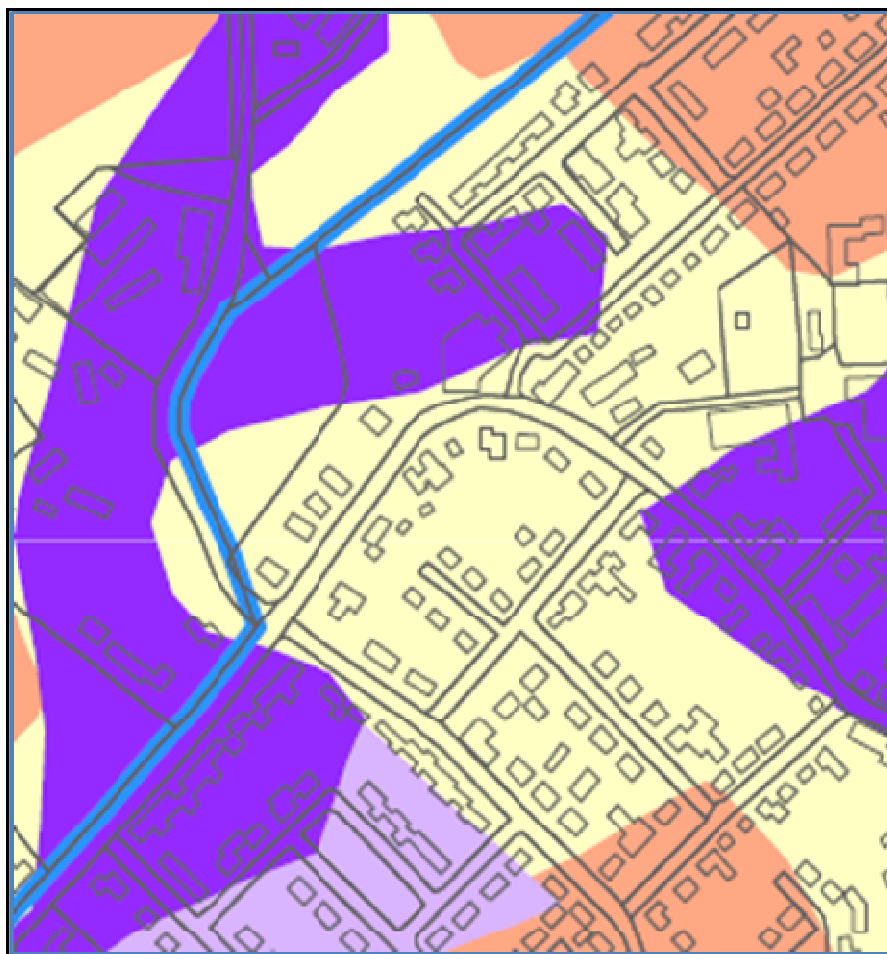
Algemeen

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen.
- De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

Gemeentelijk beleid

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden). De gemeente Venray heeft in 2008 een archeologische beleidskaart voor haar grondgebied vastgesteld (Moonen, B.J. 2008, Begrensd verleden; Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en de cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente Venray (RAAP-Rapport 1482)). Vanwege de gemeentelijke herindelings in 2010 heeft de gemeente Venray in 2011 de beleidskaart voor het gehele (gewijzigde) grondgebied laten actualiseren. Deze geactualiseerde versie is in 2013 vastgesteld. In de navolgende figuur is een uitsnede van deze beleidskaart bijgevoegd. Een deel van het plangebied heeft hierin een lage archeologische verwachtingswaarde. De overige gronden hebben de aanduiding 'Monumenten van zeer hoge waarde en monumenten die betrekking hebben op de historische kernen'.



legenda

subkop

	Categorie 1	Rijksbeschermde monumenten
	Categorie 2	Monumenten van zeer hoge waarde en monumenten die betrekking hebben op de historische kernen
	Categorie 3	Overige monumenten en de bufferzone rondom de bekende vindplaatsen (waarenmingen en vondstmeldingen)
	Categorie 4	Droge en natte gebieden met een hoge verwachting
	Categorie 5	Droge en natte gebieden met een middelhoge verwachting
	Categorie 6	Droge en natte gebieden met een onbekende verwachting
	Categorie 7	Droge en natte gebieden met een lage verwachting, vrijgegeven en verstoorde gebieden

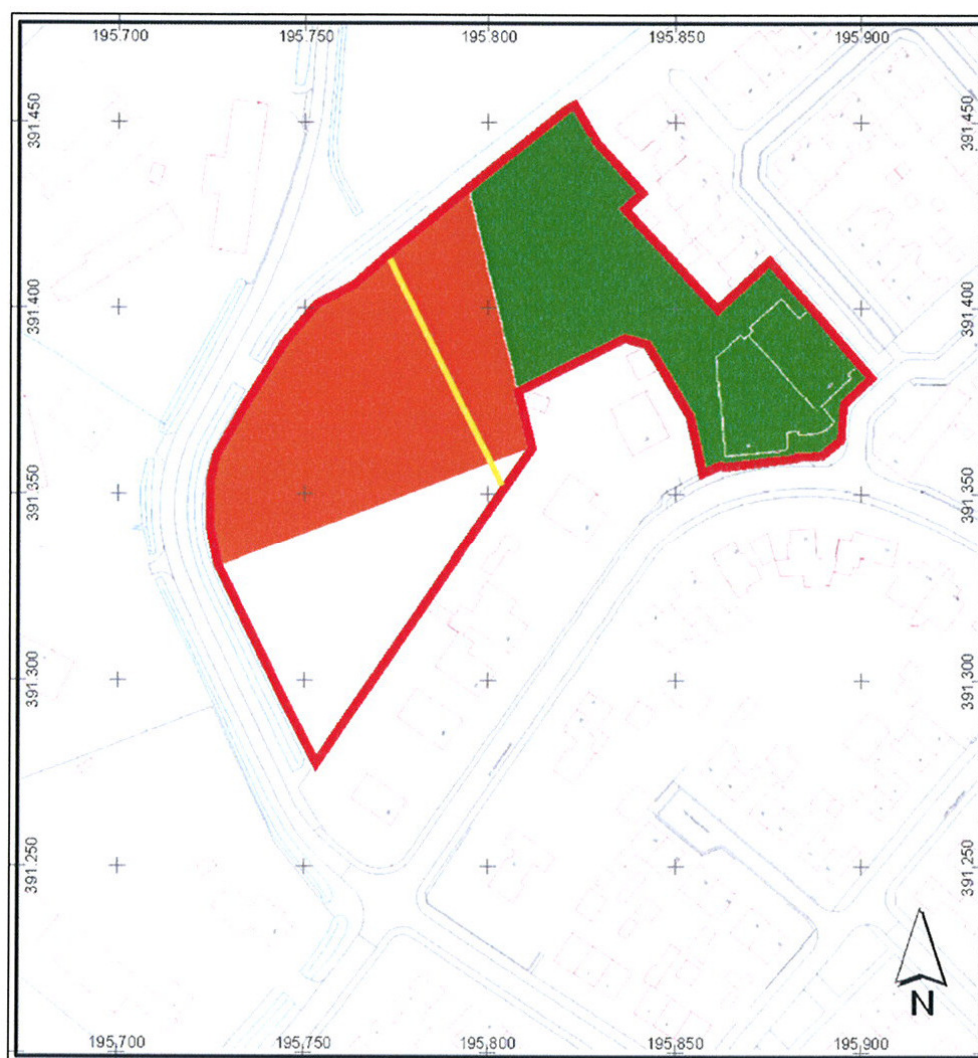
Archeologisch bureauonderzoek

Door SOB Research is een bureauonderzoek uitgevoerd (d.d. november 2011 met ISBN/EAN - 978-90-5801-877-9, zie bijlage 5). Uit dit onderzoek wordt op basis van de beschikbare geologische, archeologische en historische gegevens geconcludeerd dat er binnen het onderzoeksgebied een middelhoge kans bestaat op het aantreffen van archeologische sporen. In hoeverre het bodemprofiel (en daarmee mogelijk aanwezige archeologische resten) nog intact aanwezig is, is op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek niet met zekerheid vast te stellen. Er zijn wel aanwijzingen dat er sprake is van de aanwezigheid van twee verstoorde zones: het centrale deel waar de gasleiding ligt, en de zone waar de discotheek en de parkeerterreinen zijn gesitueerd. De invloed van post-depositionele processen op het aanwezige bodemarchief kan, op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek, niet met zekerheid worden vastgesteld.

Op basis van het archeologisch beleid van de gemeente Venray dient binnen een groot deel van het onderzoeksgebied het archeologisch erfgoed 'in situ' bewaard te worden, zoals ook uit de onderstaande afbeelding blijkt. Ter plaatse van de groene zone is echter sprake van verstoring door aanlegwerkzaamheden in het verleden. Ter plaatse van de gele zone ligt een pijpleiding van de Gasunie, ook hier heeft verstoring plaatsgevonden.

Op basis van de planvorming zal het mogelijk aanwezige bodemarchief echter 'in situ' behouden blijven. Ter plaatse van het oranje gemarkeerde gebied zal de bodem worden opgehoogd. Indien er wordt gekozen voor een fundering op de bestaande grond, zal de bouwvoor worden verwijderd. Dit heeft echter geen nadelige gevolgen voor het mogelijk aanwezige bodemarchief. Indien wordt gekozen voor paalfundering zal de bouwvoor niet worden verwijderd.

Op basis van bovenstaande kan worden aangenomen dat het bodemarchief niet zal worden aangetast door de voorgenomen bouwactiviteiten. Daarom wordt een nader archeologisch onderzoek binnen het onderzoeksgebied niet noodzakelijk geacht. Het archeologisch bureauonderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.



Advies Archeologische Beoordeling

Het bovengenoemde archeologisch bureauonderzoek is op 23 maart 2011 beoordeeld door de gemeente Venray als bevoegd gezag. Geconstateerd wordt dat het bureau-

onderzoek alleen de archeologische verwachtingen in het plangebied aangeeft. Onderzoek of deze verwachting bewaarheid wordt is niet uitgevoerd. Als gevolg hiervan dient in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen die de archeologische waarden, in dit geval in de vorm van een verwachting, beschermen.

Naast de voorgeschreven dubbelbestemming wordt door de gemeente Venray het volgende voorgeschreven:

- fundering van de woningen op boorpalen, onderzijde funderingsbalk op huidige maaiveld of hoger;
- onderzijde riolering in wegtracé maximaal 24.40 + NAP;
- geen infiltratievoorzieningen in het plangebied, behoudens het gedeelte met een lage verwachting.

Omdat het plan voorziet in een 0,60-1,30 m dikke ophoging van het bestaande maaiveld (ca. 23.65 tot 24.40 m +NAP) worden eventuele archeologische waarden naar verwachting niet aangetast tijdens de planrealisatie. Zoals gezegd levert het bureauonderzoek geen gegevens over de bodemopbouw binnen het plangebied. De ophoging voorziet echter in ieder geval in een buffer die voldoet aan de vrijstelling van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen tot een diepte van 50 cm onder maaiveld, waarin het gemeentelijke beleid voorziet.

Ten aanzien van de specifieke archeologische verwachting voor het plangebied moet hier worden opgemerkt dat de verwachting van de in 2011 geactualiseerde gemeentelijke archeologische beleidskaart kan worden overgenomen. Het betreft verwachtingscategorie 2, dat wil zeggen “monumenten van zeer hoge waarde en monumenten die betrekking hebben op de historische kernen”. Conform de bij deze verwachting horende beleidsregels zijn werkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 250 m² én dieper dan 50 cm onder het bestaande (vóór ophoging) maaiveld onderzoeksplchtig. Het voor dit plangebied uitgevoerde bureauonderzoek geeft geen aanleiding om een andere verwachting aan te nemen.

Indien de planrealisatie gepaard gaat met bodemingrepen die genoemde oppervlakte- en dieptenormen overschrijden is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit wordt door de gemeente getoetst bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en indien nodig wordt de onderzoeksplcht een vergunningsvoorwaarde.

Dubbelbestemming “Waarde – archeologie”

Aangezien aanvullend onderzoek of de verwachting uit het bureauonderzoek wordt bewaarheid nog niet is uitgevoerd zijn in het voorliggende bestemmingsplan de mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd via een dubbelbestemming “Waarde – archeologie”. Hiermee worden de eventuele aanwezige waarden voldoende geborgd. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk. Ten opzichte van het vorige plan zal het deel van het plangebied met een lage verwachtingswaarde niet voorzien worden van de dubbelbestemming “Waarde - archeologie”.

Het reeds verstoorde gedeelte van het plangebied is door de gemeente vrijgegeven. De overige gronden binnen het plangebied zijn of worden opgehoogd, zodat de eventuele archeologische waarden in situ bewaard blijven. Ook met de wijziging van het plan zal, doordat de bodem wordt opgehoogd, geen bodemverstoring optreden. Met de ophoging van de gronden worden de eventuele archeologische waarden nog steeds in situ bewaard. Een aanvullend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.3.2 *Cultuurhistorie*

Binnen het plan gebied is geen sprake van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden dan wel monumenten. Cultuurhistorie is geen belemmering.

3.4 NATUUR EN LANDSCHAP

Uit het provinciale beleid is op te maken dat de planlocatie zelf en de directe omgeving ervan niet aangewezen is als beschermd of te ontwikkelen natuurgebied, beheersgebied of ecologische verbindingzone. Verlies (en compensatie) van leefgebieden van soorten is niet aan de orde. Tevens liggen er geen beschermde natuurgebieden in de directe nabijheid die aangewezen zijn, of in de nabije toekomst aangewezen zullen worden, in het kader van Natura 2000 en de Natuurbeschermingswet (voormalige Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden en Beschermde Natuurmonumenten). Hiermee is gebiedsbescherming dan ook niet aan de orde. Daarbij behelst het plan slechts het aanpassen van de woningtypologie en een toename van het aantal woningen met maximaal 3, waarbij het plangebied een gelijke omvang houdt ten opzichte van het vigerende plangebied.

3.5 FLORA & FAUNA

Ten behoeve van het vigerende plan is er een onderzoek uitgevoerd naar de ecologische waarden in het gebied. Dit onderzoek is als bijlage 6 bijgevoegd. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er voordat er gesloopt zou gaan worden een aanvullende onderzoek uitgevoerd diende te worden. Dit onderzoek is uitgevoerd, en daaruit is gebleken dat er geen belemmeringen waren, waarna het gebouw gesloopt is. Dit aanvullende onderzoek is eveneens als bijlage 6 bijgevoegd. Op basis van deze onderzoeken kan het plangebied vrijgegeven worden voor ontwikkelingen.

Echter, om uit te sluiten dat in de periode tussen de eerdere onderzoeken en de huidige planprocedure beschermde dieren zich in het plangebied gevestigd hebben, is er door Exlan een aanvullende onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna (rapportnummer EP.15.1015, d.d. 08 mei 2015, zie bijlage 6). De conclusie van dit rapport is als volgt:

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Flora- en faunawet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

- 1. Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats?*
- 2. Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetast?*
- 3. Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?*
- 4. Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?*

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, konijnen, vogels) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De omgeving kenmerkt zich door het bosrijke karakter. De biotoop ter plaatse bestaat uit weilanden en bosgebied. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde planten. Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor.

Voor aanvang van de wijzigingen binnen het plangebied, dient geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden voor strikt beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige soorten. De werkzaamhe-

den brengen het voortbestaan van de deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied.

Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Blijkens het uitgevoerde onderzoek zijn er binnen het plangebied geen strikt beschermde flora en fauna aanwezig. Er is geen belemmering voor het doorgaan van het plan.

3.6 KABELS EN LEIDINGEN

Blijkens leidinggegevens van het Waterschapsbedrijf Limburg is binnen het plangebied een watergang gelegen. Deze leiding is voorzien van een planologische beschermingszone, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn cq. getoetst moeten worden op uitvoerbaarheid door de leidingbeheerder.

Zoals ook reeds opgemerkt in paragraaf [3.2.4](#) is de binnen het plangebied gelegen gastransportleiding Z-541- 17 verwijderd.

Voor het overige zijn er geen leidingen binnen het plangebied aanwezig.

3.7 EXPLOSIEVEN

Gelet op de ligging van het plangebied en de militaire activiteiten die in WO II in deze omgeving hebben plaatsgevonden wordt een historisch onderzoek Conventionele Explosieven uitgevoerd.

Daartoe zal in eerste instantie een probleeminventarisatie worden verricht. Deze probleeminventarisatie betreft een verzameling van historische gegevens en feitenmateriaal en een antwoord op de vraag of er mogelijk conventionele explosieven in het onderzoeksgebied aanwezig zijn.

Uit de probleeminventarisatie (zie bijlage 7) is gebleken dat er binnen het plangebied een aantal vondsten zijn geregistreerd (artilleriegeschutmunitie). Daarnaast is uit het archiefonderzoek naar voren gekomen dat de aanvalslinie in 1944 hier een tijdje heeft gestagneerd.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het gebied verdacht is. Er dient derhalve een Programma van Eisen opgesteld te worden ten behoeve van het ruimen van de explosieven dat dient te worden goedgekeurd door de gemeente Venray. Voor het bouwrijp maken van terrein, is het terrein geruimd van alle mogelijke explosieven. De rapportage van deze ruiming is als bijlage 7 bijgevoegd. De gemeente heeft het terrein inmiddels vrijgegeven voor ontwikkeling.

Daar het plangebied en de bouwvlakken niet wijzigen, kan onderhavig plan, het omzetten van de woningtypologie, waarbij het aantal woningen met maximaal 3 toeneemt, doorgang vinden.

3.8 VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN

Het toevoegen van per saldo maximaal 3 woningen veroorzaakt een zeer lichte verkeersaantrekkende werking waardoor het aantal vervoersbewegingen toe zal nemen. Eveneens zal voorzien moeten worden in voldoende (eigen)parkeerplaatsen. Verwezen wordt naar 4.3 Stedenbouwkundige onderbouwing onder randvoorwaarden verkeer en parkeren en naar 3.2.2 Wegverkeerslawaaï.

3.9 DUURZAAMHEID

In het actuele collegeprogramma van de gemeente Venray stelt het college dat zij duurzaam bouwen, energiebesparing en duurzame energie wil stimuleren. Duurzaam bouwen staat synoniem voor kwalitatief hoogwaardig bouwen van woningen en werken aan een leefomgeving waarin het goed en gezond vertoeven is.

Het bouwplan voorziet in de volgende duurzame maatregelen:

- hemelwaterafvoer (HWA) wordt afgekoppeld;
- er wordt voldaan aan de laatst geldende EPC normen.

3.10 WATERPARAGRAAF

In deze waterparagraaf worden de wateraspecten van het plan onderzocht en getoetst bij de waterbeheerders.

Beleid en proces

De Watertoets is een procesinstrument waarmee bereikt dient te worden dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en kan het water de ruimte gegeven worden die het nodig heeft. De waterparagraaf is gebaseerd op het vigerende beleid van waterschap Peel en Maasvallei.

Waterschap

- Op ingrepen in en nabij watergangen is de Keur van toepassing;
- Relatie plangebied aangeven met (gerelateerde) waterhuishoudkundige doelstellingen;
- In beeld brengen van hydrologische effecten op overige belangen;
- In verband met de drooglegging wordt geadviseerd om als bouwpeil minimaal 1 meter boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand te hanteren voor bebouwing met kruipruimte. Het bouwpeil van bebouwing zonder kruipruimte minimaal 0.5 meter boven GHG.;
- Het hemelwatersysteem dient te worden gebaseerd op de uitgangspunten van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw: hergebruik, vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken;
- Het afstromende hemelwater van wegen en parkeervoorzieningen dient bij voorkeur middels een zuiverende voorziening (bodemfilter) te worden verwerkt. Het hemelwater afkomstig van dakoppervlakken mag ook zonder zuiverende voorziening worden verwerkt;
- Voorkomen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen en voorkomen van diffuse verontreiniging.
- Het plangebied valt binnen de veerkrachtige watersystemen uit de POL. Voor deze zone wordt de volgende strategie gehanteerd; behoud en ontwikkeling van de ambities ten aanzien van het vasthouden en bergen van water en het ecologisch functioneren zijn richtinggevend voor ontwikkelingen.
- Het plan ligt niet in een aandachtsgebied.

Ten aanzien van de ontwikkeling geldt dat als er sprake is van ingrepen waarbij de beperkingen gelden vanuit de keur, met deze beperkingen rekening wordt gehouden en indien nodig, een vergunning wordt aangevraagd.

De bebouwing krijgt een bouwhoogte van minimaal 1 meter boven het hoogste grondwaterpeil. Het peil wordt ter plaatse van de woningen opgehoogd. Voor de nieuwe peilen ter plaatse van de woningen wordt verwezen aan de als bijlage 9 opgenomen infrastructuurtekening. Deze zijn per woning vermeld, waarbij ook het peil van de infiltratievoorzieningen is opgenomen.

Op het verwerken van het hemelwater wordt onder de navolgende kop 'Omgang met hemelwater in de toekomst' nader ingegaan. Onder deze kop is ook opgenomen dat er geen uitlogende materialen worden gebruikt en diffuse verontreiniging wordt voorkomen door zo minimaal mogelijk gebruik te maken van strooizout en bestrijdingsmiddelen.

Doordat er gekozen is voor het infiltreren van het hemelwater worden de gevolgen van de ingreep tot een minimum beperkt. Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met het ecologische functioneren van het gebied.

Waterhuishouding: huidige situatie

Leunen ligt ten zuiden van Venray. Aan de noordzijde van Leunen ligt het oppervlaktewater 'Scheide'. Dit is een primair/secundair oppervlaktewater. Deze waterloop ligt op de plangrens van het plan 'de Steeg'. Het plangebied heeft de bestemming "Wonen". Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken gelegen, waarbinnen bebouwing opgericht mag worden.

De bodem op de planlocatie is op de Bodemkaart van Nederland (kaartblad 52 West) gekarteerd als veldpodzolgronden / gooreerdgronden, beide bestaan uit lemig fijn zand (Hn/pZn23). Hier is sprake van grondwatertrap V. Ter hoogte van Leunen is de deklaag ongeveer 6 - 10 meter dik en bestaat uit humusarm, lemig en matig fijn zand. Uit het grondwaterplan Limburg blijkt dat onder de zandige deklaag, het eerste watervoerende pakket tot ongeveer 17 m-mv reikt en grotendeels is opgebouwd uit grove tot zeer grove zanden. Hieronder bevindt zich een scheidende laag van 15-20 m dik bestaand hoofdzakelijk uit klei. Maaiveld ter hoogte van het plangebied is circa 26,5 m + NAP. De stijghoogte van het freatisch grondwater is ca. 22,5 m+NAP.

Volgens de bodemdoorlatendheidskaart van waterschap Peel en Maasvallei; Gemeente Venray heeft het plangebied een k-waarde van 0,45 - 0,75 m/dag.

Uit verkennend bodemonderzoek (Öko Care adviesbureau voor milieumanagement, 16 juli 2007) is gebleken dat de bodem tot 1,0 meter minus maaiveld uit matig grof, zwak siltig, humeus zand bestaat. En van 1,0 tot 4,0 meter minus maaiveld is vooral matig fijn, matig siltig zand waargenomen. De lokaal gemeten grondwaterstand in de op het terrein aanwezige peilbuizen was op 5 juli 2007 circa 1,5 m-mv.

Bij het bodemonderzoek zijn in de grondmonsters van de bovengrond (eerste halve meter) enkele (lichte) verontreinigingen aangetroffen. Deze verontreinigingen vormen geen beperking voor het gebied met betrekking tot infiltreren en retenderen. Extra onderzoek is niet nodig. In het grondwater is nikkel aangetroffen in een concentratie die de betreffende interventiewaarde overschrijdt. Oorzaak hiervan zou het verzuren van de zandgronden in Limburg zijn. Hierdoor komen deze hoge concentraties voor. Deze hebben dus een natuurlijke oorsprong. Derhalve vormen deze concentraties geen belemmering voor het infiltreren of retenderen van hemelwater in de bodem.

Tijdens het bodemonderzoek zijn geen schattingen van de doorlatendheid van de bodem uitgevoerd. Op basis van literatuurgegevens wordt geschat dat de verzadigde

doorlatendheid voor matig fijn zwak siltig zand max. 1 m/dag bedraagt. Dit correspondeert ook met de gegevens van de bodemdoorlatendheidskaart van het waterschap. Op basis van de (matige) doorlatendheid zijn er mogelijkheden voor infiltratie in een bovengrondse voorziening mogelijk.

Omgang met hemelwater in de toekomst

De toename van het verhard oppervlak ten opzichte van het vigerende plan bestaat uit een toename van het aantal vierkante meters dat bebouwd mag worden, in totaal ca. 600 m² ten opzichte van de huidige situatie.

Vuilwater

Het vuile water en het hemelwater vanuit het plan worden gescheiden ingezameld. Het vuile water uit de woningen wordt afgevoerd naar bestaande riolering van Leunen.

HWA (hemelwater)

Het hemelwater wordt gescheiden van het vuile water ingezameld. Voor het hemelwater is de gebruikelijke voorkeursvolgorde gevolgd. Hergebruik binnenspands is gezien de kleinschaligheid van het plan niet haalbaar. Daarnaast brengt hergebruik van hemelwater binnenspands gezondheidsrisico's met zich mee. Ook worden geen centrale voorzieningen voor hergebruik van hemelwater getroffen. Infiltratie op de locatie is mogelijk. Als uitgangspunt geldt dan ook dat de woningen aan de Vicarieweg het regenwater gaan infiltreren op eigen terrein. Een noodoverloop is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De infiltratievoorziening heeft een inhoud van 30 mm.
- De infiltratievoorziening heeft een leeglooptijd van 24 uur of minder.
- De noodoverloop gaat via het maaiveld naar het riool.
- Per woning komt een eigen infiltratievoorziening.

De overige woningen lozen hun regenwater op de erfgrans via maaiveld op de openbare ruimte. Via goten wordt het water richting het laagste punt (nabij de speelvoorziening) getransporteerd. Daar wordt het met roosters opgevangen en via een buis naar de regenwaterbuffer achter de woningen gebracht. De regenwaterbuffer inclusief toevoerende buizen heeft een inhoud conform de rekenregels van het waterschap Peel en Maasvallei. De regenwaterbuffer loopt via een gereguleerde doorlaat leeg op de beek en wordt uitgevoerd met steile taluds van 1:1,5. De taluds worden ingezaaid met gras. De regenwaterbuffer wordt van de omgeving afgesloten door een gaashekwerk van 1,80 meter hoog en is voor onderhoud toegankelijk via een poort aan de zijde van het veegpad.

Dimensioneren

Er moet minimaal een neerslaggebeurtenis van 50 mm (T=10) opgevangen kunnen worden. Daarnaast moet in beeld worden gebracht wat er gebeurt bij een bui van 84 mm (T=100) in 2 dagen. Uitgaande van een neerslaggebeurtenis van T=10 en 600 m² verhard oppervlak dient 30 m³ geborgen te worden, bovenop de bergingsverlichting uit het voorgaande plan van 125 m³ (in totaal 155 m³). Met de landelijke afvoer van 1 l/s/ha wordt geledigd op het oppervlaktewater. Middels een noodoverstort naar de Scheide of de riolering wordt gewaarborgd dat geen wateroverlast ontstaat bij zwaardere neerslaggebeurtenissen. Als wordt gekozen voor een noodoverstort naar de Scheide zal bij de aanleg rekening worden gehouden met de voorwaarden welke hieraan verbonden zijn in de keur, zoals het voorkomen van belemmeringen voor beheer en onderhoud.

Waterkwaliteit

Omdat het water wordt geïnfiltreerd, is het belangrijk de waterkwaliteit te bewaken. Dit gebeurt door in en op de verharde oppervlakken en bebouwing geen uitloogbare

materialen (lood, koper, zink) toe te passen. Er worden zo min mogelijk chemische onkruidbestrijdingsmiddelen of strooizout gebruikt.

Wateroverlast

In het gebied is geen sprake van wateroverlast.

Wateradvies

De waterparagraaf wordt voorgelegd aan het Waterschap Peel en Maasvallei en de gemeente Venray.

4

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 ALGEMEEN

Het stedenbouwkundig ontwerp zal met de aanpassing van de woningtypologie niet wezenlijk wijzigen. Het blijft gebaseerd op een goede afstemming en samenhang met de context en versterking van de aanwezige kwaliteiten.

Architectuur en beeldkwaliteit in goede relatie tot het stedenbouwkundig plan:

- integrale doorwerking naar materiaalkeuze en detaillering van woningen en de openbare ruimte;
- belang overgangen naar het omringende gebied zoals: zichtlijnen en doorzetten van bestaande structuren;
- integratie van het openbare speelterrein en de groenstructuur.

Doelstelling blijft om een beeldkwaliteit met een beheersbaar eindbeeld te bereiken.

Na een toelichting op het stedenbouwkundig plan en de gewenste beeldkwaliteit zullen achtereenvolgens de uitgangspunten ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren, groen en water worden beschreven.

4.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan zal alleen voor de vrijstaande woningen aan de noordwestzijde van het plangebied gewijzigd worden, zie navolgende figuur waarop de wijziging is weergegeven. In de plaats van alleen vrijstaande woningen wordt het binnen dit gebied eveneens mogelijk om twee-onder-een-kapper op te richten. Deze twee-onder-een-kappers worden opgericht volgens hetzelfde stramien als de reeds binnen het bouwplan De Steeg opgerichte twee kapper, te weten:

Voor de twee kappers geldt dat de berging het schakelelement wordt. De hoofdmassa mag worden opgericht in twee bouwlagen en dient met een dakhelling van maximaal 65° te worden afgedekt. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter. Bijgebouwen, waaronder garages mogen in één bouwlaag worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

Het blijft mogelijk om binnen dit gebied vrijstaande woningen op te richten. Er dient een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrens meter aangehouden te worden, waarmee de openheid van het landschap wordt gegarandeerd. Het wonen dient gericht te zijn op de straat of de achtertuin.

De goothoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 6 meter. De woningen dienen te worden afgedekt met een dak met dakhelling van maximaal 20°. Daarnaast worden ook deze woningen van een levensloopbestendige indeling voorzien. De onderstaande tekening is als bijlage 8 op schaal bijgevoegd.



4.3 **STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING**

Voor de stedenbouwkundige onderbouwing wordt aansluiting gezocht bij de onderbouwing van het huidige bouwplan, daar het slechts een ondergeschikte wijziging betreft. Deze luidt als volgt:

De in de vorige paragraaf weergegeven beeldkwaliteit die in het stedenbouwkundig plan is vastgelegd zorgt ervoor dat de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden die zorg moeten dragen voor een landschappelijke inpassing en uitstraling zijn gewaarborgd. Onderstaand zal dit alles middels een stedenbouwkundige onderbouwing worden toegelicht.

Locatie discotheek, aan de Vicariweg / aaneengebouwde woningen

De huidige bebouwing van de discotheek, ten oosten van de splitsing langs de Engesteeg, aan de Vicariweg, voegt zich in hoofdopzet uitstekend in de bestaande stedenbouwkundige structuur en doet recht aan het markante punt in het dorp. Door diverse aan- en uitbouwen en blinde gevels is het ruimtelijke beeld echter wat rommeliger geworden. Gekozen is voor vervanging van de discotheek door aaneengebouwde grondgebonden woningen. Hierdoor blijft de hoofdopzet van de bouwmassa in tact en blijft het gebouw als markant punt in het dorp behouden. Dit sluit ruimtelijk aan bij het dorpse lint, de aangrenzende kleinschalige woonbuurt en de ligging aan de rand van het dorp op de overgang naar het buitengebied. Met dit voornemen tot de bouw van aaneengebouwde woningen blijven de voor de locatie geldende stedenbouwkundige uitgangspunten gelden. Zo zal de vervangende hoofdmassa zich aan de Vicariweg blijven bevinden en de bestaande bebouwingsrichting volgen. Verder zal deze bouwmassa bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een (bewoonbare) kap die zich voegt in de dorpse maat en schaal. De bebouwing blijft daardoor als geheel prominent aanwezig maar begeleidt de straat, waarbij de zichtlijnen zijn gericht op hoeken, zodat de ruimtelijke accenten behouden blijven.

Afronding dorpsrand

Op het agrarische perceel moet Leunen afgerond worden met een heldere dorpsrand, zodat het dorp een gezicht krijgt naar de beek en de Engesteeg. Er wordt gestreefd naar een duidelijke (zicht)relatie tussen het groene buitengebied en het dorp. De hieronder beschreven stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn in acht genomen bij de ontwikkeling van het plan.

Een ander belangrijke randvoorwaarde vormt de beek als ruimtelijke drager. Dit blijft behouden door de beek voldoende ruim en groen profiel te geven. Zo zal de nieuwe bebouwing minimaal 10 meter vanuit de waterlijn opgericht worden. Eveneens is aan de definitieve breedte en inrichting van de groenzone langs de beek overleg gevoerd met het waterschap en de gemeente.

Langs de Engesteeg is gekozen voor een open bebouwingsstructuur in de vorm twee-onder-een-kappers dan wel vrijstaande woningen. De gelijke verhouding tussen bebouwing en open ruimte blijft behouden door de maatvoering zoals vastgelegd in de regels. Ook worden deze woningen van een levensloopbestendige indeling voorzien.

Starterswoningen (aaneengesloten) en twee-onder-een kap

Ten zuiden van de planlocatie is gekozen voor een wat meer aaneengesloten bebouwingsbeeld. Er is sprake van een fraaie dorpsrand bestaande uit voorzijden gericht naar openbaar gebied. De nieuwe achtertuinen grenzen aan de bestaande achtertuinen en door regeling van de toegestane bouwmogelijkheden in de regels wordt een verantwoorde landschappelijke inpassing gewaarborgd.

Vrijstaand geschakelde woningen/levensloopbestendige woningen

Het afwisselend bebouwingsbeeld komt ook bijzonder goed tot uiting in de seniorenwoningen, waardoor de ruimtelijke open beleving en de geleidelijke overgang naar van een fraaie dorpsrand naar het buitengebied gewaarborgd is.

4.4

VERKEER EN PARKEREN

De woningen worden gesitueerd aan een binnenplanse ontsluitingsweg, die aantakt op de St. Catharinastraat ter hoogte van de woning St.Catharinastraat nr. 23 en op de Engesteeg ter hoogte van de scheiding van de percelen 6 en Steegse Peelweg 2a.

In het gebied worden 2 toegangswegen aangelegd waarbij de ontsluiting die dwars door het plangebied loopt aansluit bij de doorgaande ontsluitingsstructuur van de Engesteeg. Dit betekent dat er geen doodlopende structuur aanwezig is en dat als gevolg van de nieuwe aansluiting op de Engesteeg de komgrens ca. 80 meter verplaatst zal worden. De fietser zullen eveneens gebruik maken van de weg. De weg is een 30 kilometer weg, waardoor dit niet tot problemen zal leiden. Ten behoeve van het voetverkeer is voorzien in voetpaden binnen het plangebied. In de bijlage is de infrastructuurtekening opgenomen waarop dit alles is aangegeven. (zie bijlage 9).

Tevens is gekozen voor een ontsluiting vanaf de St. Catherinastraat. Daarnaast wordt aan weerszijden een afstand van 3 meter tussen het openbaar gebied en bebouwing aangehouden. Voor grondgebonden woningen geldt binnen de gemeente een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Voor het parkeren geldt de eis dat per grondgebonden woning in 2 parkeerplaatsen voorzien moet worden. Het aantal woningen zal per saldo met 3 toenemen, waardoor er tenminste 6 extra parkeerplaatsen moeten komen bovenop het reeds aan te leggen aantal van 75 parkeerplaatsen.

Voor de twee-onder-een-kap woningen is voorzien in 2 parkeerplaatsen per woning. Ten behoeve van deze 10 woningen is dan ook voorzien in 20 parkeerplaatsen. 10 op

eigen terrein en 10 aan de weg. Hiermee wordt aan de gemeentelijke parkeernorm voldaan.

Voor een verduidelijking van de infrastructuur in het gebied wordt verwezen naar de tekening, welke is opgenomen als bijlage 9. Hierbij is de relatie met de omliggende wegen eveneens inzichtelijk.

4.5 GROEN

Ten opzichte van het huidige bouwplan verandert er voor het aspect groen niet. Het uitgangspunt blijft het versterken van de ruimtelijke opbouw van de landelijke kern en de onderlinge samenhang van de diverse groenvoorzieningen. In dit plan dient nog steeds met name rekening gehouden te worden met inrichting van de groenzone bij de beek en de aansluiting tussen de bestaande en nieuw te creëren groenvoorzieningen.

De bestaande bomengroep bij de splitsing van de beek en de Engesteeg wordt gehandhaafd. Tussen de nieuwe bebouwing en de beek wordt een groenzone van 10 meter aangehouden. Incidenteel is een kortere afstand realiteit, maar dit wordt gecompenseerd door grotere afstand elders. Voor de beek geldt een beschermingszone van 5 meter aan weerszijde van de kernzone. De kernzone is gelegen tussen de twee insteken van de watergang. De inrichting van de groenzone wordt in overleg met het waterschap bepaald op basis van de aanwezige waarden en uitgangspunten voor natuur en waterhuishouding. De groenstrook langs de Vicarieweg blijft behouden. Tevens worden er verschillende groenstroken in het bestemmingsplan uitdrukkelijk bestemd waardoor de binnenstraten voorzien worden van een groenstrook en landschappelijke inpassing met het buitengebied behouden blijft.

Daarnaast zal centraal in het plangebied, in het groengebied gelegen tussen de vrijstaande dan wel twee-onder-een-kap woningen en de seniorenwoningen, een speelvoorziening worden aangelegd en zullen enkele speeltoestellen worden geplaatst.

4.6 WATERHUISHOUDING

Riolsysteem

Het nieuwbouwplan wordt voorzien van een gescheiden stelsel, waardoor in de vuilwaterbuis geen regenwater binnenkomt. Het regenwater krijgt een aparte behandeling, dit wordt via een goot afgevoerd of op de bouwkveld geïnfiltreerd.

Vuilwaterriool (DWA riool)

De riolering watert onder vrij verval af, waarbij de uitgangspunten zoals opgesteld door de beleidsmedewerker riool en water van de gemeente in acht genomen worden.

Regenwater

In een overleg d.d. 13 januari 2011 zijn de uitgangspunten ten aanzien van de wijze van omgaan met regenwater afgestemd tussen de gemeente Venray en de initiatiefnemer. Ook met dit plan blijven deze gemaakte afspraken van toepassen voor het gehele bouwplan De Steeg.

Afgesproken is dat de volgende tweedeling zal worden gemaakt:

1. De woningen aan de Vicarieweg gaan het regenwater infiltreren op eigen terrein.
2. De overige woningen lozen hun regenwater op de erfgrans via maaiveld op de openbare ruimte.

De verdere uitwerking van deze afspraken is vastgelegd in de waterparagraaf (zie ook paragraaf 3.10).

5

HOOFDSTUK JURIDISCHE REGELING

5.1 ALGEMEEN

Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan vindt zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 3.1 van deze wet is bepaald dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. De uitvoering, en eventueel verdere uitwerking van het bestemmingsplan, is een taak van burgemeester en wethouders.

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening bestaat een bestemmingsplan uit (plan)regels en de verbeelding (nieuwe term voor de (plan)kaart conform de nieuwe Wro). Deze twee onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden en motivatie uiteen worden gezet.

Het bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument waarin regels zijn opgenomen voor het gebruik (in de ruime zin van het woord) van gronden en bouwwerken. Zowel de burger als de overheid moeten zich houden aan het bestemmingsplan. Door middel van een bestemmingsplan kan een gemeente haar doelstellingen op ruimtelijke orderingsgebied handen en voeten geven. Dit geschiedt door het leggen van bestemmingen en daarbij aan te geven wat wel en niet is toegestaan.

In deze toelichting zal achtereenvolgens worden ingegaan op:

- de verbeelding;
- de planregels;
- de wijze van toetsen;
- de afzonderlijke artikelen.

Verbeelding

Op de verbeelding is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bouw mogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden. Op de verbeelding wordt aan de rechterzijde uiteengezet wat de verschillende kleuren en aanduidingen inhouden.

Planregels

De opbouw van de (plan)regels sluit aan op de SVBP 2012 en luidt als volgt:

- Hoofdstuk1: Inleidende regels. Dit hoofdstuk bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald, zodat interpretatieverschillen zoveel mogelijk voorkomen worden.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen, uit te werken bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. De op de verbeelding aangegeven bestemmingen worden nader beschreven en er wordt bepaald op welke gronden en opstellen gebruikt mogen worden. Tevens wordt per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. De bestemmingen zijn in alfabetische volgorde geplaatst, waarbij de uit te werken bestemmingen aan de dubbelbestemming vooraf gaan.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels. In deze paragraaf staan de algemene regels vermeld, die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat vanuit praktisch oogpunt het de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen. Het gaat hier bijvoorbeeld om de Anti-dubbelbelbepaling, de algemene afwijkings- en wijzigingsregels en de procedureregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels. In dit laatste hoofdstuk staan de overgangsregels, waarin de bebouwen en gebruik omschreven wordt welke vallen onder het overgangsrecht en de slotregel.

Opbouw bestemmingsbepalingen

Voor de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen geldt een vaste opbouw. Niet alle elementen hoeven hierbij steeds te worden opgenomen. De volgende onderdelen komen (deels) terug bij de diverse bestemmingen:

- *Bestemmingsnaam.* Aangesloten is bij de voorgeschreven benamingen uit de SVBP 2012. De bestemmingen staan in alfabetische volgorde.
- *Bestemmingsomschrijving.* Hierin komt tot uiting welke doeleinden aan de betreffende gronden zijn toegekend. Het betreft een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam.
- *Bouwregels.* Hierin zijn de situerings- en maatvoeringseisen opgenomen voor bouwwerken.
- *Nadere eisen.* Via het stellen van nadere eisen kunnen burgemeester en wethouders in specifieke situaties sturing geven aan ontwikkelingen.
- *Afwijken van de bouwregels.* Onder dit kopje worden mogelijkheden geboden voor kleine afwijkingen in maatvoering en situering.
- *Specifieke gebruiksregels.* Deze regeling geeft een nadere invulling aan de gebruiksmogelijkheden.
- *Afwijken van de gebruiksregels.* Onder dit kopje zijn regels opgenomen onder welke voorwaarden van verboden gebruik kan worden afgeweken.
- *Aanlegvergunning.* Via dit instrument wordt voorkomen dat de bestemming wordt gefrustreerd door werken en werkzaamheden binnen het bestemmingsgebied. Activiteiten die een nadeel kunnen toebrengen zijn slechts toegestaan indien hiervoor een vergunning is verkregen.
- *Wijzigingsbevoegdheid.* Dit instrument biedt de mogelijkheid om grotere afwijkingen van het bestemmingsplan door te voeren.

Wijze van toetsen

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd. Allereerst op de verbeelding nagaan welke bestemming(en) en aanduiding(en) voor de gronden zijn opgenomen. Daarna in de regels kijken naar de bepalingen van het/de artikel(en) met de bestemming(en) die voor de gronden geldt/gelden. Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de bestemmingsomschrijving en de nadere detailering hiervan (hierbij ook kijken naar de bepaling inzake strijdig gebruik)? Is het antwoord nee, dan kan het in ieder geval niet zonder meer volgens het bestemmingplan.

Eventueel (indien wenselijk) kan worden nagegaan of de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden soelaas bieden. Is het antwoord ja, dan moet vervolgens bij de bouwregels worden bekeken welke nadere situerings- en maatvoeringsregels van toepassing zijn. Is de functie niet op de betreffende plaats toegestaan of klopt de maatvoering niet, dan kan ook in dit geval eventueel (indien wenselijk) gebruik worden gemaakt van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Tenslotte moet worden gekeken of voor de activiteit geen aanlegvergunning vereist is.

5.2 **NADERE TOELICHTING OP DE PLANREGELS**

De in het plan opgenomen bestemmingen en dubbelbestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Bestemmingsregels:

- **Artikel 3 Verkeer**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen in de vorm van pleinen e.d. en bijbehorende voorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming (o.a. wegbewijzingen) met een maximale hoogte van 8 meter.

- **Artikel 4 Wonen**

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, watergangen, waterretentievoorzieningen en voorzieningen voor waterzuivering en -infiltratie.

In de bouwregels zijn de toegestane bouwwijzen met bijbehorende bouwregels gegeven. Waaruit bijvoorbeeld blijkt dat in samenhang met de begripsbepalingen een aanbouw zoals voorzien bij de seniorenwoningen ("specifieke bouwaanduiding-vrijstaand 2") als bijgebouw moet worden beschouwd.

Middels de nadere eisenregeling hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen ten aanzien van situering en maatvoering van de gebouwen. In de specifieke gebruiksregel wordt het gebruik van de woning voor beroep aan huis onder bepaalde voorwaarden toegestaan en voor bedrijf aan huis verboden. Via een afwijking verkregen door Burgemeester en wethouders kan het verbod van bedrijf aan huis worden opgeheven.

- **Artikel 5 Waarde - Archeologie**

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is gelegen op het grootste gedeelte van het plangebied. Voordat er gebouwd mag worden dienen de gronden eerst vrijgegeven te worden door middel van een gemeentelijk selectiebesluit. Een aanlegvergunningstelsel is opgenomen ter bescherming van de eventuele aanwezige archeologische waarden.

- **Artikel 6 Waterstaat - Beschermingszone watergang**

De dubbelbestemming Waterstaat - Beschermingszone watergang beschermt de net buiten het plangebied gelegen watergang. De beschermingszone bedraagt 5 meter aan beide zijden van de watergang en is weergegeven op de verbeelding.

Algemene regels

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

- **Artikel 7 Anti-dubbelbepaling**

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe bouw-aanvraag.

- Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling is een rechtstreekse uitwerking van het in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen verbod gronden of bouwwerken te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. eveneens is een algemeen verbod voor uitoefening van prostitutie gegeven.

- Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

De afwijkingsmogelijkheid welke is opgenomen in het eerste lid van dit artikel betreft een afwijkingsmogelijkheid van de in de planregels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen. Deze bepaling wordt nodig geacht om de bruikbaarheid van het plan te bevorderen. Het gaat hierbij om kleine afwijkingen van de situering of afmeting van gebouwen, die geen afbreuk doen aan de bestemmingsdoeleinden.

- Artikel 10 Overige regels

Hierin bevindt zich de bepaling met betrekking tot werking wettelijke regelingen waarnaar in het plan verwezen wordt. Deze luiden zoals deze gelden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 “Overgangs- en slotregels” bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

- Artikel 11 Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

- Artikel 12 Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

6

HOODFSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de omgeving van het bedrijf zijn geen bodem- of grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Er is dus geen sprake van beïnvloeding van dergelijke gebieden door het oprichten van de nieuwbouw. Het betreft geen waterpotentiegebied of waterberingsgebied.

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant. De toepassing van de Grexxwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

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

De gemeente heeft op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten. Het verhaal van kosten van grondexploitatie in de exploitatiegebieden is daardoor verzekerd.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 *Inspraak*

In beginsel dient de wettelijk geregelde procedure met betrekking tot de inspraak gevolgd te worden. Er mag echter uitzondering worden gemaakt in de inspraakverordening van de gemeente.

Bij algemeen besluit van de gemeenteraad van de gemeente Venray van 4 november 2008 is de Inspraakverordening 2007 aangepast. Hierin is het volgende besloten:

1. er wordt geen inspraak verleend bij bestemmingsplannen, projectbesluiten en structuurvisies;
2. de bevoegdheid tot het verlenen van inspraak wordt gedelegeerd aan het college van Burgemeester en Wethouders.
3. Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties. In onderhavig geval is geen sprake van voornoemde gevoelige kwesties en is besloten om geen inspraak te verlenen.

6.2.2 Vooroverleg

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

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen (van 24 februari tot 6 april). In deze periode is door het waterschap Limburg een zienswijze ingediend. Deze zienswijze had betrekking op de voorwaarden van het waterschap, de hoogte van het terrein, de omschrijving in de regels en de ligging van het de vrije ruimte langs de waterloop. Aan alle punten van de zienswijze is tegemoet gekomen.

De eventuele zienswijzen zullen in deze paragraaf, dan wel in een separate bijlage behandeld worden.

HOOFDSTUK 7 BIJLAGEN

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Geluid
Bijlage 3	Externe veiligheid
Bijlage 4	Geur
Bijlage 5	Archeologie
Bijlage 6	Flora en Fauna
Bijlage 7	Explosieven
Bijlage 8	Stedenbouwkundige opzet
Bijlage 9	Infrastructuurplan