
Ruimtelijke onderbouwing

betreft:

bouw nieuwe woning en

sloop bestaand agrarisch bedrijfsgebouw en
onttrekken woning aan woningbestand

gelegen aan de Zwarte Klef 43 / 45 (vh 43a) te Venray

plannaam: projectbesluit t.b.v. het bouwen van een woning
aan de Zwarte Klef 45 te Venray

Initiatiefnemers: de heer en mevrouw Hermans - Ermers
Zwarte Klef 45
5802 BM Venray

Adviseur: Ir EJHM Raedts
Raadhuisstraat 36
5801 MA Venray

Inhoudsopgave

1 Inleiding

2 Beschrijving van het projectplan

- 2.1 Omstandigheid
- 2.2. Ligging van het project
- 2.3 Projectgebied
- 2.4 Beschrijving van het project
- 2.5 Architectonische kwaliteit
- 2.6 Ruimtelijke effecten

3 Beleidskaders

- 3.1 Rijksbeleid
 - Nota Ruimte*
- 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.2.1 *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*
 - 3.2.2 *Perspectieven*
 - 3.2.3 *Woonbeleid*
 - 3.2.4 *Pol-herziening op onderdelen Contourenbeleid*
 - 3.2.5 *Afweging provinciaal beleid*
- 3.3 Gemeentelijk beleid
 - 3.3.1 *Vigerend bestemmingsplan*
 - 3.3.2 *Ontwikkelingsperspectief 2015*
 - 3.3.3 *Afweging beleid Ontwikkelingsperspectief 2015*
 - 3.3.4 *Nota Ruimtelijke Kwaliteit in Venray*
 - 3.3.5 *Voorontwerp – bestemmingsplan 'Buitengebied'2009*
 - 3.3.6 *Nieuwvestiging*

4 Onderzoek

- 4.1 Economische uitvoerbaarheid
- 4.2 Milieu
 - 4.2.1 *Bodemonderzoek*
 - 4.2.2 *Geluid*
 - 4.2.3 *Industrie*
 - 4.2.4 *Luchtkwaliteit*
 - 4.2.5 *Externe veiligheid*
 - Plaatsgebonden risicovolle*
 - Groepsrisico*
 - (Beperkt) kwetsbare objecten*
 - Risicovolle activiteiten*
 - Spoor*
 - Wegverkeer*
 - Buisleidingen*
 - 4.2.6 *Milieuzonering*
- 4.3 Archeologie
- 4.4 Natuur en landschap
- 4.5 Flora en fauna
- 4.6 Kabels en infrastructuur
- 4.7 Verkeerskundig aspecten

- 4.8 Duurzaamheid
- 4.9 Waterhuishouding
 - Beleidskader*
 - Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)*
 - Bodem en grondwater*
 - Oppervlakte water*
 - Ecosystemen*
 - Afvalwater*
 - Hemelwater*
 - Overleg waterbeheerder*

5 Afweging belangen

6 Procedure, overleg en planstukken

- 6.1 Procedure
- 6.2 Overleg
- 6.3 Planstukken

1 Inleiding

De heer en mevrouw Hermans-Ermers hebben de gemeente Venray planologische medewerking verzocht aan het bouwen van een woning ter plekke van een te slopen agrarisch bedrijfsgebouw en r

- de ontmanteling van de huidige woning Zwarte Klef 45 als woning
- de sloop van het huidige agrarisch bedrijfsgebouw ter plekke van Zwarte Klef 43.

De locatie van de te bouwen woning is gelegen op het perceel Zwarte Klef 43/45. In het vigerende het bestemmingsplan "Buitengebied" 1981 ligt op het perceel Zwarte Klef 43/45 een agrarische bestemming, waarin de beoogde woning niet passend is.

Aangezien de gemeente Venray voornemens is het vigerende bestemmingsplan voor het gehele buitengebied binnen afzienbare tijd te herzien, kan het project gerealiseerd worden met behulp van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Bij gebruikmaking van het projectbesluit dient de gemeente het vigerende bestemmingsplan binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit te herzien.

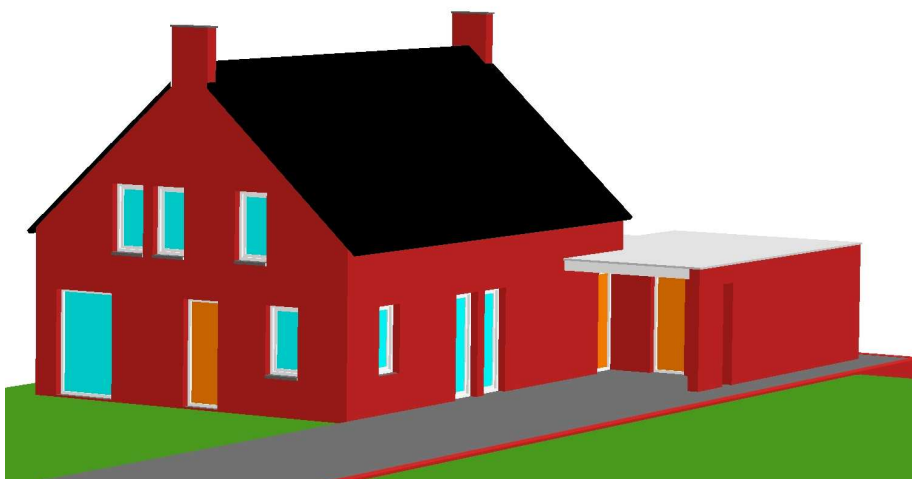
Een projectbesluit dient te allen tijde vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing en een geometrische plaatsbepaling van het projectgebied en van daarbinnen aangewezen fysieke resultaten of doeleinden. Deze ruimtelijke onderbouwing treft u hierbij aan.

Verbeelding:

Huidige situatie:



Nieuwe situatie



2 Beschrijving van het projectplan

In dit hoofdstuk wordt zowel het gebied als het project beschreven. Tevens wordt ingegaan op de duurzaamheid en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project in vergelijking met de huidige situatie

2.1 Omstandigheid

In de herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied 2005 waren door het college van Burgemeester en Wethouders op het bouwperceel Zwarte Klef 43/45 te Venray 2 burgerwoningen opgenomen. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben dit bestemmingsplan goedgekeurd.

In 2007 heeft de familie Hermans-Ermers Burgemeester en Wethouders van Venray medewerking gevraagd en verkregen voor

- de ontmanteling van de huidige woning Zwarte Klef thans 45 toen 43A
- de sloop van het huidige agrarisch bedrijfsgebouw
- het bouwen van een vervangende woning ter plekke van het huidige agrarische bedrijfsgebouw .

De gemeente Venray heeft bij schrijven d.d. 20 december 2007 (zie bijlage 1) de heer en mevrouw Hermans-Ermers medegedeeld dat "intussen van Gedeputeerde Staten van Limburg de toestemming is verkregen aan een bouwplan als bij u aan de orde, medewerking te verlenen (via een artikel 19.2 Wro procedure)".

Voordat de daarvoor noodzakelijk procedures afgerond konden worden heeft de Raad van State het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van genoemd bestemmingsplan echter vernietigd, waardoor teruggevallen moet worden op het bestemmingsplan Buitengebied 1981.

De gemeente is nu doende een nieuw bestemmingsplan Buitengebied op te stellen. Het college van Burgemeester en Wethouders van Venray heeft de heer en mevrouw Hermans-Ermers ten aanzien daarvan medegedeeld "het voornemen te hebben niet op gemaakte keuzes terug te komen" en in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2009 "wederom 2 woningen op het betreffende bouwblok op te zullen nemen" (zie bijlage 2)

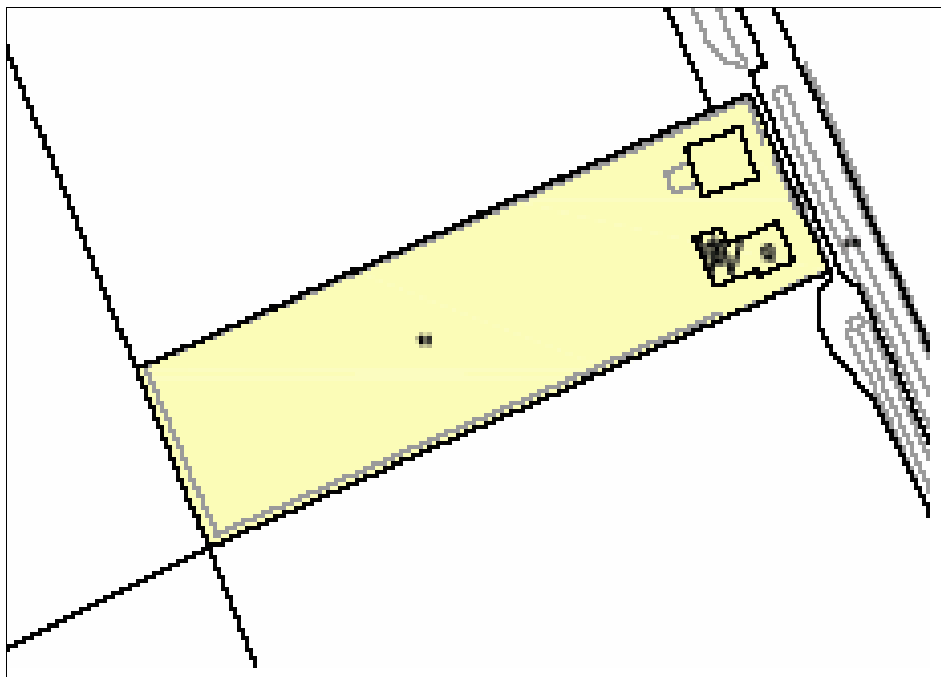
De gemeente heeft de heer en mevrouw Hermans-Ermers eveneens medegedeeld dat uit het te overleggen bouwplan moet blijken dat de ontmanteling van de huidige woning Zwarte Klef 45 is opgenomen (zie bijlage 1), waaraan de heer en mevrouw Hermans-Ermers voldoen.

Vooruitlopend op de definitieve vaststelling van het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied, wordt de medewerking van het college van Burgemeester en Wethouders gevraagd om zo spoedig mogelijk de realisatie van de te verplaatsen woning Zwarte Klef 45 ruimtelijk mogelijk te maken.

2.2 Ligging van het project

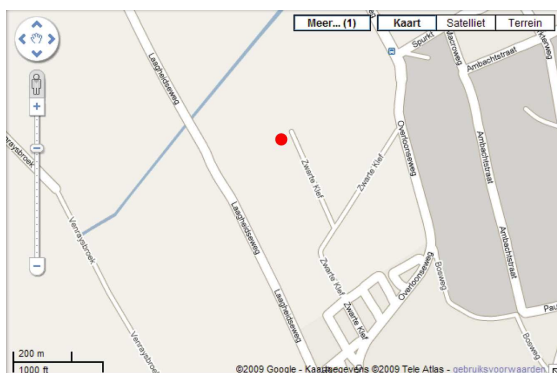
Het project wordt gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie V nummer 92, oppervlakte 500m²

Op onderstaande kadastrale situatietekening is het betreffende perceel grijs gearceerd weergegeven.



2.3 Projectgebied

De onderstaande tekening en een luchtfoto weergegeven waar het projectgebied zich bevindt en hoe de omgeving eruit ziet.



Daaruit blijkt dat

- in de omgeving van het projectgebied bevinden zich voornamelijk agrarische gronden
- het gebied is niet intensief bebouwd. In de naaste omgeving zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd en bevinden zich enkele burgerwoningen
- tegenover het bouwperceel bevindt zich de Ecologische Hoofdstructuur. Deze eindigt bij de weg, gelegen voor het bouwperceel

- de naaste omgeving van de bouwkaavel wordt aangeduid met de "waarde Beekdal". De beekdalen werden gebruikt als weidegrond, waarvoor de broekbossen in de beekdalen werden ontgonnen. In het oorspronkelijke cultuurlandschap werd het beekdal gekenmerkt door kleine kavels en kavelbeplanting als veekering. Daarnaast was sprake van geriefhouten broekbosjes. Dit landschapspatroon is nog aanwezig in de besloten gebieden die in de beekdalen te vinden zijn (met name in het onderhavige dal van de Loobeek).

De van oorsprong vochtige bodems in het lager gelegen beekdal zijn veelal drooggelegd. Hiermee worden de ecologisch waardevolle vochtige en natte milieus steeds zeldzamer. De biologische waarde van de Loobeek is over het algemeen sterk verminderd omdat deze overal gekanaliseerd is.

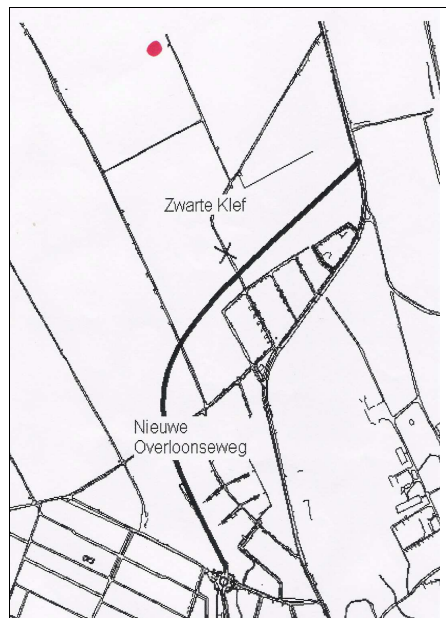
De oude graslanden in het de beekdal zijn in de huidige situatie voor een deel nog als grasland in gebruik. Tegenwoordig wordt er echter ook veel maïs verbouwd, waardoor hoogteverschillen in het groeiseizoen niet meer waarneembaar zijn. Houtsingels en -wallen, loofbosjes en bomenrijen komen nog op verspreid voor binnen het beekdal van de Loobeek. De natte loofbosjes (broekbossen en elzenhakhout) komen nog beperkt voor. Door ruilverkavelingen is het kleinschalige waterlopen- en verkavelingspatroon langs de beek verdwenen. Hier en daar zijn ter compensatie bosjes aangelegd.

Op enkele plekken zijn nog vochtige voedselarme graslanden aanwezig. De laatste jaren wordt binnen de Ecologische Hoofdstructuur natuurgebieden ingericht om deze natuurwaarden terug te brengen. De begrenzing in van het beekdal op de Verbeelding is gebaseerd op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en afgestemd op het feitelijk gebruik en inrichting van het

Ontwikkeling

Onderstaande wordt weergegeven hoe het project gelegen is ten opzichte van de beoogde uitbreidingen in het plan De Brabander.

Afstand tot de te ontwikkelen Nieuwe Overloonseweg bedraagt 600 meter (geschat)



2.4 Beschrijving van het project

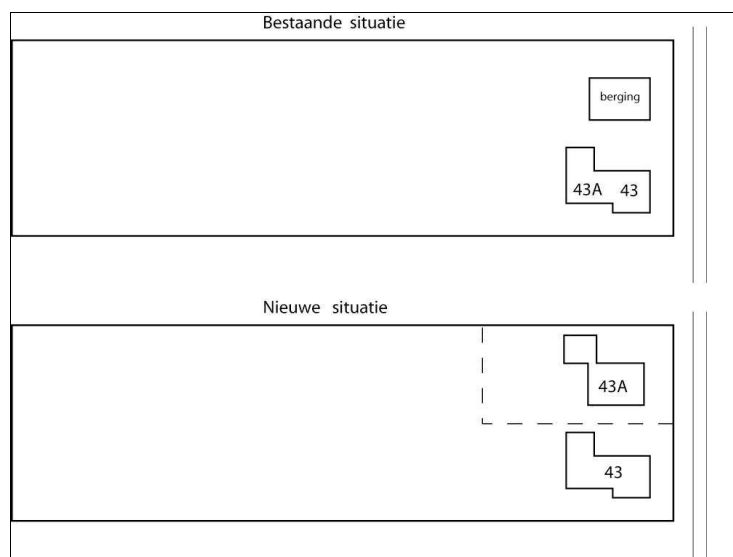
Zoals aangegeven zijn de heer en mevrouw Hermans-Ermers, voornemens het agrarisch bedrijfsgebouw, behorende bij de woning gelegen aan de Zwarte Klef 43 te Venray, te slopen. Na de sloop zal ter plekke nieuwbouw van een burgerwoning met aangebouwde bijgebouwen, plaatsvinden. De woning, welke thans gelegen is aan de Zwarte Klef 45, wordt vervolgens ontmanteld.

De nieuwe woning met aangebouwde bijgebouwen, zal gebouwd worden op een vlak van ongeveer 156 m².

De te slopen oppervlakte beslaat ca 165 m². Voor de sloop van de opstallen is een sloopvergunning aangevraagd en verleend (datum afgifte 27.02.2009 Kenmerk:hht0900125)

De bouwvergunning is aangevraagd op 13.02.2009 en heeft bij de gemeente Kenmerk:ba090057. De gemeente Venray heeft te kennen gegeven dat de bouwvergunning onder voorbehoud goedgekeurd kan worden. Wat het bodemonderzoek betreft hebben de gemeente Venray en de initiatiefnemers afgesproken dat na de sloop van het agrarisch bijgebouw een schone grondverklaring aangeleverd wordt bij en beoordeeld wordt door de gemeente (opdracht voor bodemonderzoek is verleend aan: Oke-care/dhr. Van Hellemond). Aanvragers zijn zich ervan bewust dat de uitkomsten van het onderzoek kan leiden tot vervolgonderzoek dan wel een bodemsanering. Aanvragers hebben geen enkele reden te veronderstellen dat uit het onderzoek zou volgen dat geen schone grond verklaring afgegeven zou kunnen worden.

Onderstaand is de oude en nieuwe situatie weergegeven. Daarbij is op te merken dat de te bouwen burgerwoning op iets grotere afstand van de weg gesitueerd is dan de dan de woning Zwarte Klef 43. De woningen zijn zover mogelijk van elkaar gesitueerd om voldoende ruimtelijkheid te verkrijgen. Hiervoor is in overleg met de gemeente gekozen (zie bijlage 2 brief B&W dd 19 juli 2007).



The image contains two architectural drawings of a building facade, labeled 'RECHTER ZIJGEVEL' (Right Side Elevation) and 'ACHTERGEVEL' (Rear Elevation).

RECHTER ZIJGEVEL (Right Side Elevation):

- Roof:** Gable roof with a chimney on the right side. The roof is labeled 'hardsteen' (hard stone).
- Wall:** The main wall is labeled 'gebakken pan atraciet ovh' (baked brick atraciet overhanging).
- Windows and Doors:**
 - A small window on the left is labeled 'goot zink' (gutter zinc).
 - A window below it is labeled 'rockpenel donker grijs' (rock panel dark grey).
 - A window to the right is labeled '250' and '90'.
 - A door in the center is labeled '250' and '90'.
 - A window to the right of the door is labeled '250' and '90'.
 - A window further right is labeled '250' and '90'.
 - A window on the far right is labeled '250' and '90'.
- Labels and Details:**
 - 'goot zink' (gutter zinc)
 - 'rockpenel donker grijs' (rock panel dark grey)
 - '250' and '90' (dimensions)
 - 'aluminium donker grijs diepe negge' (aluminum dark grey deep groove)
 - 'opening' (opening)
 - 'voorstel koude dilataties' (proposal cold dilations)
 - 'mangaan' (manganese)
 - 'dilataties' (dilations)
 - 'opgaaf' (assignment)

ACHTERGEVEL (Rear Elevation):

- Roof:** Gable roof with a chimney on the left side.
- Windows and Doors:**
 - A window on the left is labeled '250' and '90'.
 - A door in the center is labeled '250' and '90'.
 - A window to the right of the door is labeled '250' and '90'.
 - A window on the far right is labeled '250' and '90'.
- Labels and Details:**
 - '250' and '90' (dimensions)
 - 'dilataties volgens opgaaf steenleverancier' (dilations according to assignment stone supplier)

Het bouwplan is op 07-07-2008 (ARK080116) ingediend bij de gemeente Venray en is voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft op 4 november 2008 en het plan als volgt beoordeeld: "Het plan voldoet onder voorwaarden aan de in de nota Ruimtelijke Kwaliteit gestelde criteria. Hoewel het adviesbureau de gevraagde analyse van woningen in het buitengebied mist, acht zij het ontwerp van de woning voor deze specifieke locatie in hoofdlijnen uiteindelijk acceptabel. Doch ten behoeve van een goede aansluiting van het ontwerp met de belendend woning acht zij diverse kleine aanpassingen noodzakelijk". Op grond van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft B&W van Venray de heer en mevrouw Hermans medegedeeld ... "Voor de verdere afhandeling kan thans worden overgegaan tot het indienen van een bouwaanvraag..." Voorgaande is bevestigd bij schrijven van B&W dd. 16 februari 2009 naar aanleiding van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dd. 16 december 2008. Bij de verdere uitwerkingen en detailleringen worden uiteraard de adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit betrokken.

Maatvoering:

Afmetingen (circa)	Woning	Bijgebouw woning	voorschrift huidig bestemmingsplan buitengebied	voorschrift nieuw bestemmingsplan buitengebied
Breedte	9.3 meter	5.7 meter		
Diepte	13.4 meter	6 meter		
Goothoogte	3.60 meter	3 meter	< 6,5 meter	< 4,5 m
Nokhoogte	7.95 meter	3 meter	> 11 meter	
inhoud	743 m3	107 m3	< 875 m3	< 875 m3

2.6 Ruimtelijke effecten

In voorgaande is het projectgebied en omgeving beschreven. De ruimtelijk-functionele structuur ter plaatse is aangeduid.

De familie Hermans-Ermers heeft het initiatief genomen om op in het projectgebied een agrarisch bedrijfsgebouw te slopen en ter plekke een burgerwoning te bouwen. Voor de ruimtelijke structuur is daarbij van groot belang dat door de plannen de bouwmassa nauwelijks wijzigt.

Feitelijk is sprake van een vervanging (agrarisch bedrijfsgebouw door woning). Deze vervanging brengt geen extra nadelige effecten op de omgeving teweeg in relatie met de huidige situatie. De vervanging brengt eerder positieve effecten op de omgeving. Door de exacte locatie en de vormgeving van de woning ontstaat een rustiger beeld in het landschap dan in de huidige situatie, er is sprake van een afname van de 'verrommeling'.

Gebleken is dat het project aansluit bij de bestaande bebouwing, de stedenbouwkundige structuur en aanwezige functies.

Gesteld kan worden dat er noch planologische noch stedenbouwkundige bezwaar bestaan tegen de functiewijziging van de opstallen. Het project heeft - zowel op korte als op (middel)lange termijn geen onaanvaardbare negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving, eerder positieve effecten.

Hierna zal deze stelling nader gemotiveerd worden en ingegaan worden op alle relevante aspecten die bij onderhavig bouwplan aan de orde kunnen komen.

2.8 Welstand

Bij schrijven d.d. 4 november 2008 heeft het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit geoordeeld dat: het ontwerp van de woning voor déze specifieke locatie in hoofdlijnen uiteindelijk acceptabel is".

Bij schrijven d.d. 18 november 2008, kenmerk ark 080116, heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Venray de familie Ermers naar aanleiding van het adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit medegedeeld dat "voor de verdere afhandeling kan thans worden overgegaan tot het indienen van een bouwaanvraag....."

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het Provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (geactualiseerd in 2008), eveneens een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het gemeentelijke beleid wordt ingegaan op het geldende en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota "Ruimte" wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat ruimtelijke bijdragen aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk platteland. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- * Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten
- * Bundeling van infrastructuur en vervoersstromen
- * Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en scheepvaart
- * Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid

Voor alle vier pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden. Het onderhavige project heeft vooral betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat de nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen, binnen bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaande bebouwd gebied of in nieuw clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied wordt in de Nota "Ruimte" aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiervan is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient een volledige plaats bij ruimtelijke afweging te krijgen. Het gaat daarbij om algemeen landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Hoewel het project de bouw van een woning en bijgebouw op een perceel in het buitengebied betreft, levert de sloop van het huidige agrarisch bedrijfsgebouw, het ontmantelen van de huidige woning (Zwarte Klef 45) en de nieuwbouw op een gunstigere situering ten opzichte van de weg (grotere afstand) dan het huidige agrarisch bedrijfsgebouw, een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Het project past derhalve in de doelstellingen van de Nota "Ruimte".

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006) vastgesteld. In 2008 is het POL 2006 geactualiseerd. Het POL 2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het project(gebied) ligt in POL 2006 in perspectief 2.

3.2.2 *Perspectieven*

De locatie is blijkens de kaart 'Perspectieven' van het POL 2006 gelegen binnen het perspectief 2 Provinciaal Ontwikkelingsfonds Groen (POG).

zie POL kaart 'Perspectieven' voor projectlocatie en -omgeving, bijgevoegd

De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen.

3.2 *Woonbeleid*

Voor wat betreft het wonen, de provincie Limburg wil investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Voor Limburg wordt zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave gezien. Hieraan moet worden voldaan op het niveau van de woningmarkten (via regionale woonvisies). Speerpunten hierin zijn herstructurering, op een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiaties en duurzaam bouwen. Herstructurering van de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker. Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding. Nieuwe locaties moeten goed aanhaken op de bestaande wegen en zo mogelijk op het openbaar vervoer. De situering van nieuwe woningen moet passen binnen het bundeling- en contourenbeleid.

In Limburg dient op een duurzame manier te worden gebouwd en verbouwd, zodat milieubelasting en energieverbruik worden teruggedrongen.

Het beleid op het gebied van bouwen en wonen is neergelegd in de Provinciale Woonvisie Limburg (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 mei 2005). De concrete uitwerking van het beleid voor bouwen en wonen op regionaal niveau is nader uitgewerkt in de regionale woonvisie.

Voor wat betreft het kwantitatieve beleid valt onderhavig initiatief niet binnen de kaders van de Provinciale en regionale woonvisie. De woning komt namelijk in de plaats van een bestaande woning, namelijk Zwarte Klef 45. Er is geen sprake van een toename van het aantal woningen in het buitengebied.

3.2.4 *Pol-herziening op onderdelen Contourenbeleid*

Op 24 juni 2005 is door Provinciale Staten van Limburg, door middel van het vaststellen van de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid', het contourenbeleid

ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens Stedelijke Dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd. In Noord en Midden Limburg zijn de contouren verbaal aangegeven.

Binnen de contouren moet in principe alle 'stedelijke functies' een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contouren gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband, oplevert.

De projectlocatie is net buiten de grens stedelijke dynamiek van Venray gelegen, de grens wordt namelijk gevormd door de Nieuwe Overloonseweg. Buiten deze contour mogen in principe geen nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden.

Teneinde een ontwikkeling buiten de contour toch mogelijk te maken dient in elk geval aan de volgende voorwaarden voldaan te worden:

- a) de ontwikkeling is op basis van een reguliere planologische afweging toelaatbaar op de betreffende plek;
- b) de ontwikkeling vindt plaats aansluitend op verbale contour of binnen een lint of cluster;
- c) er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal;
- d) ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing;
- e) de ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteit van het gebied in groter verband

Ad. a De bouw van de woning ter plaatse is uit planologisch oogpunt toelaatbaar. De woning komt namelijk in de plaats van een bestaande bedrijfsbebouwing. Tevens liggen meerdere woningen in de directe nabijheid van het projectgebied, waardoor uit functioneel opzicht de woonfunctie ter plaatse niet vreemd is.

Ad. b De grens stedelijke dynamiek wordt gevormd door de Overloonseweg, die ongeveer 400 meter oostelijker is gelegen. Het projectgebied ligt derhalve niet direct tegen de grens stedelijke dynamiek. Aan de Zwarte Klef liggen meerdere woningen. Hierdoor is er wel sprake van een bebouwingscluster. Ontwikkelingen buiten de contour, maar in een bebouwingscluster, worden op basis van het provinciale beleid toch mogelijk geacht.

Ad. c De nieuwe woning komt in de plaats van andere bebouwingen en verhardingen op het bouwperceel aan de Zwarte Klef. Het basiskapitaal zal daardoor niet onevenredig worden aangetast.

Ad. d. De woning wordt opgericht op de locatie, waar thans een agrarisch bedrijfsgebouw is gebouwd. Voor de woning behoeven geen bomen te worden verwijderd. Uit landschappelijk en natuurlijk oogpunt verandert er dus helemaal niets aan het perceel. Deze waarden blijven overeenkomstig de huidige situatie behouden.
Het perceel heeft uit cultuurhistorisch oogpunt weinig waarden. Dit blijkt uit het archeologisch onderzoek (zie hoofdstuk 5)

Ad. e De vervanging van het agrarisch bedrijfsgebouw door een nieuwe woning brengt

een kwaliteitsverbetering in groter verband tot stand.

3.2.5 *Afweging provinciaal beleid*

Het provinciaal beleid is voornamelijk gericht op het onthouden van de rode ontwikkeling in het buitengebied. In het buitengebied dienen vooral de functies landbouw en natuur/landschap alle ruimte te krijgen. Woningbouw wordt mogelijk geacht binnen de rode contouren of grens stedelijk dynamiek.

De nieuwe woning is buiten de rode contour of grens stedelijk dynamiek gelegen. binnen perspectief 2, Provinciaal Ontwikkelingszone Groen.

De Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden.

Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Niet alle gronden binnen P2 veranderen in natuur. Een groot deel van de gronden is blijvend landbouwgrond. Binnen de POG komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen e.d. De begrenzing van de POG is geen harde of precieze lijn.

Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening. Het bebouwingsarme karakter blijft gehandhaafd. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen.

Buiten deze contour en binnen perspectief 3 is het beleid niet gericht op nieuwbouw van woningen. In de huidige situatie zijn echter reeds meerdere woningen aanwezig. Nieuwe woningen worden daardoor, op beperkte schaal, goed mogelijk geacht, mits een initiatief voldoet aan het provinciale contourenbeleid.

Voorliggend initiatief is getoetst aan het provinciale beleid, waarvan het contourenbeleid onderdeel vormt. Het provinciaal beleid is. Het provinciaal beleid echter niet van toepassing voor voorliggend initiatief. Nieuwe woningen, zijnde woningen die worden toegevoegd aan het woningenbestand, dienen beoordeeld te worden aan de provinciale criteria. Door het voorliggend initiatief wordt echter geen woning toegevoegd, zoals in paragraaf 3.3.6. uitvoerig wordt toegelicht.

Daaraan is nog toe te voegen dat door het voorliggende initiatief de omgevingswaarden en de basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening niet worden aangetast. En omdat het gebouwde oppervlakte niet groter wordt, blijft het bebouwingsarme karakter gehandhaafd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

De gronden, waarop de nieuwe woning geprojecteerd is, zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Venray, vastgesteld door gemeenteraad van Venray op 25 augustus 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 januari 1983. Voor de gronden was reeds een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, te weten bestemmingsplan "Buitengebied" d.d. 17 mei 2005. Het goedkeuringsbesluit van dit plan is echter vernietigd door de Raad van State, waardoor het bestemmingsplan uit 1981 weer vigerend is. De betreffende gronden zijn in dit bestemmingsplan aangeduid als agrarisch gebied.

3.3.2 Ontwikkelingsperspectief 2015

In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven op de koers die de gemeente Venray in de toekomst gaat varen en dient als gemeentelijke structuurvisie (vastgesteld d.d. 23 september 2008). het ontwikkelingsperspectief is een perspectief voor de middellange termijn. De tijdshorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020/2030.

Het ontwikkelingsperspectief vormt voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het formuleren van beleid, het vaststellen van plannen, het opstellen van uitvoeringprogramma's met de daarbij behorende prioriteiten en inzet van menskracht en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

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

- * selectiviteit
- * integraliteit
- * uitvoeringsgericht
- * ambities van de gemeente
- * veranderde rol van de gemeente
- * basis voor ontwikkelingsplanologie.

Het fundament voor het ontwikkelingsperspectief is gelegd in de verkenningsnota en de doelstellingennota. In de verkenningsnota zijn de ontwikkelingen en trends in beeld gebracht en is een opsomming gegeven van de belangrijkste opgaven en knelpunten. In de doelstellingennota is op basis van de discussie over verschillende mogelijke toekomstrichtingen voor Venray een koers voor de langere termijn bepaald. Deze koers is vastgelegd door middel van een aantal doelstellende uitspraken. Deze uitspraken geven vervolgens richting aan het structuurbeeld voor de gemeente Venray, en bepalen ook de keuzes die voor de hoofdkern, de kerkdorpen en het buitengebied zijn gemaakt.

De thema's die in het ontwikkelingsperspectief centraal staan, zijn:

1. Venray is dorp en stad
2. Venray is kennis intensief
3. Venray is levendig
4. Venray zorgt voor elkaar
5. Venray voorziet in woonwensen.

3.3.3 Afweging beleid Ontwikkelingsperspectief 2015

Onderhavig initiatief past binnen het beleid dat in het Ontwikkelingsperspectief is geformuleerd. De rol van Venray als woongemeente zal door het project, hoewel niet tot heel kleinschalig, worden versterkt.

3.3.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit in Venray

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit in Venray, wordt het welstandbeleid van de gemeente

Venray uiteengezet. Het in de nota opgenomen welstandsbeleid is van kracht vanaf 27 maart 2007.

Het welstandbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met welstandstoezicht in in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte, de voorbijganger wordt ermee geconfronteerd. Een aantrekkelijk, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, maar verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht moet daaraan, in alle openheid, een bijdrage leveren.

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het ontwerp onder voorwaarden positief beoordeeld (zie paragraaf 2.8 Welstand).

3.3.5 Voorontwerp - bestemmingsplan 'Buitengebied' 2009

Op 14 april 2009 heeft het College van Burgemeester en Wethouders groen licht gegeven voor het vrijgeven van het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2009' voor de inspraak. Het nieuwe bestemmingsplan buitengebied volgt grotendeels de lijn zoals neergezet in het bestemmingsplan buitengebied 2005, ook ten aanzien van de gewenste bouw van de woning aan de Zwarte Klef 45. Het nieuwe bestemmingsplan geeft invulling aan 'ontwikkelingsplanologie'. Dit houdt in dat het nastreven van doelen centraal staat. De gemeente heeft een gebiedsindeling gemaakt. De gebiedsindeling is gebaseerd op de perspectieven uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, de landschapvisie van de gemeente en de integrale zonering uit het reconstructieplan. Per gebied heeft de gemeente vervolgens geformuleerd welke doelen in het gebied worden nagestreefd (gebiedsprioriteit). Ook heeft de gemeente per gebied aangegeven welke ontwikkelingsrichting mogelijk is.

In het nieuwe voorontwerp is o.a. als uitgangspunten geformuleerd, dat nieuwbouw van woningen in het buitengebied slechts beperkt mogelijk zal zijn. Daarentegen worden ruimere mogelijkheden geboden om de bestaande woningen uit te breiden.

In de huidige situatie zijn op het betreffende perceel gebouwd: een woning (Zwarte Klef 45), een zelfstandige woning als uitbreiding van de bestaande woning in de vorm van een bejaardenunit (Zwarte Klef 45) en een bedrijfsgebouw.

Het projectvoorstel houdt in het bouwen van een nieuwe woning ter plaatse van een huidig bedrijfsgebouw en de ontmanteling als woning van het pand Zwarte Klef 45. Het voorliggende voorstel leidt feitelijk niet tot uitbreiding van het aantal woningen - er blijven feitelijk twee woningen, te weten Zwarte Klef 43 en 45, juridisch wel tot een uitbreiding omdat het huidige pand Zwarte Klef 45 niet positief bestemd is.

Het projectvoorstel past in het voorgenomen beleid, althans is daar niet strijdig mee.

3.3.6 Nieuwvestiging

Een nieuwe burgerwoning met een maximale inhoud van 875 m³ wordt bij uitzondering mogelijk en alleen toegestaan in de kernrand zones en bebouwingsconcentraties in het buitengebied. De realisatie van de woning is alleen mogelijk als er een tegenprestatie wordt geleverd dat samenhangt met een kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Het voorliggende projectplan voorziet niet in het feitelijk, wel in juridische zin, uitbreiden van het aantal woningen in het buitengebied. Voorzien wordt in

- de ontmanteling van de huidige woning Zwarte Klef 45
- de sloop van het huidige agrarisch bedrijfsgebouw
- het bouwen van een vervangende woning (inhoud < 875 m³)

4 Onderzoek

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en komen buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de afwenteling van eventuele planschadeclaims. Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer over verhaal cq. verdeling van kosten.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodemonderzoek

Op de projectlocatie wordt na sloop bijgebouw een verkennend bodemonderzoek volgens de norm NEN 5740 verricht door Oeko-Care te Rijkevoort. De resultaten van het onderzoek worden na sloop ter kennis gebracht van de gemeente. Bouwvergunning wordt onder voorbehoud goedgekeurd.

4.2.2 Geluid

In het kader van deze bestemmingswijziging is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan akoestisch onderzoek. De gewijzigde wet is op 1 januari 2007 in werking getreden. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriëlelawaai door middel van zonering. Er gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone wordt beperkt.

De geluidsbronnen in het betreffende buitengebied van Venray betreft zowel industrie als wegverkeer. Wegen, met een maximumsnelheid van 80 km/uur hebben een onderzoekszone van 250 meter.

De nieuw te bouwen woning is gelegen binnen 250 meter van de weg Zwarte Klef. Daarbij zijn de volgende overwegingen van belang:

- De Zwarte Klef is ter plaatse een rustig, doodlopend landweggetje, dat eindigt direct voorbij de te bouwen woning. Het verkeer op de weg bestaat alleen uit bestemmingsverkeer voor de bewoners op het perceel Zwarte Klef 43/45. Deze weg is dan ook niet relevant voor akoestische situatie van de nieuwe woning.
- De consequenties van geluid van (spoor)wegverkeer heeft in het buitengebied van Venray betrekking op (agrarische) bedrijfswoningen. Voor alle (spoor)wegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" is de ligging van de 50 dB(A), de 55 dB(A) en de 57 dB(A)-contouren berekend. Wanneer in de toekomst de (agrarische bedrijfs-)woningen buiten de zones van de 50 dB(A)- respectievelijk 57 dB(A)-contouren geprojecteerd worden, wordt voldaan aan de eisen van de Wgh.

Constatering:

Het project Zwarte Klef 45 is gelegen buiten de 50 dB(A) zone.

4.2.3 Industrie

Voor industrieterreinen waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd, die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken, geldt op basis van de Wet geluidhinder een verplichte zonering. In de zones gelden beperkingen voor het oprichten van woningen en andere geluidgevoelige objecten. Een geluidszonering is in het buitengebied van Venray van toepassing bij Witte Vennen, Luchtmachtbasis De Peel en Smakterheide. De geluidzone is op de verbeelding aangegeven.

Constatering:

Het project Zwarte Klef 45 ligt niet in een geluidszonering van het industrieterrein Smakterheide.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als minimaal aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt het mogelijk dat een nieuwe woning wordt gebouwd ter plekken van een thans bestaand agrarisch bedrijfsgebouw, dat gesloopt wordt. en de ontmanteling van een bestaande woning Er is dus geen sprake van het creëren van extra ruimten, waarbinnen bepaalde stoffen, die in de lucht komen, worden geproduceerd. Het voorliggend initiatief draagt dan ook niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, eerder aan het verminderen ervan. Het criterium luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering.

4.2.5 Externe veiligheid

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Naast het BEVI is de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) van kracht (sinds 1 januari 2008 REVI II). In de REVI II zijn de regels voor afstanden en de berekeningen van het plaatsgebonden- en groepsrisico opgesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Plaatsgebonden risicovolle

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Groepsrisico

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto oppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

Binnen de omgeving van het projectgebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Spoor

Gezien de afstand van het projectgebied tot de spoorlijn kan worden aangenomen dat er geen sprake is van een (significante) toename van het groepsrisico als gevolg van de nieuwbouw van de woning. Er behoeft derhalve geen berekening en verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van en weg het groepsrisico betrokken moet worden. In de omgeving van de projectlocatie is de weg Venray-Overloon gelegen. De weg is echter gelegen op 400 meter, derhalve meer dan 200 meter, van de projectlocatie. In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er een verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend indien sprake is van afstanden tot een route van meer dan 200 meter.

Buisleidingen

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen buisleidingen gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de ontwikkeling van de woning.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het onderhavige initiatief.

4.2.6 Milieuzonering

De geprojecteerde woonfunctie heeft volgens de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), geen milieuzone ten opzichte van milieugevoelige functies.

In de omgeving van het project komen geen functies voor die een belemmering kunnen vormen voor de realisering van de woning.

Op basis van de geurhindercontourenkaart van de gemeente Venray blijkt dat in de omgeving van de locatie, waar de woning geprojecteerd is, enkele agrarische bouwblokken gelegen zijn. Gezien de afstand tussen de nieuwe woning en de agrarische bedrijven, kan worden gesteld dat de functies elkaar niet hinderen.

De aanwezigheid van de bedrijven belemmert de woningbouw niet en de vervanging/verplaatsing van de woning zelf legt geen beperkingen op aan de betreffende ondernemingen.

4.3 Archeologie

Het projectgebied is gekwalificeerd als "gebied met lage verwachting". Voor gebieden met deze kwalificatie geldt dat er in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming bestaan.

4.4 Natuur en landschap

De woning is gelegen in het beekdal van de Loobeek. Dit beekdal is in het POL 2006 aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groen (POG)

De gebiedsbescherming van het EHS en de POG zijn van levensbelang voor de uitwisseling van dier- en plantensoorten tussen de verschillende bos- en natuurgebieden. Plaatselijk is verwerving en beheer door natuurorganisatie aan de orde.

De projectlocatie is gelegen in de nabijheid van de EHS. Echter, de vervanging van het agrarisch bedrijfsgebouw door een woning en het ontmanteling van een bestaande woning op de projectlocatie, brengt geen nadelige effecten teweeg op dit gebied.

Huidige natuur- en landschapswaarden in de directe omgeving.

Op het projectgebied zijn meerdere volgroeide bomen.

Met de vervanging van het agrarisch bedrijfsgebouw door een woning worden geen bomen gerooid of verwijderd. Het karakter van het perceel blijft, zoals in de huidige situatie, behouden.

4.5 Flora en fauna

In Nederland is de bescherming van de natuur verankerd in de Natuurbeschermingswet (1968 en 1998), waarin met name de gebiedsbescherming is geregeld (zgn. vogelrichtlijnengebieden en habitatrichtlijnengebieden, de beschermde natuurmonumenten en de staatsmonumenten) en in de Flora en Faunawet, waarin met name de soortbescherming is geregeld.

Op 22 februari 2005 is een AmvB in werking getreden die voorziet in en wijziging van het "besluit beschermde dieren- en plantensoorten". Voor algemene soorten geldt een algemene vrijstelling. Daardoor behoeft in veel gevallen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Van belang is of er binnen of vlakbij dit gebied dieren of planten aanwezig zijn, die niet onder de algemene vrijstelling vallen en waarvoor als gevolg van de ingreep de gunstige staat van instandhouding zou worden aangetast.

Het projectgebied is reeds langere tijd in gebruik als perceel met woningen en met een agrarisch bedrijfsgebouw. Als in het projectgebied al strenger beschermende diersoorten voorkomen, zullen deze in hun voorkomen niet gehinderd zijn door dit bestaande gebruik. Door de geplande verandering zal hooguit tijdelijke verstoring kunnen optreden. De eventueel in het projectgebied aanwezige diersoorten worden voldoende mobiel geacht om tijdens de sloop van het agrarische bedrijfsgebouw en de bouw van de woning zich te verplaatsen naar overeenkomstig leefgebied in de omgeving of in bomen op de locatie zelf. De werkzaamheden zijn van korte duur waardoor de (gevluchte) diersoorten weer snel kunnen terugkeren. Effecten vanuit de Flora- en faunawet zijn dan ook geheel uit te sluiten.

4.6 Kabels en infrastructuur

Blijkens het geldende bestemmingsplan en kaartgegevens van de Gasunie komen op, of in de directe omgeving van het projectgebied, geen leidingen en kabels voor met een

dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling van de woning belemmeren.

4.7 Verkeerskundig aspecten

De ontsluiting van de bestaande woning Zwarte Klef 45 en de 'nieuwe woning' Zwarte Klef 45 vindt plaats via de Zwarte Klef. Het betreft een doodlopend deel van de weg. Door de gewenste veranderingen vindt geen verandering in de verkeersintensiteit op deze weg plaats.

Parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen ten behoeve van de woning op eigen terrein gerealiseerd. Dit betekent dat de Zwarte Klef geen parkeerfunctie zal krijgen als gevolg van de vervangende nieuwbouw.

Voor een nieuwe woning geldt in de gemeente Venray een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Het bouwplan voorziet hier ruim in.

4.8 Duurzaamheid

In het actuele collegeprogramma van het college van Burgemeester en Wethouders van Venray stelt het college dat zij duurzaam bouwen, energiebesparing en duurzame energie wil stimuleren. Duurzaam bouwen staat synoniem voor kwalitatief hoogwaardig bouwen van woningen en werken aan de leefomgeving waarin het goed en gezond vertoeven is. Bij de realisering van de nieuwe woning wordt aan de duurzaamheid ruim aandacht geschonken. Er zal ruim gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke en duurzame bouwmaterialen en er worden maatregelen getroffen om de energiezuinigheid te bevorderen.

4.9 Waterhuishouding

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van het waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006), de Vierde Nota Waterhuishouding, WB 21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. De belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekendste drietrapsstrategieën zijn leidend:

- * vasthouden - beregen - afvoeren (waterkwantiteit)
- * voorkomen - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken worden hieronder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL 2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn. Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- * herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden
- * herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur
- * schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment

- * duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijk consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is
- * een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierengebied van de Maas

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciaal (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2004 - 2007.

Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes "veiligheid, duurzaamheid, water als mede ordent principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzame stedelijk waterbeheer waaronder nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeenten. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeenten en de verdere sanering van schadelijke rioolwater overstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Bodem en grondwater

Het projectgebied behoort volgens de bodemkaart van Nederland tot de zandgronden met waarde, welke ter plaatse bestaan uit enkeerdgronden bestaande uit fijn zand.

De grondwatertrap bedraagt ter plaatse II. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand in het projectgebied meer dan 40 cm beneden het maaiveld gelegen is en de gemiddeld laagste grondwaterstand zich meer dan 50 - 80 cm beneden maaiveld bevindt.

De dikte van de bovengrond bedraagt 2 tot 8 meter en is goed doorlatend met een doorlatendheid van 0,75 tot 1,5 per dag (bron: website Waterschap Peel en Maasvallei)

Oppervlakte water.

In of nabij is oppervlaktewater aanwezig.

Ecosystemen

In het projectgebied liggen geen hydrologische gevoelige ecosystemen.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel

Hemelwater

Het hemelwater dat terecht komt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd op het eigen perceel. De exacte wijze van infiltratie zal in het kader van het definitieve bouwplan en de bouwvergunning nader worden uitgewerkt.

Overleg waterbeheerder

Conform de notitie "Toepassingsbereik Watertoets" van het Waterschap Peel en Maasvallei geldt dat het plan niet hoeft te worden ingediend bij de Watertoetsloket indien de toename van het verhard oppervlak van de nieuwbouw kleiner is dan

2000 m2 en het projectgebied niet binnen een, door het Waterschap aangegeven speciaal aandachtsgebied gelegen is.

Omdat geen sprake is van een toename verhard oppervlak en omdat het projectgebied niet binnen het speciaal aandachtsgebied gelegen is, behoeft het plan niet te worden ingediend bij het Waterloket.

Conclusie

Bij de oprichting van de woning wordt rekening gehouden met het watersysteem. Het projectgebied bevat verder geen waardevolle of hydrologisch gevoelige verdrogings- of natuurgebieden. De oppervlakte van de bebouwing wordt niet gewijzigd. Er zullen derhalve geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot het waterbeheer.

5 Afweging belangen

Blijkens het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" heeft het projectgebied de bestemming "Agrarische gebied met zonering". De voorgenomen woning is op basis van deze bestemming niet toegestaan.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen (vrijstellings- of wijzigings)mogelijkheden waarmee de nieuwe woning gerealiseerd kan worden. Door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro kan de nieuwe woning, vooruitlopend op een nieuw op te stellen bestemmingsplan, toch mogelijk gemaakt worden.

Tegen de realisatie van de nieuwe woning bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren. De woning komt in de plaats van een agrarisch bedrijfsgebouw. De nieuwe woning ligt op een ruim perceel. De woning is op basis van de huidige beleidsinzichten mogelijk. Aan de voorwaarden, die zowel het Rijks- Provinciaal als gemeentelijk beleid stellen, wordt voldaan.

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

Op basis van voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de vervanging van het agrarisch bedrijfsgebouw gelegen op de Zwarte Klef 43 door een nieuwe woning uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

6 Procedure, overleg en planstukken

6.1 Procedure

Realisering van de nieuwe woning gelegen aan de Zwarte Klef 43 A is slechts mogelijk indien in het kader van het projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, de procedure genoemd in de afdeling 3.4 van de Awb gevolgd is. Voorafgaand aan de procedure genoemd aan afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray kennis dienen te geven van het feit dat ze een projectbesluit voorbereiden.

Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit

met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan de diensten die betrokken zijn bij het nemen van het besluit (Rijk, provincie, waterschapsbesturen en andere bestuursorganen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale omgeving staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden.

6.2 Overleg

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

Gedeputeerde Staten hebben bepaald dat onder bepaalde omstandigheden in bepaalde gevallen geen overleg is vereist met de diensten van provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Voor ontwikkelingen in het overgrote deel van het buitengebied, te weten binnen de POL-perspectieven P1, P2 en P3, is dit overleg in alle gevallen vereist.

In onderhavig geval betreft het project de oprichting van een woning in P2. Het plan moet derhalve naar het vooroverleg.

De fam. Hermans-Ermers
Clara Wichmannstraat 63
5803 AT VENRAY

Wonen en Werken
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl

Postbank 10.30.824
Rabobank Venray 15.39.07.754

Datum	19 JULI 2007	Behandeld door	Jan Zanders
Ons kenmerk	prin070111	Datum uw brief	17-04-2007
Pagina	1 van 2	Uw kenmerk	
Onderwerp	principe-aanvraag verbouw schuur tot woning.		

3-7 mw. Davits: deze wle. 27
12-7 dhr Zanders: voor eind juli bericht
voorheen als bejaardenwoning gedoogd
wel 2 woningen opgenomen in best. plan
buitengebied

Geachte heer/mevrouw,

Inleiding.

Van u is een principe-aanvraag ontvangen om op het perceel Zwarte Klef 43/43a en op de plaats van de garage/schuur een woning te mogen bouwen ter vervanging van de woning Zwarte Klef 43a. In deze brief geef ik u onze reactie.

Inhoudelijk.

In de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zijn op het perceel Zwarte Klef 43 en 43a 2 burgerwoningen opgenomen. Bij deze inpassing zijn achteraf vraagtekens te plaatsen, omdat de woning Zwarte Klef 43a in feite als uitbreiding van de bestaande woning in de vorm van bejaardenunit tot stand is gekomen. Niet de bedoeling was daarbij 2 woningen toe te staan.

Intussen is door de Raad van State het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van het bestemmingsplan Buitengebied vernietigd. Gedeputeerde Staten zullen nu een nieuw besluit moeten nemen. Op dit ogenblik heeft het herzieningsplan buitengebied daardoor geen rechtskracht en geldt weer het daarvoor geldende bestemmingsplan Buitengebied. In dat plan ligt op het perceel Zwarte Klef 43/43a een agrarische bestemming, waarin de door u gevraagde burgerwoning niet passend is.

Mogelijk dat het er uiteindelijk op neerkomt, dat door ons een nieuw bestemmingsplan met betrekking tot het buitengebied moet worden genomen. Daarbij is het echter niet ons voornemen op gemaakte keuzes terug te komen.

In verband daarmee gaan wij in beginsel uit van twee woningen ter plaatse. Voor een verbetering van de woonsituatie hebben wij er daarbij ook geen bezwaar tegen dat de 2^e woning langs de weg komt te liggen in plaats van nu achter de woning Zwarte Klef 43. De voorgestelde situering op iets grotere afstand van de weg dan de woning Zwarte Klef 43 is voor ons in beginsel acceptabel. Om enige ruimtelijkheid te verkrijgen dienen de beide woningen zo ver mogelijk van elkaar te worden

Datum 19 JULI 2007
Ons kenmerk prin070111
Pagina 2 van 2

De woning, inclusief aan- en bijgebouwen, mag maximaal 875m3 groot zijn.

Procedureel.

Hiervoor is reeds vermeld, dat het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten met betrekking tot ons bestemmingsplan Buitengebied door de Raad van State is vernietigd.

Als gevolg daarvan geldt op dit moment voor een door u te dienen bouwplan, dat een procedure als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening moet worden gevolgd.

Aan zo'n procedure zijn een aantal voorwaarden verbonden, waaronder een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten. Voorts vrij hoge leges. Gelet op hetgeen bij de inhoudelijke toets is vermeld, is niet zeker dat Gedeputeerde Staten in het onderhavige geval een verklaring van geen bezwaar zullen afgeven.

Het is echter mogelijk dat binnen nu en hooguit enkele maanden Gedeputeerde Staten ons de bevoegdheid zullen geven artikel 19, lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor procedures in het buitengebied toe te passen. Bij die toepassing is geen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten nodig en zijn de leges aanmerkelijk lager.

1/2 jr -> 7 jr? 1/2 sept. -> 1 oct. GS.

Hoe dit te weten komen?

Daarom adviseren wij u met indiening van de bouwaanvraag nog even te wachten.

Evenals bij toepassing van artikel 19, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening geldt overigens ook bij lid 2, dat uiteindelijk de bouwstukken gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage moeten worden gelegd. Worden gedurende die termijn zienswijzen ingediend, dan zullen die nader door ons moeten worden afgewogen.

In zoverre heeft onze beginseltoezegging een voorlopig karakter.

Hebt u naar aanleiding van het vorenstaande nog vragen, dan kunt u tijdens het telefonisch spreekuur op werkdagen tussen 9 en 10 uur bellen met de heer Zanders van onze afdeling Wonen en Werken.

↳ 20-8 terug van hantse.

Met vriendelijke groet,

namens het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,
de afdelingsmanager Wonen en Werken,



Elsje van Beek.

31.8 : 2 mnd terug bellen, eindokt!

De fam. Hermans-Ermers
Clara Wichmannstraat 43
5803 AT VENRAY.

Wonen en Werken
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl

Postbank 10.30.824
Rabobank Venray 15.39.07.754

Datum	20 december 2007	Behandeld door	Jan Zanders
Ons kenmerk		Datum uw brief	
Pagina	1 van 1	Uw kenmerk	
Onderwerp	bouwplan woning Zwarte Klef 43/43a.		

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bevestig ik de telefonische mededeling van de heer Zanders van onze afdeling Wonen en Werken aan u, dat intussen van Gedeputeerde Staten van Limburg de toestemming is verkregen aan een bouwplan als bij u aan de orde medewerking te verlenen via een artikel 19.2Wro-procedure.

Een exemplaar van die vrijstellingsregeling treft u bijgaand aan. Gemarkeerd is datgene, wat voor uw bouwplan vooral van belang is. Korthedshalve verwijs ik naar de bijlage.

In het over te leggen bouwplan moet de ontmanteling van de 2^e woning als afzonderlijke woning zijn opgenomen.

Aangetoond dient te worden dat aan voorwaarden met betrekking tot verkeerslawaaï en bodem wordt voldaan.

Uw welstandsaanvraag wordt ter nadere toetsing tegemoet gezien.

Met vriendelijke groet,

namens het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,
de afdelingsmanager Wonen en Werken,


Henk Loonen