

Ruimtelijke onderbouwing Kaardebol 7-9 Venray

Gemeente Venray

Ruimtelijke onderbouwing Kaardebol 7-9 Venray

Gemeente Venray

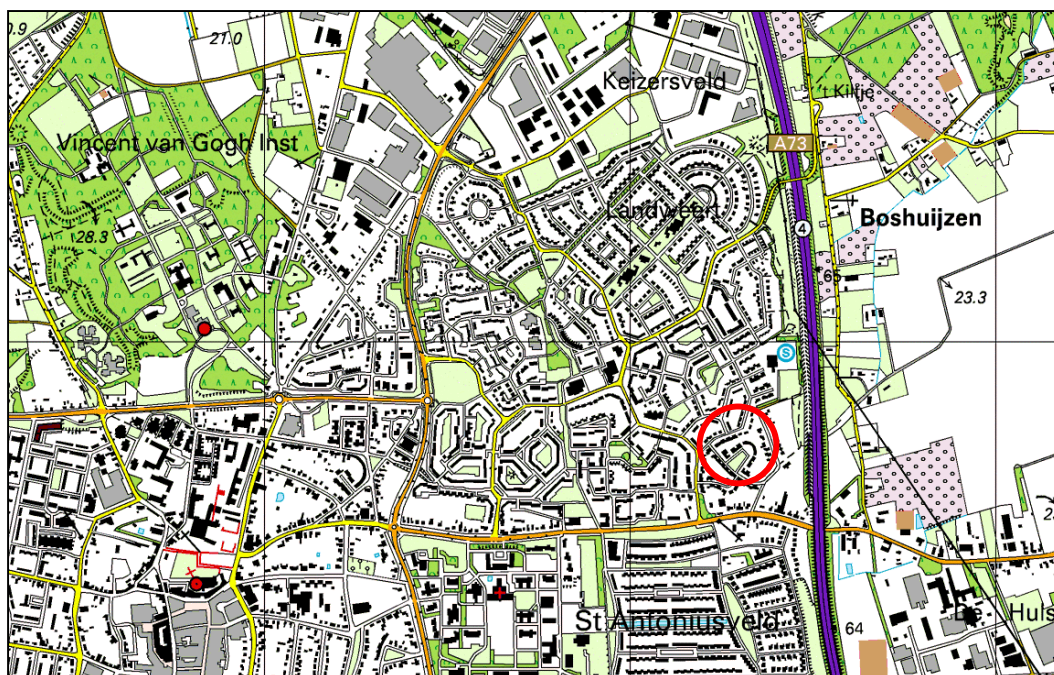
Rapportnummer:	211x03831
Datum:	23 februari 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer P. Francken
Projectteam BRO:	De heren M. Oosting en P. van de Ligt
Trefwoorden:	Venray, samenvoegen woningen
Bron foto kapt:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	De eigenaar van de halfvrijstaande woning Kaardebol 9 in Venray, wil deze woning samenvoegen met de naastgelegen woning, Kaardebol 7. Deze samenvoeging voldoet niet aan het vigerende bestemmingsplan "Venray". Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt afgeweken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Projectprofiel	6
3. BELEIDSASPECTEN	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. ONDERZOEKSASPECTEN	21
4.1 Economische uitvoerbaarheid	21
4.2 Milieuaspecten	22
4.2.1 Bodem	22
4.2.2 Wegverkeerslawaaï	22
4.2.3 Luchtkwaliteit	22
4.2.4 Externe veiligheid	23
4.2.5 Milieuzonering	23
4.2.6 Geur	24
4.3 Archeologie	24
4.4 Natuur en landschap	25
4.5 Flora & fauna	25
4.6 Verkeerskundige aspecten	25
4.7 Kabels en leidingen	26
4.8 Waterhuishouding	26
5. AFWEGING BELANGEN	29
6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	31
6.1 Procedure	31
6.2 Overleg	31
6.3 Planstukken	32

1. INLEIDING

Aan de Kaardebol 9 in Venray is de familie Francken woonachtig. Deze woning betreft een halfvrijstaande woning, gekoppeld aan de naastgelegen woning Kaardebol 7. De heer Francken heeft de gemeente verzocht de beide woningen samen te voegen tot één woning. Dit betreffen voornamelijk inpandige aanpassingen aan de woningen, aan het uiterlijk wijzigt vrijwel niets.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving projectgebied

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Venray" is de samenvoeging van de twee halfvrijstaande woningen ter plaatse niet toegestaan. Beide woningen zijn weliswaar voorzien van de bestemming 'Woondoeleinden', maar staan op de plankaart aangeduid als 'halfvrijstaande woningen'.

De gemeente Venray heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek, middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een verantwoording van de te wijzigen bouwen gebruiksmogelijkheden voor het perceel. Bij deze ruimtelijke onderbouwing behoort een geometrische plaatsbepaling van het gebied waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft.

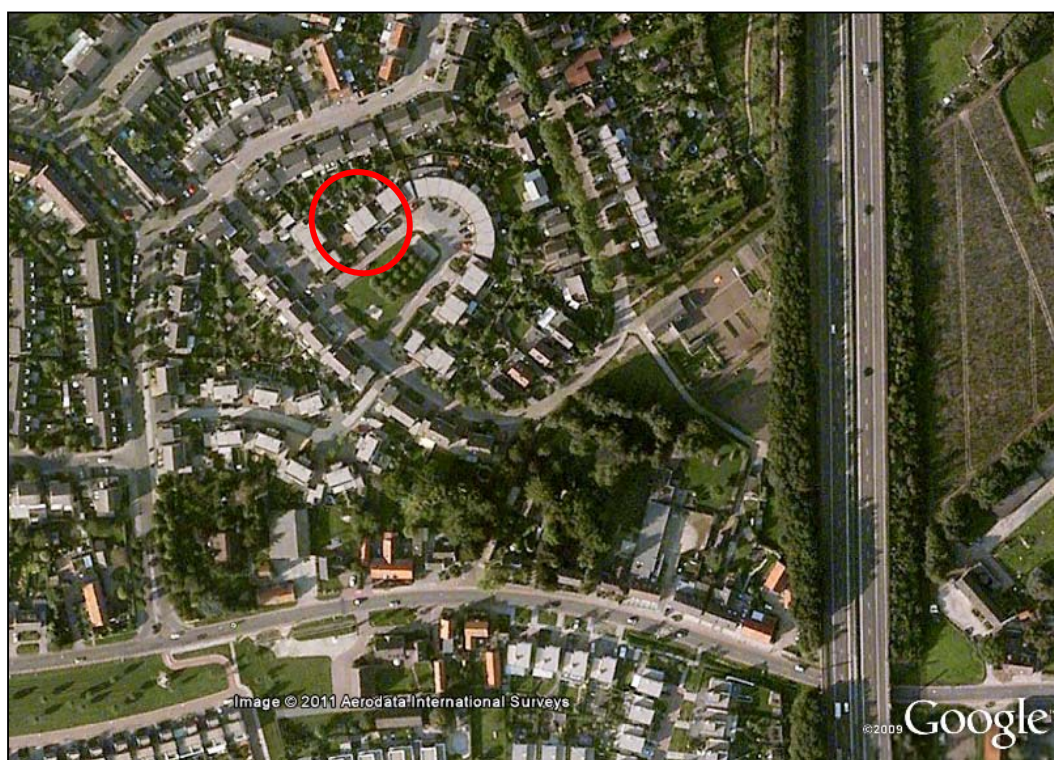
De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt: in hoofdstuk 2 wordt het gebieds- en het projectprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, belicht. Tenslotte komt in hoofdstuk 5 de belangenafweging en in hoofdstuk 6 de te voeren procedure, het overleg en de planstukken aan de orde.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het projectgebied bevindt zich in het zuidoostelijk deel van de Venrayse wijk Landweert. Dit is een omvangrijke woonwijk gelegen tussen Stationsweg, Oostsingel, Nieuwe Maasheseweg, bedrijventerrein Keizersveld en de snelweg A73.

Landweert bestaat grotendeels uit decenniumbebouwing uit de jaren '80 – '00, in verschillende structuren en vormgeving. Bebouwing bestaat overwegend uit kleinschalige woningbouw uitgewerkt in baksteen in verschillende kleuren. Woningbouw bestaat voornamelijk uit rijen, halfvrijstaand en vrijstaande objecten, overwegend in twee lagen met kap, aan de randen vaak één laag met kap. De woningen zijn georiënteerd op straten en woonerven.



Afbeelding 2. Luchtfoto projectgebied en omgeving

De Kaardebol betreft een rondgaande straat met in het middengebied wijkgroen. De woningen aan de buitenrand bestaan uit geschakelde halfvrijstaande en rijwo-

ningen. Aan beide uiteinden van de straat staan twee blokken halfvrijstaande woningen, daartussen de rijwoningen.



Afbeelding 3. Wijkgroen middengebied



Afbeelding 4. Impressie woningen Kaardebol

De woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn kenmerkend niet met een kap afgedekt, maar met een plat dak.

2.2 Projectprofiel

De heer P. Francken wil zijn woning Kaardebol 9 samenvoegen met de naastgelegen woning Kaardebol 7. Beide woningen maken nu onderdeel uit van een blok halfvrijstaande woningen, dat geschakeld is aan het naastgelegen blok. De woningen zijn circa 14 jaar geleden gebouwd.



Afbeelding 5. Kaardebol 7 en 9

Door de samenvoeging van de twee halfvrijstaande woningen ontstaat één vrijstaande woning, die geschakeld is aan het naastgelegen blok (verbonden met elkaar door de garages en aangebouwde keukens). De garage van Kaardebol 9 is reeds niet meer als zodanig in gebruik. Dit bijgebouw is verbouwd tot berging bij de woning.

Voor het samenvoegen van beide woningen zijn hoofdzakelijk interne verbouwingen benodigd. Aan het uiterlijk van de twee woningen wijzigt vrijwel niets. Het enige wat wijzigt aan het uiterlijk is dat een van de voordeuren wordt gewijzigd naar een volledig glazen pui. Ook de garage van Kaardebol 7 zal gebruikt gaan worden als berging. De garagedeur zal vervangen worden door een glazen pui met openslaande deuren. Het realiseren van extra uitbouwen, bijgebouwen of iets dergelijks is derhalve niet aan de orde.

Het initiatief betreft puur een functionele wijziging van beide woningen. Concluderend kan gesteld worden dat het samenvoegen van de woningen geen negatieve ruimtelijke, stedenbouwkundige of landschappelijke effecten heeft op de omgeving.



Afbeelding 6. Betreffende samen te voegen tweeblok

3. BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, eveneens een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan, het ontwikkelingsperspectief voor de gemeente Venray, de gemeentelijke woonvisie en de Strategische visie 2020.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

De samenvoeging van de woning wordt binnen bestaand bebouwd gebied, in het dorp uitgevoerd. Het project voldoet hiermee aan het beleid zoals dit geformuleerd is in de Nota Ruimte.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een drietal nationale belangen in het projectgebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing moet grotendeels geconcentreerd tot stand komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe

clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* Het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is onder meer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* De samenvoeging wordt in Venray, tussen en in bestaande bebouwing gerealiseerd. De openheid van het landelijk gebied wordt middels dit project niet aangetast.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In hoofdstuk 4.2 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het verhard oppervlak neemt niet toe. Het project heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor het regionale watersysteem.

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de samenvoeging in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

3.2 Provinciaal beleid

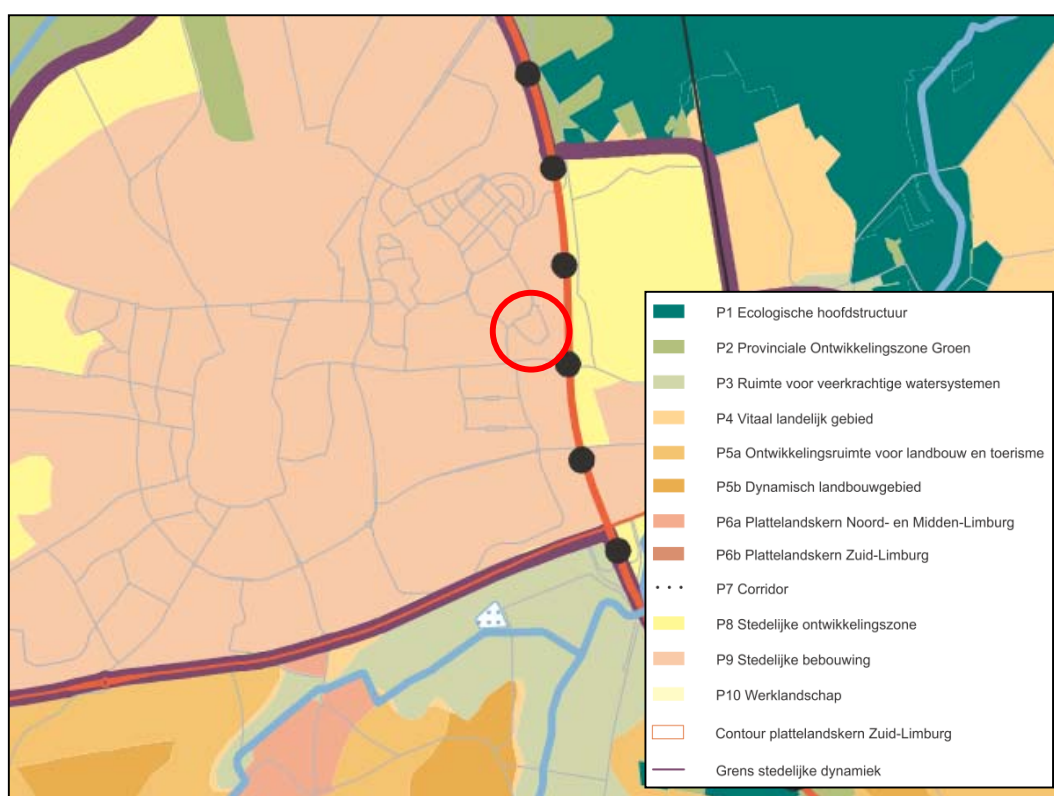
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd aan de nieuwe ruimtelijke wetgeving. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.



Afbeelding 7. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 wordt het projectgebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing' (perspectief 9) en is het gebied gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'.

Het perspectief 'Stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken gewaarborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden.

Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

De grens 'Stedelijke dynamiek' is opgenomen rond iedere stadsregio in Limburg. Dit beleid is de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. De paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek en vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze contour vormt derhalve de grens waarbinnen bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Desbetreffende locatie is gelegen binnen de grens 'Stedelijke dynamiek'. Deze contour vormt de grens waarbinnen bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Binnen perspectief 9 is behoud en versterking van de stedelijke vitaliteit uitgangspunt.

In (het centrum van) Venray is sprake van een continu proces van vernieuwing, verandering en intensief ruimtegebruik. Deze processen worden binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' en perspectief 9 gestimuleerd. Het project sluit daardoor volledig aan bij het provinciale beleid.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);

- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POL-beleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord- en Midden-Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- apart kwaliteitsmenu voor uitleggebieden bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg.

In de POL-aanvulling verstedelijking wordt gesteld dat in Noord- en Midden-Limburg in veel gemeenten inmiddels ook sprake van (een beginnende) bevolkingsdaling, maar is er tot circa 2025 nog een groei in het aantal huishoudens. De demografische ontwikkelingen maken, dat (puur kwantitatief bekeken) per saldo de woningvoorraad in Midden-Limburg en Noord-Limburg nog moet doorgroeien met respectievelijk circa 6.000 en circa 8.000 woningen in de periode 2010-2020. In de periode 2020-2030, heeft Midden-Limburg te maken met een reductie met circa 1.000 woningen, terwijl in Noord-Limburg nog een groei met circa 1.000 woningen aan de orde is.

Door de ligging van het projectgebied in Noord-Limburg is de bouw van nieuwe woningen nog steeds mogelijk, op basis van deze POL-aanvulling. In dit geval worden echter geen nieuwe woningen gerealiseerd, maar twee woningen samengevoegd tot één. Het aantal woningen neemt door dit initiatief niet toe, maar juist af.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3.

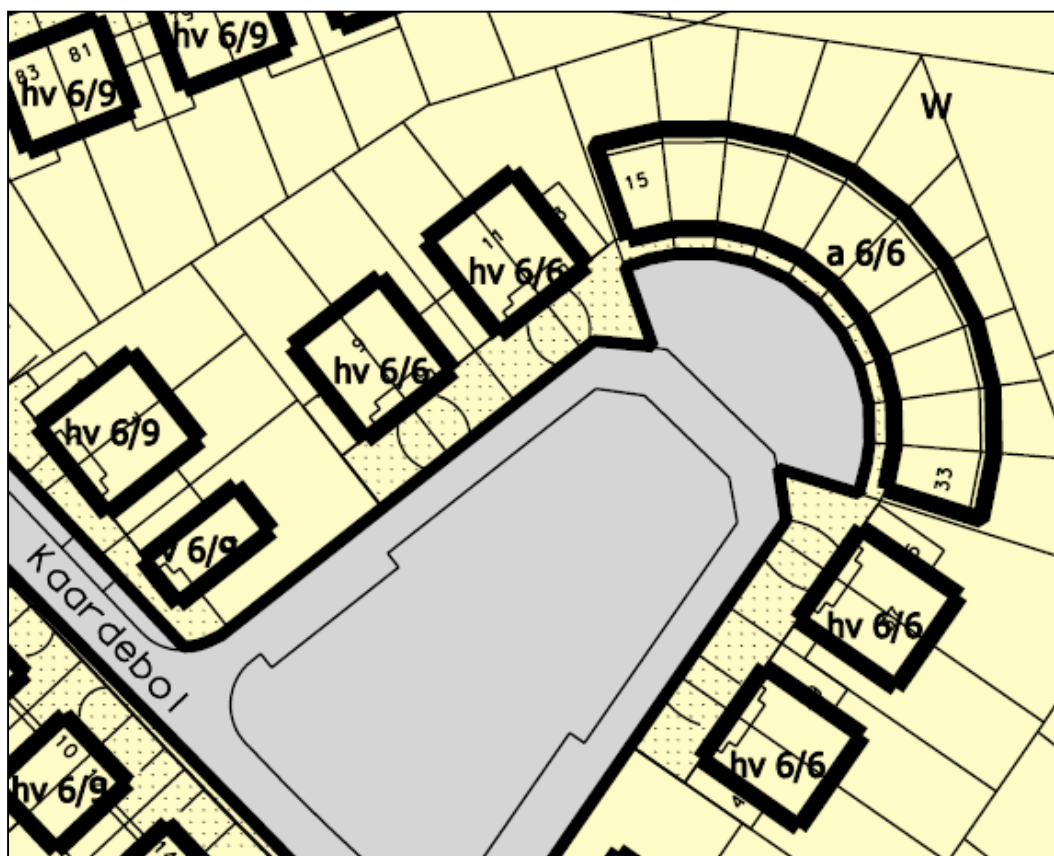
Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

In onderhavig geval is geen sprake van (nieuwe) ontwikkelingen binnen de bovengenoemde gebieden waarop het LKM van toepassing is.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan "Venray"

De gronden van het projectgebied zijn geregeld binnen het bestemmingsplan "Venray" dat door de gemeenteraad van Venray op 19 september 2006 is vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 maart 2007. Het projectgebied heeft de bestemming 'Woondoeleinden W' met de aanduiding 'halfvrijstaand'.



Afbeelding 8. Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Venray"

De als zodanig aangewezen gronden op de plankaart zijn bestemd voor wonen. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

Op of in de gronden ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend worden gerealiseerd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. tuinen en erven.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel moet in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. voor de maximale goot- en bouwhoogte gelden de aanduidingen op de plankaart (in dit geval 6 en 6 meter);
- d. binnen het bouwvlak mogen alleen halfvrijstaande woningen worden gebouwd;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend in de bebouwbare zone worden gebouwd;
- b. bijgebouwen dienen in de perceelsgrens te worden gebouwd of op minimaal 1 meter afstand daarvan;
- c. tegen de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijgebouwen worden gebouwd over de volledige breedte van de achtergevels;
- d. in de bebouwbare zone zijn bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m²;
- e. de goothoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn 3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 4,5 meter;
- g. bij een garage dient aan de voorzijde een opstelruimte met een diepte van minimaal 5 meter op eigen terrein vrij te blijven.

Het samenvoegen van twee halfvrijstaande woningen tot één vrijstaande woning wordt niet toegelaten door het vigerende bestemmingsplan. De aanduiding voor halfvrijstaande woningen voorkomt de mogelijkheid om de halfvrijstaande woningen om te vormen tot één vrijstaande woning.

De wijzigings- en vrijstellingsmogelijkheden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, zijn niet toereikend.

Ontwikkelingsperspectief Venray 2015

In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven voor welke koers de gemeente Venray in de toekomst gaat varen en dient als gemeentelijke structuurvisie (vastgesteld d.d. 23 september 2008). Het ontwikkelingsperspectief is een perspectief voor

de middellange termijn. De tijdshorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020 / 2030. Het Ontwikkelingsperspectief vormt voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het formuleren van beleid, het vaststellen van plannen, het opstellen van uitvoeringsprogramma's met daarbij behorende prioriteiten en inzet van menskracht en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

Het beleidsstuk heeft als doel de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven. De kenmerken van het Ontwikkelingsperspectief Venray zijn:

- selectiviteit;
- integraliteit;
- uitvoeringsgericht;
- ambities van de gemeente;
- veranderende rol van de gemeente;
- basis voor ontwikkelingsplanologie.

Het fundament voor het ontwikkelingsperspectief is gelegd in de verkenningennota en de doelstellingennota. In de verkenningennota zijn de ontwikkelingen en trends in beeld gebracht, en is een opsomming gegeven van de belangrijkste opgaven en knelpunten. In de doelstellingennota is op basis van de discussie over verschillende mogelijke toekomstrichtingen voor Venray een koers voor de langere termijn bepaald. Deze koers is vastgelegd door middel van een aantal doelstellende uitspraken. Deze uitspraken geven vervolgens richting aan het structuurbeeld voor de gemeente Venray, en bepalen ook de keuzes die voor de stad, de kerkdorpen en het buitengebied zijn gemaakt. De doelstellingen die 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. Voor woningbouw op nieuwe locaties, maar ook bij inbreiding en herstructurering van de bestaande wijken, wordt ingezet op een zo groot mogelijke differentiatie van woningtypen, prijsklassen en life-styles;

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

- Ad. 1. Middels dit project zijn geen waterhuishoudkundige aspecten aan de orde. Het verhard oppervlak neemt door de samenvoeging niet toe, waardoor geen waterhuishoudkundige belangen geschaad worden.
- Ad. 2. De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. Het samenvoegen van twee halfvrijstaande

woningen tot één vrijstaande woning draagt bij aan een vergrote differentiatie van woningtypen.

Woonvisie Venray

Op 25 september 2007 heeft het college van Burgemeester en Wethouders ingestemd met de Woonvisie Venray. Hierin staat dat Venray kiest voor gedifferentieerde woonmilieus, waarbij kwaliteit voor kwantiteit gaat.

In de kern Venray is er sprake van een programmatische overschot aan woningbouwplannen, waardoor er voorzichtig met nieuwe (particuliere) plannen voor woningbouw moet worden omgegaan.

Er is voorzichtigheid geboden betreft het bouwen van gestapelde woningen of appartementen. Aan grondgebonden woningen (zowel koop als huur) is veel meer behoefte, met name aan nultredenwoningen voor vooral ouderen. Daarnaast is er behoefte aan grondgebonden koopwoningen voor rekening van Venrayse gezinnen. Dit type huishouden vormt in Venray de grootste groep en heeft dus een grote invloed op de samenstelling van de woningvraag. Wanneer gekozen wordt om ook rijwoningen te realiseren zal dit vooral in het goedkope koopsegment (ca. €150.000,-) moeten gebeuren, om ook starters op de woningmarkt te bedienen. Het bouwen van eengezinsrijwoningen in het midden (of dure) segment heeft niet de voorkeur, omdat in dit segment in Venray voldoende aanbod te vinden is.

In de koopsector is zoals gezegd vooral behoefte aan vrijstaande en halfvrijstaande woningen, hierbij overstijgt de vraag het aanbod.

Door het samenvoegen van de twee woningen neemt per saldo het aantal woningen met één af. Aan grondgebonden, vrijstaande koopwoningen is veel vraag binnen de gemeente Venray, de vraag overstijgt het aanbod. (Jonge) Venrayse gezinnen kunnen niet voldoende doorstromen vanuit hun huidige woning naar een grotere, grondgebonden eigen woning.

Het samenvoegen van twee woningen tot één betekent een afname van het aantal woningen. Aan vrijstaande woningen is behoefte, daarnaast betreft onderhavig initiatief een particulier initiatief. Het initiatief past daarmee in de woningbehoefte van Venray (en omgeving).

Strategische visie 2020

De Strategische visie 2020 is op 3 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Venray en is het richtinggevend document voor het Venrayse beleid van de komende jaren.

De doelstellingen en speerpunten voor het beleid in de komende jaren zijn gebundeld in een zestal strategische thema's, zoals de inhoudelijke ambitie van Venray en de verandering van de omgeving. Maar ook de versterking van de samenwerking in de regio en wonen en recreatie.

De identiteit van Venray is gebaseerd op in het verleden opgebouwde pijlers. Venray zet niet meer in op groei, maar op versterking van de kwaliteit van leven. De volgende pijlers worden onderscheiden:

1. Venray is het tweede stedelijke centrum van de regio Noord-Limburg;
2. Venray heeft zorg in de genen;
3. Venray is een levendige gemeente;
4. Venray is een aantrekkelijke woongemeente;
5. Venray heeft een gezonde economie gebaseerd op de historisch gegroeide pijlers zorg, agribusiness, industrie en logistiek en toerisme en recreatie.

De strategische thema die van toepassing is op onderhavig project, is de volgende: 'Onderscheidend wonen in Venray'. De overige thema's hebben meer betrekking op de sociale of economische uitgangspunten van het toekomstige gemeentelijke beleid.

Onderscheidend wonen in Venray

Venray is een gemeente waar het goed wonen is. Hiervoor is de hoge kwaliteit van de woningen én de woonomgeving maatgevend. Maar ook de aanwezigheid van volop werkgelegenheid, kwalitatief goede voorzieningen, onder andere op het gebied van zorg en welzijn, en uitgebreide mogelijkheden om te recreëren, maken van Venray een prettige woongemeente.

Er is een duidelijke omslag gemaakt van kwantiteit naar kwaliteit. In Venray wordt gebouwd naar behoefte. Hierbij staat het bouwen van zoveel mogelijk woningen niet meer voorop, maar juist het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningen en woonmilieus waarbij het tegemoetkomen aan woonwensen centraal staat.

De keus voor kwaliteit wordt ook ingegeven door de demografische ontwikkelingen in Venray en de rest van de regio. Groei in inwoneraantallen is niet meer vanzelfsprekend, integendeel, er moet langzaam gedacht worden aan een afname. Wat wel nog toeneemt is het aantal huishoudens. De samenstelling van de huishoudens verandert, het aandeel 1-en 2-persoonshuishoudens wordt steeds groter. De eisen die gesteld worden aan de woning en de woonomgeving veranderen mee. Dit vraagt om andere type woningen, een andere vorm van kwaliteit. Bij nieuwbouw staat de vraag van de consument centraal en wordt ingezet op flexibele, levensloopbestendige woonconcepten die toegankelijk zijn voor diverse doelgroepen.

Voor onderhavige ontwikkeling is in de strategische thema niet specifiek aangegeven. Kwaliteit staat boven kwantiteit is in ieder geval de boodschap. Bij nieuwe

ontwikkelingen dient voldaan te worden aan de specifieke eisen van de toekomstige bewoners / gebruikers. In dit geval is sprake van een particulier initiatief, waarmee de ontwikkeling in lijn is met de eigen gestelde wensen en eisen. Ondanks dat er geen specifiek beleid voor een dergelijke samenvoeging bestaat, ondervindt het initiatief geen belemmeringen van het beleid uit de Strategische visie.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de samenvoeging van de woningen 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 wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen 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.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. De Grexxwet is van toepassing.

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.

Gezien bovenstaande is bij onderhavige samenvoeging geen sprake van een bouwplan, de cumulatieve oppervlakte van de woning is immers minder dan 1000 m² en er worden minder dan 10 woningen gerealiseerd.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente behoeft derhalve geen overeenkomst gesloten te worden.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingswijziging aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor die nieuwe bestemming.

In dit geval is echter geen sprake van een bestemmingswijziging. De samen te voegen woningen zijn beide reeds voorzien van een woonbestemming met bouwvlak. De bodemkwaliteit zou daarmee al voldoende moeten zijn voor de woonbestemming. Tevens vinden in het kader van de samenvoeging geen grondwerkzaamheden plaats waardoor de bodemkwaliteit niet kan verslechteren.

Voor wat betreft het aspect bodem bestaan er geen belemmeringen.

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten.

De wegen in de wijk Landweert betreffen allemaal woonerven of wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen behoeven niet te worden betrokken bij een ruimtelijke ontwikkeling volgens de Wet geluidhinder.

Het projectgebied bevindt zich echter wel in de geluidszone van de Stationsweg en de A73. Bij onderhavige ruimtelijke ontwikkeling, waarbij twee bestaande woningen worden samengevoegd tot één woning, is geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object.

Voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï bestaan er geen belemmeringen.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de concentratie PM_{10} ter plaatse $26,0 \mu g/m^3$, en is de concentratie NO_2 ter plaatse $23,2 \mu g/m^3$. In de

Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de woningen. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

Het aantal verkeersbewegingen neemt door de samenvoeging af doordat het aantal woningen afneemt. De samenvoeging van de woningen heeft daardoor geen negatieve effecten op de aanwezige luchtkwaliteit in de omgeving, louter positieve.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van ammoniakinstallaties, LPG-tankstations, opslag van gevaarlijke stoffen en dergelijke. Op basis van de risicokaart blijkt dat er zich één risicovol object in de nabijheid van het projectgebied bevindt: vervoer van gevaarlijke stoffen over de A73.

Onderhavig project ondervindt echter geen hinder van de aanwezigheid van de snelweg. Het betreft namelijk bestaande woonbebouwing en het aantal personen op de locatie neemt alleen maar af (van twee gezinnen naar één gezin).

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

4.2.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving

Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

De omgeving van het projectgebied wordt als een stedelijk woongebied gekenmerkt. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich dan ook hoofdzakelijk woningen. In het wijkcentrum van Landweert (op een afstand van 350 m van het projectgebied) liggen enkele winkels en voorzieningen. Voor deze inrichtingen geldt een minimaal aan te houden afstand van 10 meter (categorie 1-bedrijven) of van 30 meter (categorie 2-bedrijven) op basis van de VNG-lijst.

Binnen stedelijke gebieden worden bedrijven en activiteiten met milieucategorie 1 en 2 passend geacht. Mede door dit gegeven en de grote onderlinge afstand vormen de voorzieningen in het wijkcentrum geen belemmering voor de samenvoeging.

Voor wat betreft het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen.

4.2.6 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij.

Het projectgebied is gelegen in het stedelijk gebied van Venray. Agrarische bedrijven zijn derhalve niet in de (directe) omgeving gelegen.

Voor wat betreft het aspect geurhinder bestaan er geen belemmeringen.

4.3 Archeologie

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

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.

In dit geval vinden er geen bodemverstorende werkzaamheden plaats. De samen te voegen woningen hebben een bestaande fundering waar niets aan wijzigt. Archeologische waarden kunnen daarom niet worden aangetast.

Voor wat betreft het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen.

4.4 Natuur en landschap

Het projectgebied ligt midden in de wijk Landweert. Aan de overzijde van de snelweg A73 ligt het natuur- en bosgebied de Bosschuizerbergen (op een afstand van ruim 1 km). Gezien de aard van de ontwikkeling en de grote afstand van het projectgebied, heeft de ontwikkeling geen nadelige consequenties voor het natuurgebied. Ander natuurlijke of landschappelijke waarden zijn niet aanwezig ter plaatse door de ligging in het dorp.

Voor wat betreft het aspect natuur en landschap bestaan er geen belemmeringen.

4.5 Flora & fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Ter plaatse van de woningen komen geen bijzondere beschermde dier- of plantensoorten voor. Eventueel komen algemeen voorkomende diersoorten als Merel, Egel en dergelijke in de stedelijke omgeving voor. Door de hoofdzakelijk interne verbouwing heeft het initiatief echter geen nadelige consequenties voor deze algemeen voorkomende soorten. Overtreding van de Ff-wet is daarom niet aan de orde.

Voor wat betreft het aspect flora & fauna bestaan er geen belemmeringen.

4.6 Verkeerskundige aspecten

Het aantal verkeersbewegingen neemt door de samenvoeging af doordat het aantal woningen afneemt. De samenvoeging van de woningen heeft daardoor geen nega-

tieve effecten op de verkeersafwikkeling in de omgeving, louter positieve. In de praktijk zal de afname van het aantal verkeersbewegingen echter niet merkbaar zijn door de zeer minimale afname.

Het aantal parkeerplaatsen blijft gelijk zoals in de huidige situatie aanwezig.

Voor wat betreft verkeerskundige aspecten bestaan er geen belemmeringen.

4.7 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en kaartgegevens van de Gasunie, Waterschapsbedrijf Limburg en Tennet komen op, of in de directe omgeving van, het projectgebied geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de samenvoeging belemmeren.

Voor wat betreft het aspect kabels en leidingen bestaan er geen belemmeringen.

4.8 Waterhuishouding

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), het Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De kenmerken van het watersysteem, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een hoge zwarte enkeerdgrond, welke is opgebouwd uit lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Twente.

Tectonisch gezien ligt de projectlocatie in de Slenk van Venlo. Deze slenk wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Tegelenbreuk en aan noordoostzijde door de Grensbreuk.

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van circa 40 cm en wordt gevormd door de grove en grindrijke Formatie van Veghel. Op deze fluviatiele formatie liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Twente, met een dikte van circa 10 m.

Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door de Formatie van Breda. De Formatie van Breda bestaat uit glauconietrijke, groengrijze tot groenzwarte zanden en (zandige) klei.

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt 21,5 m +NAP, waardoor het grondwater zich op circa 3 m-mv zou bevinden. Zowel het freatisch grondwater, als het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart in noordoostelijke richting.

Het projectgebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- en / of grondwaterwin- gebied.

Blijkens de 'Kristallen Waarden'- kaart en 'Blauwe Waarden'- kaart van het POL2006 zijn er het projectgebied geen verdere aanduidingen opgenomen.

Oppervlaktewater

In of nabij het projectgebied is geen oppervlaktewater gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden.

Afvalwater

Het afvalwater blijft aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Hemelwater

Het beleid schrijft voor dat bij een toename van het verhard oppervlak het hemelwater dient te worden afgekoppeld van het afvalwater, oftewel het hemelwater dat op het dak en andere verhardingen valt mag niet met het afvalwater worden afgevoerd naar het riool.

Het hemelwater wordt in de huidige situatie afgevoerd op het grondoppervlak en via het afvalwatersysteem. Dit heeft nooit tot problemen geleid. Gezien de aard van dit project, waarbij de verharding niet toeneemt, wordt na de interne verbouwing gebruik gemaakt van de bestaande hemelwaterafvoer. Verdere voorzieningen worden niet getroffen. Het project is daardoor niet waterhuishoudkundig relevant.

Voor wat betreft waterhuishoudkundige aspecten bestaan er geen belemmeringen.

5. AFWEGING BELANGEN

Aan de Kaardebol 9 in Venray is de heer P. Francken woonachtig. Deze woning betreft een halfvrijstaande woning, gekoppeld aan de naastgelegen woning Kaardebol 7. De heer Francken wil beide woningen samenvoegen tot één woning.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan “Venray” is de samenvoeging van de twee halfvrijstaande woningen ter plaatse niet toegestaan. Beide woningen zijn weliswaar voorzien van de bestemming ‘Woondoeleinden’, maar staan op de plankaart aangeduid als ‘halfvrijstaande woningen’.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen (vrijstellings- of wijzigings)mogelijkheden waarmee de samenvoeging gerealiseerd kan worden. De gemeente Venray heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief, middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het initiatief betreft puur een functionele wijziging van beide woningen. Concluderend kan gesteld worden dat het samenvoegen van de woningen geen negatieve ruimtelijke, stedenbouwkundige of landschappelijke effecten heeft op de omgeving.

Aan de voorwaarden, die zowel het rijks-, provinciaal als het gemeentelijk beleid stellen, wordt voldaan.

Vanuit verschillende oogpunten (bodem, archeologie, etc.) is gekeken naar de projectlocatie. Geconcludeerd kan worden dat de samenvoeging niet worden belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. Ten slotte wordt met het initiatief geen schade toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat het samenvoegen van de twee halfvrijstaande woningen Kaardebol 7 en 9 tot één vrijstaande woningen uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).

6.2 Overleg

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij sprake is van strijd met het bestemmingsplan, dient ten behoeve van het voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening vooroverleg te worden gevoerd conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan in dit geval worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

6.3 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort een ruimtelijke onderbouwing met daarbij een geometrische plaatsbepaling van het besluitgebied. Tevens dient het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2008 en STRI2008.