

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Woning Ossendijk 11 Merselo



Status: Definitief

Datum: 1 oktober 2018

Projectnummer: 54 - 034

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie.....	8
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2	Functies.....	10
3	Planbeschrijving.....	11
3.1	Ontwikkeling	11
3.2	Ruimtelijke structuur	12
3.3	Functies.....	15
4	Beleidskader	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	16
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	16
4.2	Provinciaal beleid	17
4.2.1	Omgevingsvisie POL2014.....	17
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	17
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.3.1	Strategische visie Venray, stad in de Peel (2025)	18
4.3.2	Woonvisie Venray 2017: Transformatie van de woningmarkt.	18
4.3.3	Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit	19
5	Uitvoeringsaspecten	20
5.1	Milieuaspecten	20
5.1.1	Geluid	20
5.1.2	Luchtkwaliteit	21
5.1.3	Bodemkwaliteit	22
5.1.4	Geur	22
5.1.5	Externe veiligheid	23
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	24
5.1.7	Luchtvaartverkeerzone	24
5.1.8	Mer(beoordelings)plicht.....	25
5.1.9	Conclusie	25

5.2	Fysieke aspecten.....	25
5.2.1	Water	25
5.2.2	Flora en fauna.....	28
5.2.3	Cultuurhistorisch erfgoed	31
5.2.4	Duurzaamheid	32
5.2.5	Conclusie	32
5.3	Economische aspecten.....	32
5.3.1	Grondexploitatie	32
5.3.2	Planschade	32
5.3.3	Conclusie	33

Bijlagen

- 1 Historisch vooronderzoek (conform NEN 5725)
Ossendijk 11 te Merselo
- 2 Quicksan flora en fauna Ossendijk 11 Merselo

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De locatie Ossendijk 11 maakt deel uit van de verspreide lintbebouwing aan de Testrik en Ossendijk, in het buitengebied ten westen van de kern Merselo. De locatie is gelegen aan de rand van hier aanwezige bosgebieden. Op de locatie staat een voormalige boerderij, die in gebruik is als woning. De locatie Ossendijk 11 wordt ontsloten door een insteek vanaf de Ossendijk, die langs één van de zijden van het perceel loopt. Min of meer aan het einde van deze insteek is de woning Ossendijk 11 gelegen. Daarmee ligt de woning vrijwel achter op het perceel, op relatief grote afstand van de Ossendijk.

1.2 Aanleiding en doel

De voormalige boerderij Ossendijk 11 is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen voor hedendaags wooncomfort. De eigenaar is voornemens de voormalige boerderij te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Door de voormalige boerderij te vervangen door een meer centraal op de locatie gelegen woning, verbetert het woongenot bij de woning aanzienlijk. Er ontstaat een duidelijk van de openbare weg afgeschermd achtertuintje met meer privacy bij de woning.

Bij de herbouw wil de eigenaar de boerderij vervangen door een woning met een meer eigentijdse uitstraling, die onder meer tot uitdrukking komt door de toepassing van een plat dak en royale overkappingen.

In het geldende bestemmingsplan is de situering van de woning vastgelegd door de bepaling dat woningen enkel ter plaatse van het aangeduide bouwvlak zijn toegestaan. Aan de Ossendijk 11 is dit bouwvlak gelegen ter plaatse van de bestaande woning, achter op het perceel. Wat betreft de vorm van de woning is in het bestemmingsplan vastgelegd dat sprake moet zijn van een kap met een dakhelling tussen de 12° en 45°.

Uitsnede luchtfoto met ligging locatie Ossendijk 11 Merselo (© CC-BY Kadaster)



Om tot realisering van de voorgenomen bebouwing te kunnen komen, op de gewenste plek en in de gewenste vorm, is afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Een verzoek daartoe dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke motivering. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Ossendijk 11, gelegen in het buitengebied ten westen van de kern Merselo, gemeente Venray. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ossendijk en aan de oostzijde door de insteek vanaf de Ossendijk. Aan de zuid- en westzijde vormen kadastrale perceelsgrenzen de begrenzing van het plangebied. Aan de zuidzijde ligt op enige afstand van het plangebied de Veldstraat. Het plangebied grenst hier niet aan en is hiermee ook niet verbonden.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Venray, sectie G, nummer 218.

1.4 Geldend bestemmingsplan

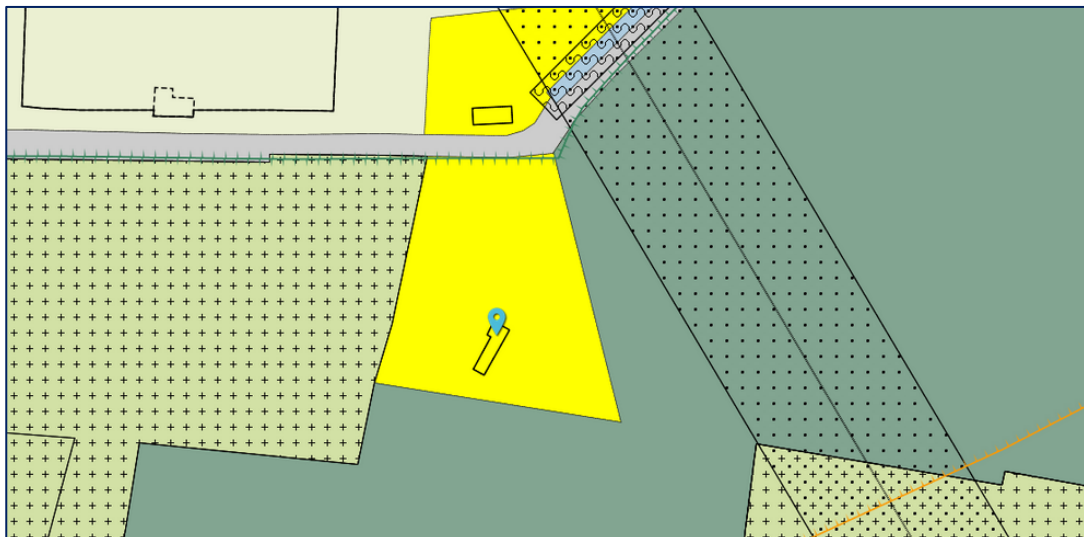
Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen

- ✓ “Buitengebied Venray 2010”, zoals dat is vastgesteld door de Raad op 14 december 2010
- ✓ “Buitengebied Venray 2010, herziening regels”, zoals dat is vastgesteld door de Raad op 20 september 2017

Op basis van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied:

- ✓ de bestemming ‘Wonen’
- ✓ een bouwvlak
- ✓ de aanduidingen ‘geluidzone – ke zonerings’, ‘luchtvaartverkeerzone’ en ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’
- ✓ een maximum bouwhoogte van 72 m in verband met de ‘luchtverkeerzone’

Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (©2018 Ruimtelijke plannen.nl)



Op basis van de detailbestemming 'Wonen' is enkel ter plaatse van de bestaande woning, binnen het aangeduide bouwvlak, de herbouw van een woning toegestaan. Daarbij dient die woning te zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 12°.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de bouw van de woning buiten het bouwvlak via afwijking onder voorwaarden realiseerbaar. Voor het toepassen van een plat dak bestaat die mogelijkheid niet. Derhalve is een buitenplanse afwijking ('projectbesluit') noodzakelijk om het planvoornemen te kunnen realiseren.

Daarin dient dan ook aandacht besteed te worden aan:

- ✓ het voorziene oppervlak aan overkappingen, dat met een oppervlak van ca. 120 m² ruim boven de vergunningsvrij maximaal toegestane 30 m² ligt;
- ✓ het voorziene oppervlak aan vergunningsvrij te bouwen bijgebouwen, dat met inbegrip van de hiervoor genoemde overkappingen de maximaal toegestane 150 m² ruimschoots overschrijdt.

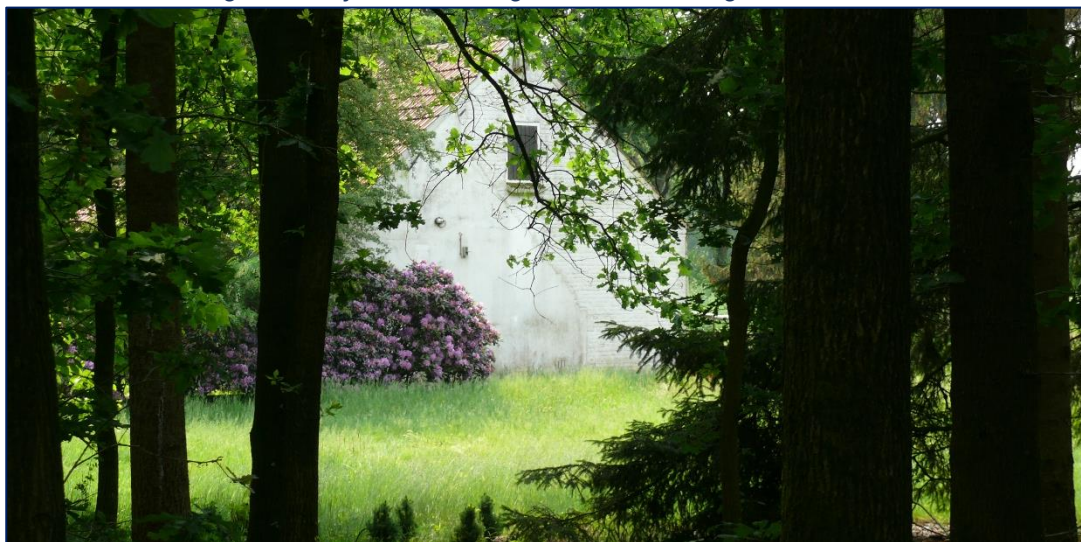
1.5 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing worden achtereenvolgens kort de huidige situatie (hoofdstuk 2 Huidige situatie) en de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 3 Planbeschrijving).

Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt in gegaan in hoofdstuk 4 Beleidskader.

De effecten van het planvoornemen voor diverse milieuaspecten, fysieke en economische aspecten en handhaving worden in hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond.

Bestaande woning Ossendijk 11 binnen groene omzoming



2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De woning Ossendijk 11 is al van oudsher in het buitengebied ten westen van Merselo aanwezig. Echter was de woning oorspronkelijk niet aan de Ossendijk gelegen, maar aan een onverharde weg, Grootdorp, die rechtstreeks naar Merselo liep. Vanaf deze weg lag ter hoogte van de woning wel een dwarsverbinding met de Ossendijk. Destijds lag de woning Ossendijk 11 aan de rand van het onontgonnen gebied van de Peel. Op de topografische kaart van 1895 is de woning Ossendijk 11 voor het eerst weergegeven.

In de decennia daarna werd langzaamaan de Peel verder ontgonnen. De wegenstructuur werd daartoe uitgebreid in westelijke richting. De ontsluiting van de woning Ossendijk 11 veranderde daarbij niet. De topografische kaart uit 1950 geeft een beeld van deze situatie.

De tweede helft van de vorige eeuw en het begin van deze eeuw laten een sterke vermindering zien van het aantal paden en wegen in het gebied. De doorgaande functie van Grootdorp, waaraan de woning Ossendijk 11 was gelegen, komt daarbij te vervallen. De weg ontsluit enkel nog de aanliggende agrarische gronden ten westen van Merselo, loopt vervolgens nog even door als pad in het aansluitende bos, maar reikt niet meer tot de woning Ossendijk 11.

De ontsluiting van de woning vindt enkel nog plaats via de dwarsverbinding met de Ossendijk, die door het vervallen van de weg Grootdorp geen dwarsverbinding meer is, maar een doodlopende insteek vanaf de Ossendijk.

De situering van de woning Ossendijk 11 laat de oorspronkelijke ontwikkeling nog zien. De woning is gelegen aan de zuidzijde van het perceel, vrijwel direct aan de oorspronkelijke ontsluitingsweg. De huidige ontsluiting vanaf de Ossendijk, heeft tot gevolg dat de woning niet voor op het perceel is gelegen, maar juist helemaal achteraan. De insteek vanaf de Ossendijk fungeert daarbij als een lange oprit naar de woning.

De woning Ossendijk 11 betreft een voormalige boerderij, van waaruit oorspronkelijk het nieuw uit de Peel ontgonnen omliggende land werd bewerkt. De bebouwing van de boerderij bestaat uit een gebouw in 1 bouwlaag, afgedekt met een kap. Bij het gebouw is later een vrijstaande overkapping ('schop') opgericht.

Het perceel, waarop de woning Ossendijk 11 is gelegen, was van oudsher in gebruik als huiskavel. Na het vervallen van het agrarisch gebruik, is het perceel rondom dicht begroeid geraakt. De woning Ossendijk 11 is daardoor vanaf de weg nauwelijks nog waarneembaar. Alleen vanaf het deel van de Ossendijk ten westen van het plangebied is de woning tussen de groene omzoming door nog te zien.

Uitsnede topografische kaart uit 1895 (Topotijdreis, 2018)



Uitsnede topografische kaart uit 1950 (Topotijdreis, 2018)



Uitsnede topografische kaart uit 2017 (Topotijdreis, 2018)



2.2 Functies

Het plangebied is momenteel als woning in gebruik. Ditzelfde geldt voor het tegenoverliggende perceel aan de Ossendijk. Op enige afstand is schuin tegenover het plangebied aan de noordzijde van de Ossendijk een rundveehouderij gelegen. In de directe omgeving van het plangebied is verder enkel sprake van verspreide bospercelen en agrarisch in gebruik zijnde percelen.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Ossendijk. De Ossendijk sluit in oostelijke richting aan op de Op de Ries, die via de Kleindorp in verbinding staat met de kern Merselo. In westelijke richting zijn via de Ossendijk de N270 (Venray-Deurne) en de N277 (Middenpeelweg) bereikbaar.

Direct ten oosten van het plangebied is een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig. Het plangebied valt niet binnen het ruimtebeslag/de beschermingszone van deze verbinding.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft de sloop van de bestaande woonboerderij Ossendijk 11 en de bouw van een nieuwe, vervangende woning met vrijstaand bijgebouw. De nieuwe woning met bijgebouw wordt groter qua inhoud en oppervlakte en krijgt een meer centrale positie op het bouwperceel. Daarnaast wordt de nieuwe woning niet afgedekt met een kap, maar met een plat dak.

De nieuwe woning betreft een vrijstaande, grondgebonden woning in één bouwlaag afgedekt met een plat dak. De oppervlakte van de nieuwe woning bedraagt ca. 215 m², de inhoud ca. 860 m³. De woning bestaat uit drie bouwdelen, die zijn gesitueerd rond een centrale patio. Aan de westzijde/achterzijde is de patio open en staat door middel van een veranda en overkapping in verbinding met de omliggende beboste tuin. Aan de oostzijde/voorzijde van de woning is een carport voorzien. Hier bevindt zich ook de entree tot de woning. De woning is daarmee met de entreezijde georiënteerd op de doodlopende insteek van de Ossendijk. De gehele woning wordt onder één doorlopend plat dak gebracht met een hoogte van 4 m.

Situering woning (geel) met overkapping (groen) en bijgebouw (blauw)



De inhoud van de woning blijft daarmee binnen de maximaal toegestane inhoud voor de woning inclusief aan/bijgebouwen binnen de woonbestemming van 875 m³. De goothoogte van de woning blijft binnen de maximaal toegestane goothoogte van 4,5 m. Ook aan de minimale afstand tot agrarische bedrijfsgebouwen van 25 m wordt ruimschoots voldaan. Alleen aan de vastgelegde dakhelling, van 12° tot 45°, en de situering binnen het aangeduide bouwvlak wordt niet voldaan.

Onder het doorlopende platte dak is ook een aantal overkappingen aanwezig, zoals de veranda en de carport. Het totaal oppervlak aan overkappingen onder het doorlopende platte dak bedraagt ca. 120 m². Deze overkappingen zijn direct gekoppeld aan de woning en daarmee onderdeel van het architectonisch concept voor de woning. Door middel van het doorlopende platte dak met de daarvan onderdeel zijnde overkappingen, worden de diverse gebouwen en andere bouwwerken geconcentreerd en gevat in één architectonisch gebaar.

Ten zuiden van de woning is een vrijstaand bijgebouw voorzien met een oppervlakte van ca. 150 m². Door de hiervoor genoemde overkappingen te zien als onderdeel van de woning, die enkel mogen worden opgericht binnen het bouwvlak voor de woning, en niet als onderdeel van de vergunningsvrij te bouwen bouwwerken, is dat oppervlak in overeenstemming met de bepalingen voor vergunningsvrij bouwen. De in het bestemmingsplan gestelde eisen voor bijgebouwen zijn daarmee niet aan de orde.

3.2 Ruimtelijke structuur

Situering buiten bouwvlak

De nieuwe woning wordt centraal op het woonperceel gesitueerd buiten het bouwvlak. In het geldende bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, die toestaat dat een woning wordt opgericht buiten het aangewezen bouwvlak onder de volgende voorwaarden:

- ✓ dit vanuit het verkeersbelang dan wel een aanvaardbaar woonmilieu noodzakelijk is;
- ✓ de afstand buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
- ✓ dit vanuit verkeerskundig, stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is;
- ✓ natuurlijke, cultuur-historische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden mogen niet worden aangetast;
- ✓ het toevoegen van een extra woning is niet toegestaan.

Vanuit het verkeersbelang is de nieuwe situering van de woning niet noodzakelijk, ten behoeve van een aanvaardbaar woonmilieu wel. Nu is de woning ten opzichte van de Ossendijk vrijwel achteraan op het woonperceel gelegen, waarbij deze ook nog haaks op de achterperceelsgrens staat. Het als 'achtertuint' aan te merken gedeelte van het woonperceel betreft enkel het gedeelte van het perceel ten westen van de woning. Door de aanwezige insteek vanaf de Ossendijk is het noordelijke en oostelijke gedeelte van het woonperceel (het resterende gedeelte) aan te merken als 'voortuint'.

Met deze verdeling wordt geen optimaal gebruik van het woonperceel gemaakt. Met de nieuwe situering van de woning ontstaat een veel groter als 'achtertuin' aan te merken gebied. De privacy en de gebruiksmogelijkheden binnen het woonperceel en daarmee de kwaliteit van het woonmilieu nemen daardoor aanzienlijk toe.

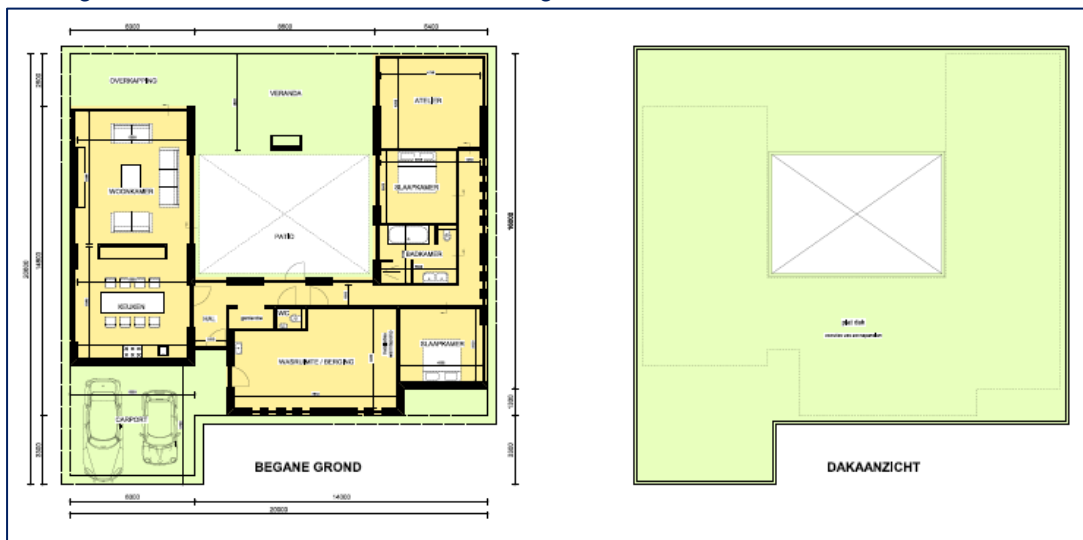
Door de woning min of meer centraal op het woonperceel te situeren blijft een aanzienlijke 'voortuin' over, terwijl de 'achtertuin' flink groter wordt. De verhouding tussen 'voortuin' en 'achtertuin' wordt in de nieuwe situatie globaal 1 : 2. In verhouding is de 'achtertuin' daarmee zeker niet overdreven groot. Bij vergelijkbare woningen is doorgaans sprake van een groter aandeel 'achtertuin'. De afstand waarover de woning wordt verschoven is gelet op de perceelsgrootte beperkt en bedraagt niet meer dan noodzakelijk gelet het te verbeteren woonmilieu (ca. 35 m).

Vanuit verkeerskundig oogpunt bestaat geen bezwaar tegen de verplaatsing van de woning. De huidige situering van de woning is gebaseerd op een historische wegenstructuur, die thans niet meer aanwezig is. De 'noodzaak' de woning aan de zuidzijde van het woonperceel te situeren is niet meer aanwezig. Doordat de ontsluiting van de woning wel blijft plaatsvinden via de insteek vanaf de Ossendijk, verandert er voor de verkeerssituatie op de Ossendijk niets. Verkeer van en naar de woning blijft op hetzelfde punt op de Ossendijk komen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een centraler ligging van de woning op het woonperceel aanvaardbaar. De ontwikkelingen en aanpassingen van de ruimtelijke structuur in dit gebied, heeft er met de jaren voor gezorgd dat de woning niet direct meer aan de straat is gelegen.

De nu ruimtelijk ontbrekende relatie met de Ossendijk maakt een andere benadering van het woonperceel mogelijk, in die zin dat een andere situering van de woning, eveneens zonder ruimtelijke relatie met de straat, op de stedenbouwkundige situatie niet van invloed is. Daarnaast is de woning door de bosrijke omgeving, de omzoming met beplanting en daarmee de besloten uitstraling van het woonperceel, vanuit openbaar gebied nauwelijks te ervaren. Deze specifieke situatie maakt het dan ook mogelijk wat vrijer met de situering en vorm van het bouwvlak om te gaan. De aanvaardbaarheid vanuit milieuhygiënisch oogpunt is in hoofdstuk 5 nader belicht. Daaruit blijken geen belemmeringen tegen de nieuwe situering van de woning.

Plattegrond en dakaanzicht nieuwe woning



De invloed van het planvoornemen op de natuurlijke, cultuur-historische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden is eveneens in hoofdstuk 5 nader belicht. De aanwezige waarden worden door het verplaatsen van de woning niet aangetast.

Onderdeel van het planvoornemen is de sloop van de bestaande woning. Nadat de nieuwe woning gereed is, zal de bestaande woning gesloopt worden. In de tussentijd wordt de bestaande woning bewoond door de toekomstige bewoners, waardoor deze de bouw van de nieuwe woning van dichtbij kunnen begeleiden.

Het realiseren van de woning buiten het bouwvlak, meer centraal op het bouwperceel is ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar en leidt tot een kwalitatief beter woonmilieu.

Plat dak

Op deze locatie, die nagenoeg geheel omzoomd is door een groen kader, is de voorgestelde massaopbouw met een plat dak zeer voorstelbaar. Door het aanwezige groene kader, de relatief grote afstand tot de Ossendijk en de als gevolg daarvan relatieve onzichtbaarheid van de woning ontbreekt de noodzaak de massaopbouw en de dakvorm af te stemmen op de in dit deel van het buitengebied van Venray gangbare landelijke architectuur.

Het realiseren van de woning met een plat dak is ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar.

Oppervlak aan overkappingen

Bij de woning zijn meerdere overkappingen voorzien, met een oppervlak van in totaal ca. 120 m². Alle overkappingen zijn gekoppeld aan de woning en onderdeel van het architectonisch concept voor de woning. Door de overkappingen ontstaat de mogelijkheid de woning te voorzien van één enkel dakvlak (met centrale uitsnede), dat de drie afzonderlijke gebouwdelen tot één gebouw maakt. De ligging centraal op het perceel op relatief grote afstand tot de openbare weg, binnen een groene omzoming, gekoppeld aan de woning maakt de aanwezigheid van een groter oppervlak aan overkappingen ter plaatse aanvaardbaar. Daarnaast wordt door de koppeling aan de woning voorkomen dat overkappingen los over het perceel verspreid worden opgericht, waardoor deze mogelijk wel van buitenaf zichtbaar zouden zijn.

Het realiseren van ca. 120 m² aan overkappingen is ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar, mits gekoppeld aan en een eenheid vormend met de eigenlijke woning (binnen het 'bouwvlak' van de woning).

Oppervlak aan bijgebouwen

Op basis van de regels bij het geldende bestemmingsplan mag de inhoud van de woning inclusief aan- en bijgebouwen maximaal 875 m³ bedragen. Met een inhoud van ca. 860 m³ wordt deze inhoud vrijwel geheel gevuld door de te bouwen woning. Voor bijbehorende bouwwerken resteert dan alleen nog de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen.

Gelet op het royale perceel (oppervlakte volgens kadaster 8344 m²), waarop de woning is gelegen en het grote bebouwingsgebied dat dit met zich meebrengt, mag ter plaatse maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden. Strikt genomen vallen de overkappingen bij de woning daar ook onder, waardoor realisering van het vrijstaande bijgebouw met een oppervlak van 150 m² niet meer mogelijk is.

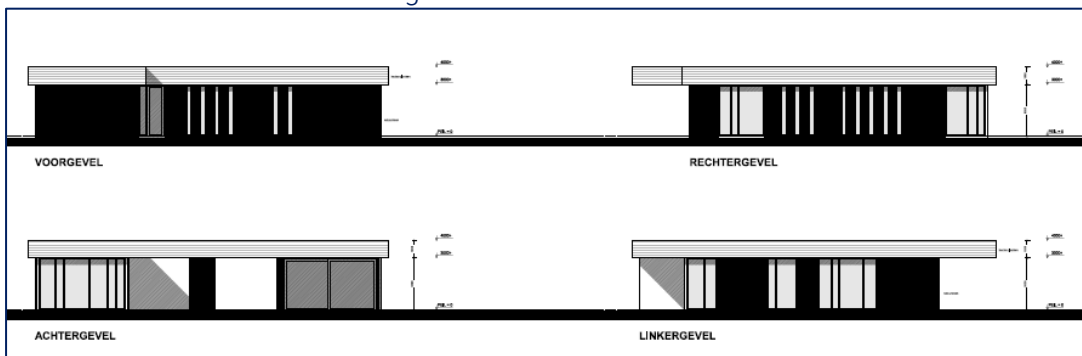
Nu de overkappingen gezien kunnen worden als onderdeel van het architectonisch concept van de woning en als zodanig ter plaatse aanvaardbaar, is het ook aanvaardbaar deze niet te zien als bijbehorend bouwwerk. Dit betekent dat buiten het 'bouwvlak' van de woning de aanwezigheid van nog maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken aanvaardbaar is.

3.3 Functies

Door het planvoornemen verandert de functie van het plangebied niet. Er blijft sprake van een woonfunctie. De gronden in het plangebied, blijven in gebruik als tuin/erf bij de nieuw te bouwen woning. De woning blijft ontsloten vanaf de Ossendijk.

In het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt op eigen terrein voorzien, zoals dat ook nu al het geval is. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte beschikbaar om de op basis van de "Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Venray" benodigde 2 parkeerplaatsen voor een woonhuis buiten de bebouwde kom te realiseren.

Gevelaanzichten nieuwe woning



4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Het planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, waarbij in het buitengebied bij Merselo een bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. Per saldo neemt het aantal woningen daarbij niet toe. De SVIR voorziet verder niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

De ontwikkeling, die met het planvoornemen samenhangt, is dermate beperkt, dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is. De ontwikkeling voorziet niet in een extra woning of extra ruimtebeslag, enkel worden de bouwmogelijkheden op een bestaand bouwperceel gewijzigd.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de SVIR en wordt met het Barro juridisch verankerd.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter maar één betrekking heeft op het plangebied. Het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn onderdeel van de 'ecologische hoofdstructuur'. Het planvoornemen betreft een beperkte aanpassing van de bouwmogelijkheden van een bestaande activiteit. Het plangebied heeft reeds geheel een woonbestemming, waarbinnen het oprichten van één woning is toegestaan.

De wijze waarop deze woning gebouwd mag worden, wordt beperkt gewijzigd. Er blijft echter sprake van een woonperceel met daarop één woning. De impact daarvan op de ecologische hoofdstructuur verandert door het planvoornemen niet.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie POL2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) gaat over onderwerpen als wonen, verkeer, energie, infrastructuur, detailhandel, bedrijventerreinen, water, natuur, landschap, landbouw en ondergrond. Het POL2014 laat zien hoe de provincie Limburg de kwaliteit van de omgeving wil verbeteren. De actuele versie van het POL2014 is vastgesteld op 12 december 2014.

In het POL2014 is het plangebied onderdeel van de 'goudgroene natuurzone'. Dit zijn gebieden, waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, die vaak van (inter)nationale betekenis is (zoals de Natura2000-gebieden). De planologische bescherming van de goudgroene natuurzones krijgt vorm door een nee-tenzij bescherming in de Omgevingsverordening.

Het planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, waarbij een bestaande woning, gelegen binnen de goudgroene natuurzone, wordt vervangen door een nieuwe woning. Per saldo neemt de belasting van de omliggende natuur door de verplaatsing van de woning over korte afstand niet toe.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 heeft de Provincie regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening is oorspronkelijk vastgesteld op 12 december 2014. Inmiddels zijn er meerdere wijzigingen en aanpassingen in de Omgevingsverordening aangebracht.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn ook de regels voor de 'goudgroene natuurzone' vastgelegd. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de 'goudgroene natuurzone', maakt geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

Het planvoornemen betreft een wijziging van een bestaande activiteit. Het plangebied heeft reeds geheel een woonbestemming en ter plaatse is reeds een woning aanwezig. Deze woning wordt gesloopt en binnen het plangebied weer teruggebouwd. Daarbij wordt de woning meer centraal in het plangebied gesitueerd. Bij de situering van de nieuwe woning is nadrukkelijk gekeken naar de kenmerken en waarden binnen het plangebied. De woning wordt gesitueerd op de grote open plek centraal binnen het plangebied. De groene omzoming van het plangebied blijft intact, het kappen van bomen is voor het uitvoeren van het planvoornemen niet noodzakelijk.

Door de verplaatsing van de woning wordt het ook mogelijk om de groene omzoming aan de zuidzijde van het plangebied te versterken. De wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied worden door het planvoornemen dan ook niet aangetast.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Strategische visie Venray, stad in de Peel (2025)

De “Strategische visie Venray, stad in de Peel (2025)” betreft de in 2013 geactualiseerde versie van eerdere strategische visies. In de visie gaat het om ‘een balans tussen prettig wonen, een goede boterham verdienen en in partnerschap samen werken aan de kwaliteit van leven voor Venrayse gemeenschappen’.

Dit is onder andere vertaald in het thema ‘onderscheidend wonen in Venray’. In Venray staat centraal de grote keus aan woningtypen en leefmilieus in een groene omgeving. Er wordt gebouwd naar behoefte en om tegemoet te komen aan woonwensen, resulterend in het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningen en woonmilieus. Specifiek voor het buitengebied geldt dat het groene karakter van Venray moet terugkomen in de manier waarop er gebouwd wordt. Dit betekent veel aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing.

Het planvoornemen betreft de herbouw met verplaatsing van een bestaande woning in een bij uitstek groene omgeving. Daarbij wordt de verouderde woonboerderij vervangen door een kwalitatief hoogwaardige hedendaagse woning. De situering van de woning wordt verbeterd door de woning meer centraal op het woonperceel te plaatsen. De bestaande groene omzoming op het perceel wordt daarbij niet aangetast. In het kader van duurzaamheid en energiebesparing is onderdeel van het planvoornemen het plaatsen van zonnepanelen op het platte dak van de woning.

4.3.2 Woonvisie Venray 2017: Transformatie van de woningmarkt.

De “Woonvisie Venray 2017: Transformatie van de woningmarkt” is in 2017 vastgesteld. In deze gemeentelijk woonvisie is op hoofdlijnen de visie van het gemeentebestuur voor het aspect wonen voor de komende jaren vastgelegd. De ambitie is om Venray op het gebied van wonen sterker en aantrekkelijker te maken. Om de verwachte groeiende vraag naar woningen te kunnen opvangen, zijn woningen nodig die de nieuwe wensen van de woonconsument kunnen vervullen. Tegelijkertijd wil de gemeente de differentiatie in de bestaande voorraad vergroten.

Het planvoornemen betreft op kleine schaal een vergroting van de differentiatie in de bestaande voorraad. Een verouderde woonboerderij wordt daarbij vervangen door een moderne bungalow, die beter aansluit bij de woonwensen van de hedendaagse woonconsument. Daarmee past het planvoornemen binnen de woonvisie voor Venray.

4.3.3 Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit

In de vergadering van 1 mei 2018 van het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit is het planvoornemen behandeld. Daarbij is geconstateerd dat het plan niet voldoet aan de in de nota “Wederzijds vertrouwen, Welstandsnota 2018 gemeente Venray, 2^e herziening” gestelde criteria. De woning is niet voorzien van een kap. Echter wordt gesteld dat op deze locatie, die nagenoeg geheel omzoomd is door een groen kader, de voorgestelde massaopbouw met een plat dak zeer voorstelbaar is, mede vanwege het feit dat de woning op grote afstand van de openbare weg is gelegen. Het Adviesbureau kan dan ook instemmen met het voorliggende ontwerp.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Wegverkeerslawaaai

De Wgh en het Besluit geluidhinder regelen de toegestane geluidbelasting door wegverkeerslawaaai op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten. Van akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh kan ten behoeve van het planvoornemen worden afgezien. Het planvoornemen voorziet in de vervanging van een bestaande woning. De nieuwe woning zal daarbij weliswaar op kortere afstand tot de weg worden gebouwd. Echter de verkeersintensiteiten op de Ossendijk zijn dermate laag, dat de verwachting is gerechtvaardigd dat de geluidbelasting aan de vastgelegde grenswaarden zal voldoen. De Ossendijk is een ondergeschikte lokale weg in het buitengebied, die alleen gebruikt wordt voor de ontsluiting van enkele aanliggende woningen. Van doorgaand verkeer of sluijverkeer is geen sprake. Doordat de woning in de nieuwe situatie nog altijd op ruime afstand van de weg zal liggen (circa 40 m), zal ook bij de nieuwe woning sprake zijn van een aanvaardbare geluidbelasting.

Ossendijk in westelijke richting



Wet Luchtvaart

Een ander wettelijk kader waarin het aspect geluid invloed heeft op de ruimtelijke planvorming is de Wet luchtvaart. Het beperkingengebied van een luchthaven is een zone waar planologische beperkingen van kracht zijn, zoals ten aanzien van de maximale bouwhoogten in de aan- en uitvliegroutes. Daarnaast kunnen, met name ter beperking van de geluidhinder, beperkingen worden opgelegd ten aanzien van de bestemmingen van gebouwen in een ruimere zone rond de luchthaven.

Luchtverkeerslawaaï

De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van luchtverkeerslawaaï wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt 36 Ke. Het plangebied is gelegen binnen de 36 Ke-contour van de vliegbasis De Peel. Echter is hier sprake van een bestaande woning, die wordt vervangen en daarbij over een afstand van ca. 35 m wordt verplaatst. Door de verplaatsing komt de woning op een beperkt grotere afstand van de vliegbasis te liggen. De akoestische situatie wijzigt daardoor niet of zal zeer beperkt zelfs iets verbeteren.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is geen sprake van een toename van het aantal woningen. Een bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning met een gewijzigde situering. Er is daarbij geen sprake van een gewijzigde bron van luchtverontreiniging, die leidt tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de ruimtelijke onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Teneinde de bodemkwaliteit in beeld te brengen is het “Historisch vooronderzoek (conform NEN 5725) Ossendijk 11 te Merselo” (Tritium Advies, 2018) uitgevoerd. In dit vooronderzoek worden op basis van bureauonderzoek, de Bodemkwaliteitskaart Venray en een terreininspectie, de volgende conclusies getrokken:

- ✓ Op grond van het historisch vooronderzoek wordt het toekomstige bouwblok op de onderzoekslocatie als ‘niet-verdacht’ beschouwd. Er zijn geen aanwijzingen dat ter plaatse van het toekomstige bouwblok activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor de afgifte van een bouwvergunning voor het bouwen van een woning en bijgebouw ter plaatse van het toekomstige bouwblok.
- ✓ Van het puin dat aanwezig is ter plaatse van de oprit en op het maaiveld (enkele m²) kan niet uitgesloten worden dat dit asbesthoudend is. Dit puin is echter ruim buiten het toekomstige bouwblok gelegen, waardoor dit geen belemmering vormt voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen. Indien er (graaf)werkzaamheden gaan plaatsvinden ter plaatse van de oprit of ter plaatse van het aanwezig puin op het maaiveld dan wordt geadviseerd om op die locaties een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform de NEN 5740 en 5707/5897 uit te voeren.
- ✓ Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Het bodemonderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing beschikbaar.

5.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van

een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bronnen van geurhinder

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen.

Het planvoornemen betreft de verplaatsing van een bestaande woning over relatief korte afstand (gemiddeld circa 35 m) op de locatie Ossendijk 11. Er wordt geen extra woning toegevoegd, enkel wordt een bestaande woning op een gunstiger positie op het perceel gesitueerd.

In het deel van het buitengebied, waarvan het plangebied deel uitmaakt zijn meerdere bestaande woningen aanwezig. Om qua geur een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen en de bestaande woning in het plangebied te garanderen gelden voor omliggende veehouderijen in het buitengebied al beperkingen.

Gelet op de afstand tot de dichtstbij gelegen veehouderij (rundveehouderij Ossendijk 12) na verplaatsing (circa 100 m), de beperkte afstand waarover de woning verplaatst wordt en de verder aanwezige burgerwoningen, is de veronderstelling gerechtvaardigd dat het woonklimaat van de te verplaatsen woning niet of nauwelijks zal veranderen en dat de verplaatsing van de woning geen beperkingen voor omliggende veehouderijen met zich mee zal brengen.

5.1.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

Op de Risicokaart Nederland zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportassen. De risicocontouren van op grotere afstand gelegen inrichtingen en transportassen (hogedruk aardgastransportleidingen op 460 m of meer en N277 als onderdeel van Basisnet-weg op meer dan 1.740 m) reiken niet tot over het plangebied. Feitelijk verandert er binnen het plangebied qua externe veiligheid ook nauwelijks iets, doordat sprake blijft van de aanwezigheid van één kwetsbaar object (woning). Er is geen sprake van een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de directe nabijheid van het plangebied is een enkel agrarisch bedrijf gelegen. Op basis van de publicatie 'Bedrijven en zonering' geldt voor dit bedrijf de navolgende richtafstand ten opzichte van woningen. Daarbij is tevens de werkelijk aanwezige afstand aangegeven.

Bedrijf/inrichting:	richtafstand	werkelijke afstand
✓ Agrarisch bedrijf (rundvee) Ossendijk 12:	100 m	100 m

De nieuwe woning bevindt zich na verplaatsing juist buiten de richtafstand van het in de buurt gelegen agrarisch bedrijf. Bij de woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Andersom vormt de woning na herbouw ook geen beperking voor het functioneren van het agrarisch bedrijf.

5.1.7 Luchtvaartverkeerzone

Wet luchtvaart

Op basis van de Wet luchtvaart zijn rond luchthavens zogenaamde beperkingengebieden aanwezig. Het beperkingengebied van een luchthaven is een zone waar planologische beperkingen van kracht zijn, zoals ten aanzien van de maximale bouwhoogten in de aan- en uitvliegroutes. Daarnaast kunnen, met name ter beperking van de geluidhinder, beperkingen worden opgelegd ten aanzien van de bestemmingen van gebouwen in een ruimere zone rond de luchthaven. De omvang van het beperkingengebied en de planologische beperkingen daarin zijn onderdeel van het luchthavenindelingsbesluit dat ten aanzien van een luchthaven is genomen. De gemeente is verplicht hier in bestemmingsplannen rekening mee te houden.

Obstakelvrije zone

Binnen de obstakelvrije zone van een luchtvaartterrein is het verboden enig bouwwerk te bouwen, enig roerend goed, houtopstanden en/of beplantingen te hebben of aan te brengen, dan wel de bodem op te hogen, boven een bepaalde hoogte. Voor het plangebied bedraagt deze hoogte 72 m, zoals ook vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. De bouwhoogte van het planvoornemen bedraagt maximaal 4 m. Deze hoogte is lager dan de bouwhoogte van de bestaande woning en blijft ruim binnen de hoogte van 72 m

5.1.8 Mer(boordelings)plicht

Ingevolge het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de verplaatsing van een bestaande woning. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.1.9 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Water

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen betreft de herbouw van een bestaande woning binnen het plangebied. De woning wordt daarbij meer centraal gesitueerd en vergroot. Mede gelet op het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak slechts beperkt zal toenemen (minder dan 2.000 m²) en het plangebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, is vooroverleg via het watertoetsloket en wateradvies door het waterschap Limburg niet noodzakelijk.

Uitgangspunten waterschap Limburg en gemeente Venray

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. Zowel het waterschap als de gemeente Venray streven naar het realiseren van een duurzaam waterhuishoudkundig systeem bij de ontwikkeling van nieuwe plannen. Er moet sprake zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Het waterschap Limburg hanteert de volgende uitgangspunten:

- ✓ afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
- ✓ de trits infiltratie-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- ✓ verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
- ✓ grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- ✓ een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Vanuit de gemeente Venray wordt integraal waterbeheer voorgestaan. Integraal waterbeheer richt zich op het verminderen van watergebruik, een goede ontwatering en voldoende berging van afstromend water, het vasthouden van gebiedseigen water, het terugdringen van afvoerpieken en het afkoppelen van hemelwater.

Op basis van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2016 hanteert de gemeente Venray bij particuliere duurzame waterhuishoudkundige systemen, zoals bergings- en infiltratievoorzieningen de volgende voorwaarden:

- ✓ een infiltratievoorziening dient een neerslaggebeurtenis van 30 mm te kunnen verwerken;
- ✓ een infiltratievoorziening dient een leeglooptijd te hebben van 24 uur of minder;
- ✓ een noodoverloop gaat via maaiveld - en niet via ondergrondse buizen of leidingen - naar de openbare riolering.

Waterparagraaf

Huidige situatie

In de huidige situatie is binnen het plangebied 1 vrijstaande woning met bijgebouw en bij behorende erfverharding gelegen.

Grootte plangebied: ca. 8.350 m²

Onverhard oppervlak: ca. 7.860 m²

Verhard oppervlak: ca. 490 m²

Het hemelwater wordt geloosd op de onder de Ossendijk aanwezige riolering.

Het afvalwater wordt geloosd op de onder de Ossendijk aanwezige riolering.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bevinden zich op meer dan 140 cm respectievelijk 180 cm onder maaiveld.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterbergingsopgave/Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied eveneens sprake van de ligging van 1 vrijstaande woning met bijgebouw en bijbehorende erfverharding. Het verhard oppervlak zal door de grotere oppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken en erfverharding enigszins toenemen.

Grootte plangebied: ca. 8.350 m²

Onverhard oppervlak: ca. 7.700 m²

Verhard oppervlak: ca. 650 m²

De toename van het verhard oppervlak bedraagt daarmee ca. 160 m².

Het afstromend hemelwater van het verhard oppervlak zal door middel van een ondergrondse infiltratievoorziening op het eigen perceel worden geïnfiltreerd. De capaciteit van deze infiltratievoorziening zal voldoende groot zijn om het hemelwater afkomstig van het gehele verhard oppervlak in de nieuwe situatie (ca. 650 m²) te verwerken. Voor de bepaling van de benodigde capaciteit wordt daarbij uitgegaan van een capaciteit van 30 mm/m².

Het afvalwater wordt geloosd op de onder de Ossendijk aanwezige riolering. De hoeveelheid te lozen afvalwater zal door het planvoornemen niet noemenswaard toenemen. Er blijft sprake van de aanwezigheid van 1 vrijstaande woning.

Het planvoornemen heeft door de beperkte toename aan verharding en de voorgestane infiltratie van al het hemelwater op eigen terrein een positieve invloed op de grondwaterstand.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grondwater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen zoals goten en leidingen.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.2.2 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Teneinde de gevolgen voor flora en fauna in beeld te brengen en te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving, is de “Quickscan flora en fauna Ossendijk 11 Merselo” (Tritium Advies, 2018) uitgevoerd. In deze quickscan worden onderstaande conclusies getrokken.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van provinciale natuur- en landschapszones en NNN. Echter is er geen sprake van significante negatieve effecten op het NNN gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met 4,8 kilometer op relatief grote afstand gelegen. Gezien de afstand en de beperkte aard van de ingreep (herontwikkeling van woning en “schop”) valt een significant negatief effect niet te verwachten.

Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenoemen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflocaaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden en akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Eindconclusie

In onderstaande vijf punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- ✓ de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- ✓ om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- ✓ nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- ✓ een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- ✓ voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Advies

Checklist natuurvriendelijke maatregelen

Bij het ontwerp van nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming. Diverse natuurbeschermingsinstanties en bedrijven geven hier meer informatie over. Zo kunnen als maatregel voor vleermuizen en uilen speciale kasten opgehangen of ingebouwd worden.

Erfbepanting

Indien er een erfbepanting is gepland of wordt vernieuwd, wordt geadviseerd deze met inheemse en streekeigen soorten bomen en struiken te realiseren.

De quickscan flora en fauna is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing beschikbaar.

5.2.3 Cultuurhistorisch erfgoed

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch erfgoed neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Het bepaalt namelijk een groot gedeelte van de identiteit van de regio of provincie. Daarom is het zaak om cultuurhistorische bouwwerken en -objecten, landschappen en vlakken te beheren, behouden en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Een zorgvuldige planologische omgang met deze objecten en landschappen is hierbij van groot belang.

Op de “Cultuurhistorische waardenkaart Limburg” zijn door de provincie Limburg de aanwezige cultuurhistorische waarden bij elkaar gebracht. In de omgeving van het plangebied hangen deze samen met de oorspronkelijke wegenstructuur. Als waardevolle lijnvormige cultuurhistorische elementen zijn aangeduid de Ossendijk richting Merselo, de insteek vanaf de Ossendijk en de verbinding daarvan met de weg Grootdorp, eveneens richting Merselo. Het planvoornemen laat deze wegenstructuur ongemoeid. Het woonperceel blijft ontsloten vanaf de insteek vanaf de Ossendijk.

Archeologie

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Op de “Archeologische verwachtingskaart” voor de gemeente Venray is het plangebied en de omgeving daarvan aangeduid als ‘droge en hoge gebieden met een lage verwachting’. Op basis daarvan is in het geldende bestemmingsplan ook geen beschermende archeologische dubbelbestemming opgenomen voor het plangebied. Naar verwachting is er geen sprake van archeologische waarden en kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

5.2.4 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Venray heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Bij het ontwerp voor de woning is duurzaamheid een belangrijk thema. Dit komt onder meer tot uiting door de voorgenomen plaatsing van zonnepanelen op het platte dak en de volledige afkoppeling van het hemelwater.

5.2.5 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat fysieke aspecten geen belemmeringen opleggen aan het planvoornemen.

5.3 Economische aspecten

5.3.1 Grondexploitatie

In het geval van een aangewezen bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro, waarvan met de voorziene bouw van een woning sprake is, dient een exploitatieplan opgesteld te worden. Hiervan kan worden afgezien indien kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat laatste is bij de herbouw van de woning aan de Ossendijk aan de orde. Tussen de betrokken initiatiefnemer en de gemeente Venray is een overeenkomst gesloten, waarin onder meer ook het kostenverhaal is geregeld.

De met het planvoornemen samenhangende kosten hebben betrekking op de daadwerkelijke sloop van de bestaande woning en de bouw van de nieuwe woning. Deze kosten worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Venray zijn aan het planvoornemen verder geen kosten verbonden.

5.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager van de planschadevergoeding behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De beoogde fysieke situatie en de gebruiksintensiteit wijzigen nauwelijks of niet. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van een overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Venray.