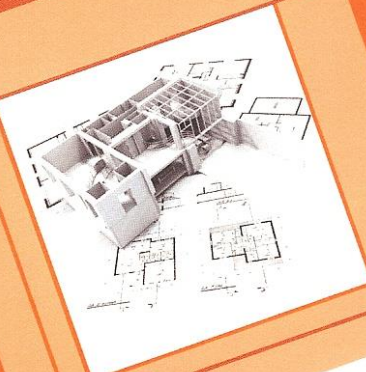
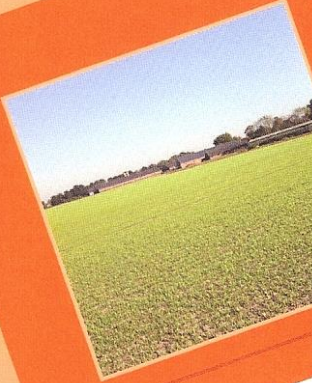
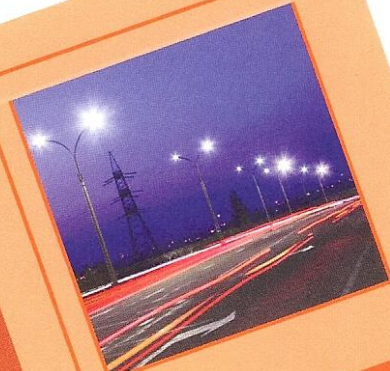
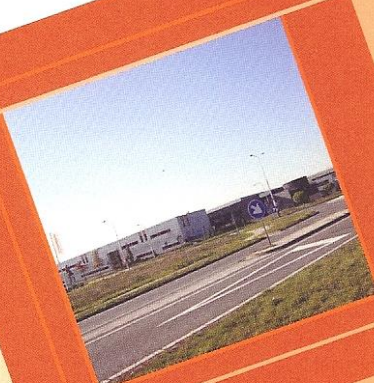
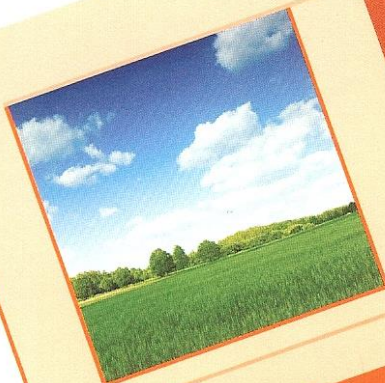




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

woonperceel (kavel 8) Laagheidehof

gemeente Venray

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Ruimtelijke Onderbouwing woonperceel (kavel 8) Laagheidehof gemeente Venray

Opdrachtgever: gemeente Venray, postbus 500 te 5800 AM Venray

Contactpersoon: D. Danckaert, Wonen en Werken, postbus 500 te 5800 AM Venray

Aantal pagina's: 29

1^e concept: 7 juli 2016

2^e concept: 18 juli 2016

3^e concept: 28 september 2016

4^e concept: 24 oktober 2016

Definitief: 02 november 2016

Opsteller: mr. A.W.C.M. Jansen

paraaf:

Controleur: mr. J.C.M.G. Beusmans

paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

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

E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

© 2016 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
HOOFDSTUK 2	BESLUITGEBIED EN PROJECT	7
2.1	Beschrijving besluitgebied e.o.	7
2.2	Project	8
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	11
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.3.1	Regionale Structuurvisie Wonen Limburg-Noord	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Structuurvisie	14
3.4.2	Strategische visie Venray 2020 en Ontwikkelingsperspectief Venray 2015	14
3.4.3	Kadernotitie Wonen en Woonmonitor 2015	15
3.4.4	Verkeers- en vervoersbeleid	15
3.4.5	Geldend bestemmingsplan	16
HOOFDSTUK 4	ONDERZOEKSASPECTEN	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Geluid	17
4.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	17
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Externe veiligheid	18
4.6	Milieuzonering	20
4.7	Geurhinder	20
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.9	Ecologie	22
4.9.1	Gebiedsbescherming	22
4.9.2	Soortenbescherming	23
4.10	Verkeerkundige aspecten	23
4.11	Waterhuishouding	24
4.12	Niet gesprongen explosieven (NGE)	25
HOOFDSTUK 5	BELANGENAFWEGING	26

HOOFDSTUK 6	UITVOERBAARHEID, JURIDISCHE VORMGEVING EN PROCEDURE	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Juridische vormgeving	27
6.3	Procedure	27
BIJLAGEN		28
BIJLAGE 1		29
AKOESTISCH ONDERZOEK		29

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

De gemeente Venray heeft het voornemen om het deelgebied 'Laagheide' – onderdeel van het woongebied 'De Brabander' te ontwikkelen. Hiertoe is – onder meer – een uitgebreid verkavelingsplan opgesteld. Het actuele verkavelingsplan is op één onderdeel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-verkavelingsplan. Het aantal kavels ten zuiden van de Laagheidehof is uitgebreid van de oorspronkelijke 3 kavels naar 4 kavels. In het onderstaande definitieve verkavelingsplan is deze extra woningbouwmogelijkheid als **kavel 8** toegevoegd (hierna ook te noemen: het besluitgebied en het project).

De betrokken gronden aan de Laagheidehof in Venray maken deel uit van het bestemmingsplan 'Brabander'. Deze gronden zijn bestemd als 'Wonen'. Daarnaast gelden een aantal specifieke aanduidingen. Ter plaatse wordt het aantal vrijstaande woningen beperkt tot 3. Door een herverkaveling is het noodzakelijk geworden om 4 woningen ter plaatse te kunnen realiseren. De gemeente Venray heeft het voornemen om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van een extra woningbouwkavel.

Het project kan gerealiseerd worden door middel van een door Burgemeester & Wethouders van Venray te verlenen omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo). De gemeente Venray is bereid om medewerking te verlenen aan het project middels het verlenen van een omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waarin (op basis van artikel 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening) zijn neergelegd:

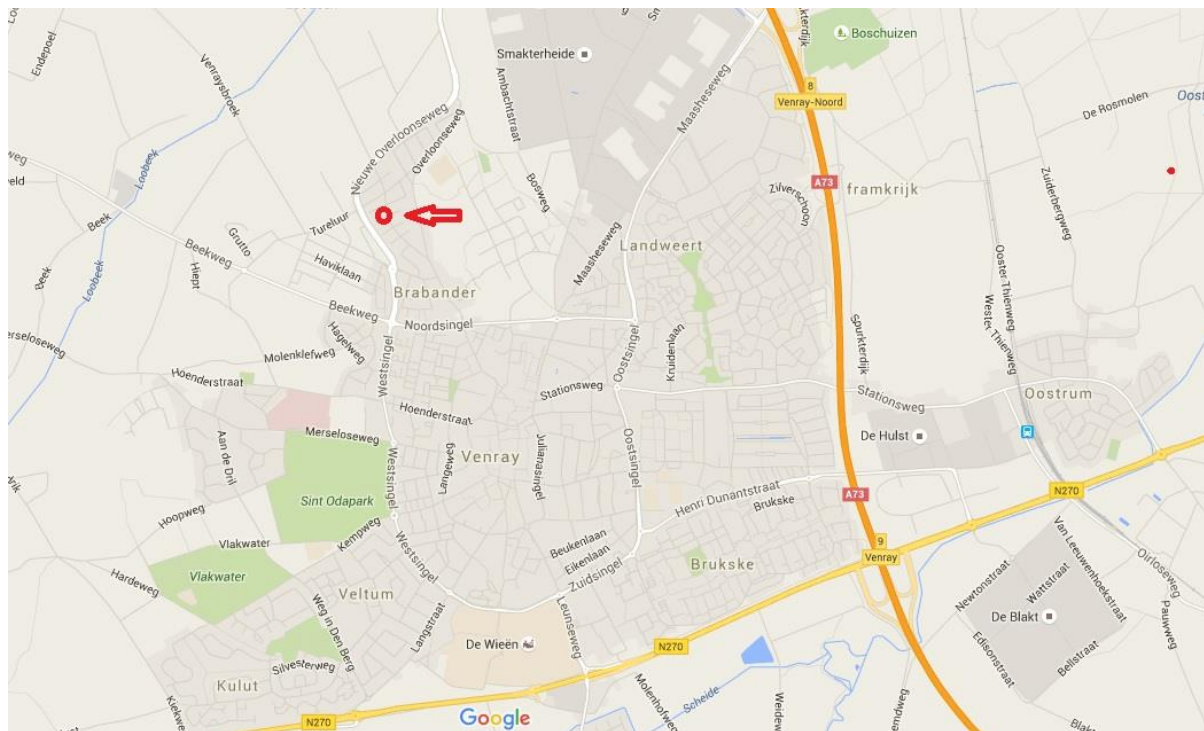
1. een verantwoording van de in de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
3. de uitkomsten van het overleg met andere (overheids-)instanties;
4. de uitkomsten van alle noodzakelijke onderzoeken;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant).

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het besluitgebied en de ruimtelijke ontwikkeling zelf (het project) beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid aan de orde. Hoofdstuk 4 bevat de toetsing van alle relevante milieu-planologische aspecten en overige onderzoeksaspecten. Hoofdstuk 5 bevat een belangenafweging. Hoofdstuk 6 beschrijft de economische uitvoerbaarheid, de juridische vormgeving en de wettelijke procedure.

HOOFDSTUK 2 BESLUITGEBIED EN PROJECT

2.1 Beschrijving besluitgebied e.o.

Het besluitgebied ligt in het noordwesten van Venray. Het besluitgebied maakt deel uit van het bestaande stedelijk gebied van de kern Venray. Het besluitgebied is plaatselijk bekend als Laagheidehof (ong.) en is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie C nr. 11787. en heeft een oppervlakte van 481 m².



besluitgebied op gemeentelijk niveau

Aan de Laagheidehof worden op dit moment twee van de vier bouwkvavels ontwikkeld. Op kvavels 5 en 6 wordt gebouwd. Kvavels 7 en 8 (het besluitgebied) zijn op dit moment geheel onbebouwd en onverhard. De gronden zijn braakliggend bouwterrein zonder verder functies.





Foto's bestaande situatie

2.2 Project

Het project betreft de realisatie van een extra woningbouwkavel (kavel 8) binnen het deelgebied 'Laagheide' van het woongebied 'De Brabander' in Venray. De extra te realiseren kavel heeft een oppervlakte van 481 m².

De aan de orde zijn verdichting door de extra kavel voor één vrijstaande woning op de gekozen locatie, voegt zich in de ruimtelijke inrichting van de beoogde uitbreiding van deelgebied 'Laagheide'. Met deze beoogde ruimtelijke inrichting wordt verder ook aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuur (stedenbouw, verkeer, groen) van en architectuur, woningtypologie en functies (wonen, groen, water) binnen het reeds gerealiseerde deel van 'Laagheide'. Kavel 8 behoort met zijn oppervlakte van 481 m² tot de kleine kavels binnen Laagheide. Een kleiner kaveloppervlak komt echter beter overeen met de huidige vraag op de Venrayse woningmarkt. Binnen het woongebied 'Brabander' bestaat voldoende ruimte qua woningbouwcapaciteit om niet in de problemen te komen (maximale capaciteit is groter dan de te verwachten nieuwbouwaantallen).

In de onderstaande afbeelding wordt de locatie van de extra te realiseren kavel aangegeven.



verkavelingsplan met extra kavel (kavel 8)

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)** vastgesteld. De SVIR is het kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichter bij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Verstedelijkings-, landschaps- en bedrijventerreinenbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het onderhavige project heeft geen betrekking op nationale belangen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 leden 2 en 3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden die achter elkaar doorlopen moeten worden in het geval dat een bestemmingsplan in een stedelijke ontwikkeling voorziet:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan het beoogde ruimtelijk-functionele programma ?
2. Is (een deel van) die regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied binnen de regio?
3. Voor zover de actuele regionale behoefte niet opgevangen kan worden binnen bestaand stedelijk gebied, zijn er andere multimodaal ontsloten locaties - of kunnen die gerealiseerd worden- buiten het bestaand stedelijk gebied ?

Het project heeft betrekking op een kleinschalige ontwikkeling waarbij er binnen bestaande stedelijk gebied één extra woonkavel wordt gerealiseerd. Bovendien is hier sprake van een situatie dat op de gronden van het projectgebied al een onherroepelijke woonbestemming rust. In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat er – mede in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013¹ - geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

¹ AbRvS 18-12-2013, zaaknr. 201302867/1/R

Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

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

3.2 Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeer en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Zowel het POL 2014 als de Omgevingsverordening als het PVVP zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). In het POL 2014 formuleert de provincie een aantal zogenoemde 'Limburgse principes' welke de komende jaren richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg. Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

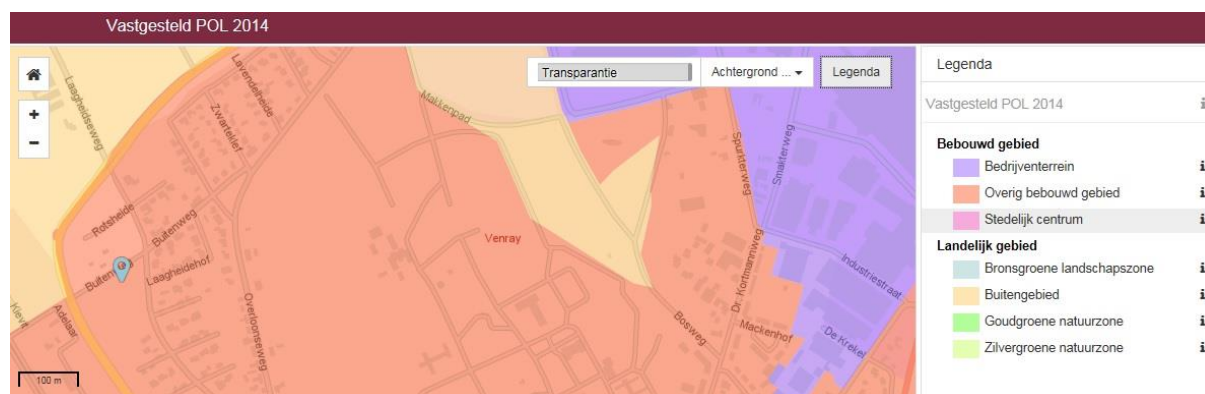
In het POL 2014 is ook het aantal perspectieven – zoals het POL 2006 die kende – drastisch verminderd. Het POL 2014 kent de nevenstaande gebiedszones.

POL-zonering

POL 2006: Perspectieven	POL 2014: Zones
P1 Ecologische HoofdStructuur	Goudgroene natuurzone (incl. Natura 2000-gebieden) Zilvergroene natuurzone
P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen	Bronsgroene landschapszone
P3 Veerkrachtig watersysteem	
P4 Vitaal landelijk gebied	
P 5a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme	
P5b Dynamisch landbouwgebied	Buitengebied
P8 Stedelijke ontwikkelingszone	
P10 Werklandschap	
P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg	Overig bebouwd gebied (excl. bedrijventerreinen)
P6b Plattelandskern Zuid-Limburg	
P7 Corridor	vervalt
P9 Stedelijke bebouwing	Overig bebouwd gebied (excl. bedrijventerreinen)
Onderdelen van P6a, P6b, P9 en P10	Bedrijventerreinen

Voor wat betreft het besluitgebied is het inhoudelijke beleid in het POL 2014 echter niet essentieel gewijzigd ten opzichte van het POL 2006. Het besluitgebied is gelegen in de zone **'overig bebouwd gebied'**. Deze zone omvat onder (gemengde) woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Beleidsmatig worden de volgende accenten gelegd:

- Transformatie regionale woningvoorraad
- Bereikbaarheid
- Balans voorzieningen en detailhandel
- Stedelijk groen en water
- Kwaliteit leefomgeving



POL kaart 1

Het project heeft betrekking op een kleinschalige ontwikkeling waarbij er binnen bestaande stedelijk gebied c.q. binnen een bestaand woongebied één extra woonkavel wordt gerealiseerd. Bovendien is hier sprake van een situatie dat op de gronden van het projectgebied al een onherroepelijke woonbestemming rust. Hierdoor past het project binnen de beleidskaders voor toegestane ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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

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

Reikwijdte verordening

De verordening geldt alleen voor nieuwe bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, die worden vastgesteld na inwerkingtreding van de verordening. Bovendien is het niet de bedoeling dat de verordening op *alle* nieuwe of gewijzigde plannen wordt toegepast.

Het project heeft betrekking op een kleinschalige ontwikkeling waarbij er binnen bestaande stedelijk gebied één extra woonkavel wordt gerealiseerd. Bovendien is hier sprake van een situatie dat op de gronden van het projectgebied al een onherroepelijke woonbestemming rust. Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling die niet valt onder de definitie 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, jo. artikel 3.1.6 leden 2 en 3 van het Bro. Hierdoor zijn zowel de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in het kader van dit project niet aan de orde.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Limburg-Noord

De nieuwe Regionale Structuurvisie Wonen Limburg-Noord is een visie waarmee de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn *vijf inhoudelijke pijlers* geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. Ze zijn samen te vatten in:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte

Het aantal plannen dat de regio heeft en maakt om nieuwbouw toe te voegen, moet in een gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. Het is onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Dat betekent in de regio concreet dat plancapaciteit terug wordt gebracht én alleen plannen toe worden gevoegd die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reële behoefte.

2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer

Samen willen de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn. Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden.

3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke groepen

Bijzondere aandacht is nodig voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral de arbeidsmigranten. Zij vullen veel banen in en zijn voorwaarde voor de verdere economische ontwikkeling. De regio gaat voor een uitnodigende strategie en kiest voor de beleidslijn van short stay naar mid stay en uiteindelijk naar regulier wonen. Regionaal wordt ook de noodzaak gevoeld om stil te staan bij statushouders. En verder zijn Toegelaten Instellingen (corporaties) vanaf 1 januari 2016 verplicht bij nieuwe verhuringen passend toe te wijzen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn dan ook twee onderwerpen die op regionaal niveau verder uitgewerkt moeten worden.

4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal

De eerste pijler van het dynamisch voorraadbeheer is het werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. Daar is vernieuwing nodig (slopen, verdunnen, renoveren). Stedelijke herverkaveling kan hierbij een instrument zijn, net zoals de mogelijkheden van een transitiefonds. Maar ook de leefomgeving in de kernen staat op sommige plekken onder druk. Leegkomende en leegblijvende panden kunnen juist in kleine kernen versneld een spiraal naar beneden inzetten.

Lokale kracht zien, benutten en waarderen is de lijn die wordt ingezet. Ruim baan voor nieuwe vormen van maatschappijsturing (coöperaties, zelfbeheer). Maar ook, slechts na zorgvuldige afweging is er in de kleine

kernen in beperkte mate ruimte voor nieuwbouw. De grote opgave voor nu is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.

5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe; in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller. Dit wordt extra aandacht gegeven in lokaal woonbeleid. Aanpassing van de woning is primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder of eigenaar. Maar bewustwording over woningaanpassingen maakt het verschil. Hier ligt een prachtige kans om de koppeling te zoeken met bewustwording op het terrein van verduurzaming. Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang en zullen naar verwachting daarom in grotere kernen geconcentreerd worden.

Het gemeentelijke (kwantitatieve) woningbouwkader is verder uitgewerkt in de gemeentelijke Kadernotitie Wonen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten een structuurvisie voor het gehele grondgebied vast te stellen. Daarin regelt de gemeenteraad op hoofdlijnen het gebruik van de ruimte voor het hele grondgebied en voor de lange termijn: welke grondgebruik wordt waar gerealiseerd, wanneer en hoe. De gemeente Venray heeft zowel voor de verschillende kernen als voor verschillende thema's structuurvisies opgesteld. Ook heeft de gemeente een integrale ruimtelijke visie voor haar hele grondgebied opgesteld. Het betreft hier de Strategische visie Venray 2020 en het Ontwikkelingsperspectief Venray 2015.

3.4.2 Strategische visie Venray 2020 en Ontwikkelingsperspectief Venray 2015

In de Strategische visie (2009), wordt een toekomstvisie geformuleerd waarin een antwoord wordt gegeven op de vraag waar de gemeente Venray in het jaar 2020 wil staan. Met de visie op de gewenste toekomstrichting kan de gemeente Venray effectief sturing geven aan het proces van beleidsontwikkeling en prioritering. De doelstellingen en speerpunten voor het beleid in de komende jaren zijn gebundeld in een zestal strategische thema's. Het strategische thema 'Onderscheidend wonen in Venray' is van toepassing is op de onderhavige woningbouwontwikkeling.

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. Bij nieuwbouw staat de vraag van de consument centraal en wordt ingezet op flexibele, levensloopbestendige woonconcepten die toegankelijk zijn voor diverse doelgroepen.

Het door de gemeente Venray opgestelde Ontwikkelingsperspectief 2015 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.

In het document is derhalve een uitvoeringsstrategie opgenomen die de gemeente Venray wil hanteren bij de verdere uitwerking en uitvoering van deze nota. In het kader van dit project zijn de volgende doelstellingen van belang:

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 herstructurering van de bestaande wijken, wordt ingezet op een zo groot mogelijke differentiatie van woningtypen, prijsklassen en life-styles;
4. Zowel in de ruimtelijke inrichting als in de sociaal-economische structuur, streeft Venray er naar om zowel dorp als stad te zijn.

Het onderhavige project maakt deel uit van de grotere woningbouwontwikkeling binnen het gebied 'Brabander'. Dit gebied is c.q. wordt ontwikkeld met in acht name van deze beleidsuitspraken.

3.4.3 Kadernotitie Wonen en Monitor woningbouw 2015

Het huidige woningbouwaanbod van de gemeente Venray voorziet niet in de vraag, nu en in de komende jaren, zowel op kwantitatief en kwalitatief niveau waardoor de woningmarkt op slot zit. Om het een en ander in perspectief te bezien is de kadernotitie opgesteld. In de kadernotitie wordt een analyse gemaakt van de woningmarkt in Venray in relatie tot de nieuwe inzichten op basis van eerdere documenten en rapporten.

De doelstelling van de kadernotitie is tweeledig. Door het formuleren van sturende beleidskaders wil de gemeente haar regisserende rol met betrekking tot het beleidsveld Wonen vergroten en vraag en aanbod beter op elkaar aan laten sluiten. Met andere woorden: het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad van Venray. De focus binnen Venray bevindt zich daarbij op vraaggestuurd, levensloopbestendig en flexibel bouwen. Daarnaast is op onderdelen de oorspronkelijke Regionale Woonvisie 2007 verfijnd, inclusief een herziening van het woningbouwprogramma.

Om keuzes uit de Kadernotitie Wonen te monitoren en om te kunnen inspelen op ontwikkelingen in de woningmarkt wordt jaarlijks een monitoringsrapportage woningbouw opgesteld en wordt het woningbouwprogramma indien nodig geactualiseerd. De monitor woningbouw 2015 (vastgesteld door B&W op 5 september 2016) blikt terug op de gerealiseerde woningbouw in 2015 en kijkt vooruit (naar 2031) op basis van de huidige woningbouwplannen. Bij voornoemde Woonmonitor is tevens een "stoplichtmodel" opgesteld. Het stoplichtmodel geeft aan of een dorp of kern nog planruimte heeft (groen) of dat er een overschot is (rood).

Venray-kern – waaronder ook Brabander valt – wordt gekwalificeerd als een rode kern. Het woningbouwplan Brabander is behoord echter tot de 'harde' plannen. Dat wil zeggen dat er een onherroepelijk bestemmingsplan geldt die deze woningbouw rechtstreeks mogelijk maakt. Kavel 8 is echter niet opgenomen in het vastgestelde overzicht van de plancapaciteit per 01.01.2015 (30 woningen in Brabander-Laagheide). Een extra kavel toevoegen zal derhalve elders in het plan gecompenseerd dienen te worden.

3.4.4 Verkeers- en vervoersbeleid

Het verkeers- en vervoersplan (Gemeente Venray (maart 2007), Venray's Verkeers- en vervoersplan. Venray) is in maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Venray en recentelijk geactualiseerd. Met het verkeers- en vervoersplan worden een viertal doelstellingen nagestreefd:

- een voortzetting van het "Duurzaam Veilig" -beleid;
- het mogelijk maken en ondersteunen van ruimtelijke ontwikkelingen door de bereikbaarheid te verbeteren;
- het bijdragen aan het verbeteren van de situatie voor de leefbaarheid, het welzijn, de economie en het milieu;
- het verbeteren van de verkeersveiligheid voor alle, maar vooral de kwetsbare verkeersdeelnemers.

Conform de principes van “Duurzaam Veilig” kan het wegennet worden opgedeeld in drie functies, te weten stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. In de Visie Wegenstructuur en Wegcategorisering, welke een aanvulling vormt op het Verkeers- en vervoersplan, onderscheidt de gemeente Venray daarbij nog een specifiek type gebiedsontsluitingsweg, te weten de wijkontsluitingsweg.

De Laagheideweg en het Laagheidehof kunnen worden getypeerd als erfontsluitingswegen. Deze functie is van toepassing op wegen met een overwegende perceelontsluitende functie. De weginrichting is dus vooral gericht op het efficiënt en veilig afwikkelen van bestemmingsverkeer. Het betreft hier echter geen wegen waarvoor in de visie concrete beleidsdoelstellingen zijn geformuleerd.

3.4.5 Geldend bestemmingsplan

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan ‘Brabander’. Dit plan is op 17 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze gronden zijn bestemd als ‘Wonen’. Daarnaast gelden een aantal specifieke aanduidingen. Zo mogen ter plaatse uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd met hun voorgevel in of 3 meter achter een aangegeven gevellijn alsmede met een maximale goothoogte van 6 meter. Ter plaatse wordt het aantal vrijstaande woningen beperkt tot 3. Door een herverkaveling is het noodzakelijk geworden om 4 woningen ter plaatse te kunnen realiseren. Hierdoor is er een strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaan.

Het bestemmingsplan ‘Brabander’ kent geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om dit project alsnog mogelijk te maken. Het project kan alleen gerealiseerd worden door een herziening van het geldende bestemmingsplan of door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).



Uitsnede plankaart bestemmingsplan ‘Brabander’

HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKSASPECTEN

4.1 Inleiding

In het geldende bestemmingsplan 'Brabander' is voor het huidige besluitgebied al een woonbestemming (met bouwtitel) opgenomen. Deze woonbestemming is inmiddels onherroepelijk. De reden voor de aan orde zijnde omgevingsvergunningverlening is gelegen in het feit dat ter plaatse maximaal 5 vrijstaande woningen gerealiseerd moeten worden in plaats van de thans toegelaten maximale 4 vrijstaande woningen. Dit laat echter onverlet dat ter plaatse van het besluitgebied op dit moment in principe een vrijstaande woning gerealiseerd zou mogen worden. In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Brabander' is op dat moment ook aandacht besteed aan alle onderzoeksaspecten die betrokken zijn bij het opnemen van een woonbestemming. Op dit punt wordt er door deze omgevingsvergunning niets gewijzigd.

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing kan dus volstaan worden met een verwijzing naar en samenvatting van de milieuhygiënische aspecten en ruimtelijk relevante onderzoeken die in het bestemmingsplan 'Brabander' staan.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen) (artikel 1nWgh). Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

De locatie is gelegen binnen de geluidzone van de Nieuwe Overloonseweg. Daarnaast ligt de locatie binnen het aandachtsgebied van de niet-zoneplichtige Buitenweg en Laagheidseweg (beide wegen hebben een 30 km-regime en zijn daardoor niet zoneplichtig). De locatie is gelegen in binnenstedelijk gebied. Voor nieuw te realiseren woningen binnen de zone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waarbij gezien de ligging van de onderzoekslocatie binnen de bebouwde kom een maximale ontheffingswaarde geldt van 63 dB. Conform artikel 110g van de Wet geluidhinder mag in onderhavig geval bij de bepaling van de gevelgeluidbelasting voor wegen een aftrek in rekening worden gebracht van 5 dB.

HMB BV te Maasbree heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht², waaruit blijkt dat de gecorrigeerde gevelbelasting vanwege het verkeer op de Nieuwe Overloonseweg lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde en er dus voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Overige wegen zijn immers niet zoneplichtig zodat hiervoor op basis van de Wgh geen eisen gelden. Op de grens van het perceel geldt echter dat de totale geluidbelasting hoger ligt dan 53 dB en dat aanvullend onderzoek in het kader van het Bouwbesluit (gevelgeluidwering) noodzakelijk zou zijn. Indien het bouwblok echter op minimaal 1 m uit de perceelsgrens wordt begrensd bedraagt de geluidbelasting 52 dB en is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Het besluitgebied ligt niet binnen een akoestische zone langs een spoorlijn dan wel op of nabij een gezoneerd industrieterrein.

4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van deze omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het besluitgebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het besluitgebied.

² Rapport 'Wegverkeerslawaaiberekening Laagheidseweg (kavel 8)', HMB, kenmerk: BO1_16265901N, 15 juli 2016.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd binnen het besluitgebied. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het besluitgebied bij elkaar passen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied 'Brabander' zijn in het verleden reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, waaruit bleek dat enkele delen van dat plangebied vervuild waren. Deze verontreinigde delen zijn inmiddels gesaneerd. Het huidige besluitgebied maakte overigens al vanaf het begin geen deel uit van deze vervuilde gebieden. Verder bodemonderzoek is in het kader van deze omgevingsvergunningverlening niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige project is met 1 woning zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. De realisatie van een extra woning(bouwkavel) draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM₁₀ in het gebied circa 26 µg/m³, en bedraagt de concentratie NO₂ ter plaatse circa 19 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

4.5 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico-contour ook, maar daar geldt de contour als richtwaarde.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied (1 % letaliteitgrens) gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Risicovolle bedrijven of activiteiten

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz. In de (wijdere) omgeving rondom het besluitgebied blijken op omliggende agrarische bedrijven propaantanks aanwezig te zijn:

- Laagheidseweg 15: propaantank van 8.000 liter.
- Laagheidseweg 17: propaantank van 3.000 liter.
- Overloonseweg 95: propaantank van 3.000 liter.

Doordat de capaciteit kleiner is dan 13.000 liter vallen deze propaantanks niet onder het Bevi, waardoor deze geen invloed hebben op het besluitgebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Op een afstand van ruim 3 km ten oosten van het besluitgebied bevindt zich de spoorlijn Nijmegen – Venlo. Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan' vindt over de spoorlijn Nijmegen – Venlo geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoorlijn heeft derhalve geen invloed op het plaatsgebonden- of groepsrisico ter plaatse van het besluitgebied. Over de wegen in de directe nabijheid van het besluitgebied vindt geen tot nauwelijks vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour van de wegen bevinden zich daarom op de weg zelf. Het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde. De afstand tot de Maas bedraagt circa 6 km, waardoor deze rivier, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, geen invloed meer heeft op het besluitgebied.

Ondergrondse buisleidingen

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg en kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle buisleidingen in of in de directe nabijheid van het besluitgebied. Het besluitgebied is daarmee niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van een buisleiding. Gezien de grote onderlinge afstand van risicovolle buisleidingen tot het besluitgebied (meer als 1 km), kan worden aangenomen dat deze buisleidingen geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Hoogspanningslijnen

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

4.6 Milieuzonering

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

In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen bedrijven, behoudens een stucadoorsbedrijf aan de Overloonseweg 71 en bedrijven of beroepen aan huis. Deze bedrijven zijn van een lichte milieucategorie (milieucategorie 1 en 2 conform de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'). Bedrijven met milieucategorie 1 en 2 passen binnen een rustige woonwijk en zijn daardoor toegestaan. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.7 Geurhinder

Voor het realiseren van een aanvaardbare woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het besluitgebied en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden, is het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij van belang.

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

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

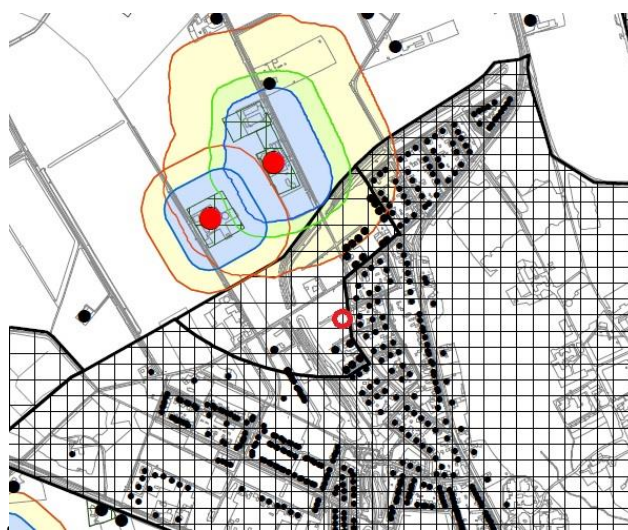
De normstelling is onderbouwd in de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. In de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter voor veehouderijen waar meer dan 50 dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. In het buitengebied geldt een vaste afstand van 50 meter.

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

Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

Voorgrondbelasting

Het onderhavige besluitgebied maakt deel uit van het uitlegggebied 'Brabander' waarvoor volgens de Geurverordening een geurnorm van $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ geldt. Uit de Geurhinderkaart 2015 (voorgondbelasting) van de gemeente Venray blijkt dat het besluitgebied geheel buiten de contour ligt waarbinnen er een geurbelasting van $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ optreedt.



geurhinderkaart-voorgondbelasting (besluitgebied rood omcirkeld)

Vaste afstanden

Binnen vaste afstandscontouren kan in beginsel geen acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd. Binnen 100 meter van het besluitgebied zijn geen veehouderijen gelegen, hiermee voldoet het project aan de wettelijke vaste afstandscontouren.

Achtergrondbelasting

In de nevenstaande afbeelding is de milieukwaliteit / leef-en verblijfskwaliteit weergegeven. Uit de Geurhinderkaart 2015 (achtergrondbelasting) van de gemeente Venray blijkt dat de huidige achtergrondbelasting op het besluitgebied kan worden gekwalificeerd als een 'zeer goed'. Hierbij is de achtergrondgeurbelasting gelegen tussen de 0-3,0 ou_E/m³, waarbij de kans op geurhinder < 5 % is.



geurhinderkaart-achtergrondbelasting (besluitgebied rood omcirkeld)

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden in een stedelijk gebied kunnen betrekking hebben op:

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

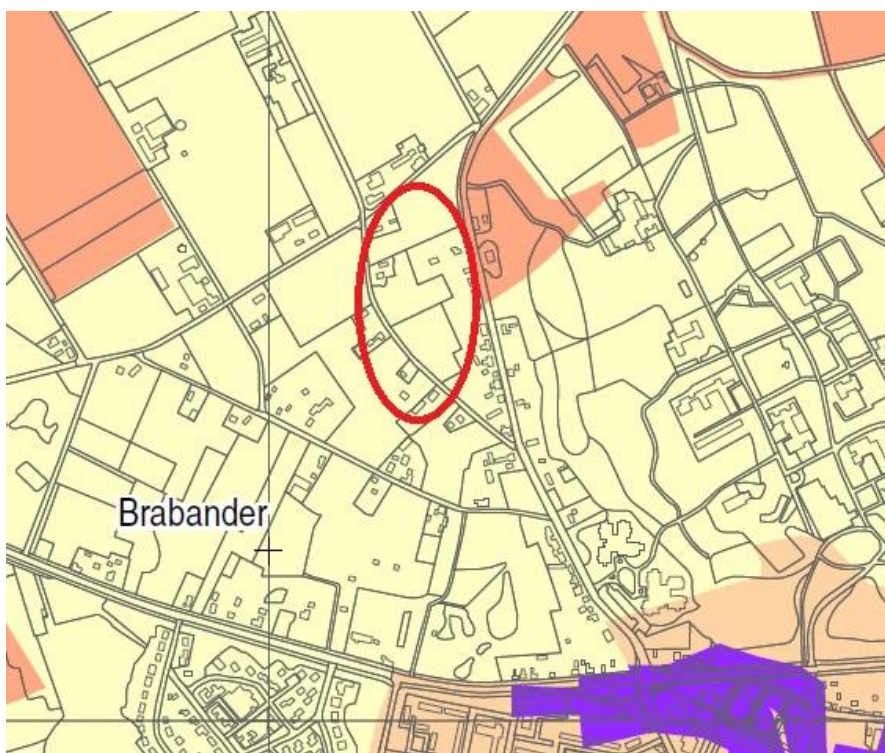
Ad 1.

Binnen het besluitgebied e.o. is geen gemeentelijk of rijksmonument aanwezig. Het besluitgebied is verder niet gelegen in een molenbiotoop van een windmolen.

Ad 2.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een archeologische verwachting, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden.

Volgens zowel de archeologische beleidskaart van de gemeente Venray uit is het besluitgebied gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting (categorie 7). In dergelijk gebieden is bij grootschalige herinrichting een archeologisch bureauonderzoek wenselijk om de archeologische gebiedskenmerken te kunnen onderzoeken. Ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk Brabander zijn in het verleden verscheidene archeologische onderzoeken uitgevoerd. In deze onderzoeken zijn nagenoeg geen archeologische waarden aangetroffen in dit gebied, waarna het is vrijgegeven.



uitsnede archeologische advieskaart

4.9 Ecologie

4.9.1 Gebiedsbescherming

Getoetst is of de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op natuurgebieden of landschapselementen die beschermd zijn op grond van de Natuurbeschermingswet, Boswet, Algemene Plaatselijke Verordening, Wet ammoniak en veehouderij en bestemmingsplan (EHS, provinciale beschermingszones en gemeentelijke waarden). Bij een negatieve invloed kan een meldings-, herplant-, compensatie- en/of omgevingsvergunningplicht gelden.

Het besluitgebied maakt derhalve geen onderdeel uit van de Ecologische HoofdStructuur (EHS), Natura 2000-gebieden zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten (in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998) en (zeer) kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Het besluitgebied omvat geen landschapselementen of bomen met een beschermde status. Het besluitgebied valt wel binnen de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied 'Boschhuizerbergen'. In een straal van 5 kilometer rondom het besluitgebied liggen geen andere, in het kader van de Natuurbeschermingswet, beschermde natuurgebieden.

Ter plaatse van het besluitgebied geldt in het vigerende bestemmingsplan al een onherroepelijke woonbestemming. Er kan dus nu al ter plaatse van het besluitgebied een vrijstaande woning gerealiseerd worden. In het kader van deze omgevingsvergunningverlening wordt slechts één extra woning mogelijk gemaakt binnen de woonstrook langs het Laagheidehof, waardoor er maximaal 4 i.p.v. 3 vrijstaande woningen mogelijk zijn. Het project voorziet dus niet in een ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt die tot een verstoring van beschermde natuurgebieden kan leiden dan wel een negatieve invloed heeft op de instandhoudingsdoelen dergelijke gebieden.

4.9.2 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van EZ (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Flora en fauna in het besluitgebied

Er dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten zijn, die negatieve effecten kunnen ondervinden van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling(en). Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling(en).

Op basis van natuurgegevens van de provincie Limburg en www.waarneming.nl zijn geen (nesten van) beschermde (broed)vogels, zoogdieren (waaronder vleermuizen) en beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het besluitgebied. Wel wordt het besluitgebied en omgeving door vogels en vleermuizen incidenteel gebruikt als fourageergebied. Dit komt omdat het besluitgebied in de nabijheid ligt van diverse bosgebieden, zoals onder meer het Vlakwater, het bosgebied bij het Odapark en het ziekenhuis en het gebied 'Boschhuizerbergen'.

In het kader van deze omgevingsvergunningverlening vinden er geen wezenlijk nieuwe ontwikkelingen plaats, die nu ook al niet plaats kunnen vinden op basis van de huidige woonbestemming. Hierdoor is door de beoogde omgevingsvergunningverlening geen sprake van verdere verstoring van beschermde dier- of plantensoorten.

4.10 Verkeerkundige aspecten

De wegenstructuur in de kern van Venray is opgebouwd rond de twee ringen (bekend als de binnenring en de buitenring), de verbindingswegen tussen deze ringen en de uitvalswegen naar de kerkdorpen en de (boven)regionale wegen. Het doorgaande verkeer (stadsverkeer) rijdt via de Nieuwe Overloonseweg door de wijk. Deze nieuwe stedelijke hoofdweg vervult als verlengde van de Westsingel de belangrijkste noordelijke invalroute van Venray. De Overloonseweg heeft met de ingebruikname van de Nieuwe Overloonseweg deze belangrijke functie verloren. Waar de noord-zuid gerichte Nieuwe Overloonseweg de oost-west gerichte wijkontsluitingswegen kruist liggen rotondes (kruising met Broekweg, Beekweg/ Noordsingel en Buitenweg).

Op wijkniveau is de interne autoverkeersstructuur sterk gebaseerd op de bestaande landwegen. Bepaalde landwegen zijn ingericht als buurtverzamelwegen, zij zijn de dragers van de interne auto-ontsluiting. Andere landwegen zijn onderdeel van de waterhuishoudingsstructuur en ecologische structuur en worden ingezet als recreatieve en verbindende fietsroutes. Op die wegen is autoverkeer uitgesloten. Het op deze wijze benutten van de bestaande landwegen wordt van groot belang gezien voor de identiteit van Brabander. De landwegen met een auto-ontsluitingsfunctie verzamelen het verkeer van de woonstraten en sluiten aan op de Nieuwe Overloonseweg en Beekweg (deze wegen betreffen de Broekweg en Buitenweg). Alle wegen in de wijk zijn ingericht voor een maximale rijdsnelheid van 30 km/uur.

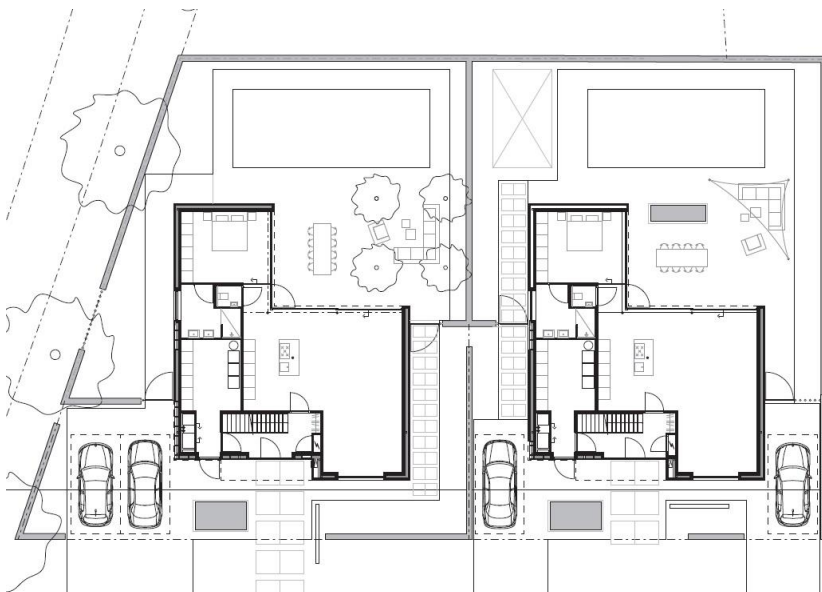
Het besluitgebied wordt ontsloten via de Laagheidehof en Laagheideweg. Het betreft hier wegen die gebaseerd zijn op de bovengenoemde landwegenstructuur. Verkeerskundig betreft het hier erfonthoudingswegen. Beide wegen zijn qua verkeersfunctie c.q. wegprofiel ook specifiek toegesneden om het (beperkte) bewoners- en bezoekersverkeer (zowel autoverkeer als langzaam verkeer (fietsers/voetgangers)) binnen de woonwijk 'Brabander-Laagheide' veilig af te wikkelen.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de '**Beleidsnota Parkeernormen Venray**'. In deze beleidsnota zijn de parkeerkcijfers van het CROW vertaald naar parkeernormen voor de Gemeente Venray. De normen staan weergegeven in bijlage 3 van de Beleidsnota. In de beleidsnota staan verder de uitgangspunten en toepassingsregels m.b.t. parkeren.

Het besluitgebied valt onder de zone '**Rest bebouwde kom, kerkdorpen en buitengebied**'. De Beleidsnota Parkeernormen Venray kent een specifieke parkeerkcijfer voor wonen in deze zone, namelijk 2,0 pp /woning. In algemene zin gelden de volgende twee uitgangspunten:

1. toepassen van de parkeernorm en aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein;
2. het bezoekersaandeel van de aan te leggen parkeerplaatsen dient openbaar toegankelijk te zijn.

Voor het eerste uitgangspunt kan een ontheffing worden verleend, waarbij kan worden teruggevallen op de Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling waarin de initiatiefnemer een financiële bijdrage levert per niet aangelegde parkeerplaats waarmee de gemeente zelf in parkeergelegenheid voorziet in de wijk. De nieuwe kavel zal ontwikkeld worden met in acht name van dit parkeerkcijfer en de genoemde randvoorwaarden uit de Beleidsnota Parkeernormen Venray. Voor de beoogde terreininrichting (incl. parkeerplaatsen) zie afbeelding hieronder.



kavels 7 en 8

In het geldende bestemmingsplan 'Brabander' is e.e.a. ook juridisch geborgd. Artikel 7.1.1 onder e verplicht namelijk dat ten behoeve van de woonfunctie *moet* worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.11 Waterhuishouding

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Brabander' is in een waterparagraaf het watersysteem ter plaatse van het woongebied 'Brabander' uitgebreid geanalyseerd. Tevens zijn er keuzes gemaakt omtrent een te implementeren systeem van duurzame waterverwerking. Het onderhavige project zal - voor wat betreft de verwerking van de additionele hoeveelheid regen- en afvalwater als gevolg van één extra woonkavel- aansluiten bij het reeds gekozen regen- en afvalwaterverwerkingssysteem voor de woonwijk 'Brabander'.

Uitgangspunt van het watersysteem in het gebied is namelijk een maximale afkoppeling en infiltratie van schoon regenwater. De bodemopbouw biedt daarvoor goede mogelijkheden. Gekozen is voor minimalisatie van verhard (straat)oppervlak en de afkoppeling van het hemelwater van dakvlakken, terrasverhardingen en inritten. In de stedenbouwkundige opzet van de wijk 'Brabander' is, op basis van het aanwezige hoogteverschil, qua stratenpatroon ingespeeld op een logisch systeem, met infiltratie ter plekke en overloop naar een lager gelegen verzamelplek. Voor zover het water niet al op de individuele kavels is geïnfiltreerd of geborgen, wordt het hemelwater van de kavels verzameld in elke straat en afgevoerd naar een stelsel van wadi's. Bij piekbelasting vindt een overloop plaats naar de groene ruimte langs de Nieuwe Overloonseweg. Voor de individuele kavels geldt dat, daar waar mogelijk, op eigen terrein infiltratievoorzieningen moeten worden/ zijn aangelegd. Met name in de achtertuinen moet hiermee rekening worden gehouden. Aan de voorzijde mogen de regenpijpen niet ondergronds op de riolering worden aangesloten. Dit water dient bovengronds, via goten of inrit, af te vloeien naar de straat.

De straten hebben een stelsel van goten en/of drainagebuizen, die uitmonden in een wadisysteem. Dit systeem maakt onder meer deel uit van de centrale groene drager en van de groenstrook langs de wijkweg. Wadi's bestaan uit een ondergrondse grind/ lavakoffer, waarin het water zich kan verzamelen en infiltreren in de ondergrond. Aan de bovenzijde ligt een iets verdiepte grasstrook, waar slechts beperkt andere beplanting is toegestaan. Om eventuele wateroverlast te voorkomen is het wadisysteem weer gekoppeld aan het verlaagde gebied langs de Nieuwe Overloonseweg. Dit gebied is in normale toestand gewoon begaanbaar, echter bij langdurige regenval zullen de infiltratiebassins gedeeltelijk worden gevuld met water. Van daaruit wordt het water, zo nodig, nog verder afgeleid, via een ondergrondse watergang, naar de Loobeek. De bassins hebben een gevarieerde en natuurlijke vormgeving met verschillende hellingpercentages. De vormgeving is afgestemd op het nagestreefde open, samenhangende en parkachtige karakter langs de stedelijke verbindingsweg. Het beheer is volledig afgestemd op diversiteit en gebruik. Zo worden delen van de infiltratievoorziening slechts één keer per jaar gemaaid.

4.12 Niet gesprongen explosieven (NGE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Ook in Venray hebben delen van het gemeentelijke grondgebied in de Tweede Wereldoorlog onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden in het besluitgebied ter plaatse van gronden die sinds de Tweede Wereldoorlog **niet** geroerd zijn, dient uit oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid, onderzoek verricht te worden naar NGE. Explosievenonderzoek brengt de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart. Indien noodzakelijk worden deze explosieven vervolgens verwijderd en onschadelijk gemaakt. De gronden van het besluitgebied zijn echter sinds de Tweede Wereldoorlog veel veelvuldig geroerd c.q. verstoord door agrarisch bodemgebruik. Er zijn hierbij nimmer explosieven aangetroffen. Onderzoek is niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 5 BELANGENAFWEGING

De gemeente Venray heeft het voornemen om het deelgebied 'Laagheide' – onderdeel van het woongebied 'Brabander' te ontwikkelen. Hiertoe is – onder meer – een uitgebreid verkavelingsplan opgesteld. Het actuele verkavelingsplan is op één onderdeel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-verkavelingsplan. Het aantal kavels ten zuiden van de Laagheidehof is uitgebreid van de oorspronkelijke 3 kavels naar 4 kavels. In het definitieve verkavelingsplan is deze extra woningbouwmogelijkheid als kavel 8 toegevoegd.

De betrokken gronden aan het Laagheidehof in Venray maken deel uit van het bestemmingsplan 'Brabander'. Deze gronden zijn bestemd als 'Wonen'. Daarnaast gelden een aantal specifieke aanduidingen. Ter plaatse wordt het aantal vrijstaande woningen beperkt tot 3. Door een herverkaveling is het noodzakelijk geworden om 4 woningen ter plaatse te kunnen realiseren. De gemeente Venray heeft het voornemen om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van een extra woningbouwkavel.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project in overeenstemming is met rijks-en, provinciaal ruimtelijk beleid. Het project heeft namelijk betrekking op een kleinschalige ontwikkeling waarbij er binnen bestaande stedelijk gebied één extra woonkavel wordt gerealiseerd. Bovendien is hier sprake van een situatie dat op de gronden van het projectgebied al een onherroepelijke woonbestemming rust. Het woningbouwplan Brabander – waar kavel 8 deel van uitmaakt - behoort derhalve tot de zogenoemde 'harde' plannen. Kavel 8 is niet opgenomen in het vastgestelde overzicht van de plancapaciteit per 01.01.2015 (30 woningen in Brabander-Laagheide). Een extra kavel toevoegen, zal derhalve elders in het plan gecompenseerd dienen te worden.

De ontsluiting van het besluitgebied vindt plaats via de Laagheidehof en Laagheideweg. Dit zijn beiden openbare erfontsluitingswegen die qua verkeersfunctie c.q. wegprofiel bij uitstek geschikt zijn om het bewoners-en bezoekersverkeer binnen het woongebied 'Brabander-Laagheide' veilig af te wikkelen. Er dient op eigen terrein verder voorzien te worden in twee parkeerplaatsen. Het project heeft door zijn kleinschaligheid geen consequenties voor de wegenstructuur, verkeersveiligheid en het aantal openbare parkeerplaatsen.

De aan de orde zijn verdichting door de extra kavel voor één vrijstaande woning op de gekozen locatie, voegt zich in de ruimtelijke inrichting van de beoogde uitbreiding van deelgebied 'Laagheide'. Met deze beoogde ruimtelijke inrichting wordt verder ook aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuur (stedenbouw, verkeer, groen) van en architectuur, woningtypologie en functies (wonen, groen, water) binnen het reeds gerealiseerde deel van 'Laagheide'.

Door het project en gelet op de aard en waarden binnen het besluitgebied worden er geen natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast. Ook zijn er geen milieu-planologische en/of veiligheidsbeperkingen met betrekking tot de realisatie van het project.

Het project is ruimtelijk aanvaardbaar. Er worden geen belangen geschaad door het verlenen van medewerking aan de realisatie van het project.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID, JURIDISCHE VORMGEVING EN PROCEDURE

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de toekomstige particuliere eigenaar. De gemeente Venray is hier niet bij betrokken. De gronden binnen het besluitgebied zijn nog eigendom van de gemeente Venray, maar zullen verkocht worden aan een particulier eigenaar. Voor het overige is separaat kostenverhaal niet aan de orde.

6.2 Juridische vormgeving

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de realisatie van het beschreven project. Een dergelijke omgevingsvergunning bevat de volgende onderdelen:

- ruimtelijke onderbouwing;
- een digitale geometrische plaatsbepaling van het werkingsgebied;
- eventueel regels en beperkingen (niet verplicht).

6.3 Procedure

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de AwB.

Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties wordt gestuurd.

In gevallen waarin een ander bestuursorgaan dan B&W bevoegd gezag is, ligt het ontwerpbesluit tevens ter inzage in de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak zal worden uitgevoerd.

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 kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)). De mededeling van het ontwerpbesluit en het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan op www.ruimtelijkeplannen.nl (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

AKOESTISCH ONDERZOEK