Bestemmingsplan "Vlakwater 2009"

Venray

Bestemmingsplan "Vlakwater 2009"

Venray

Rapportnummer:	211x01779
Datum:	21 september 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	dhr. B. Mertens
Projectteam BRO:	dhr. M. Oosting, dhr. P. van de Ligt en mevr. R. Selten
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Ruimte voor Ruimte, Woningbouw, Buitengebied
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van 27 Ruimte voor Ruimtewoningen te Venray

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

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**

2. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID **5**
2.1 Rijksbeleid 5
2.2 Provinciaal beleid 6
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 6
2.2.2 Partiële streekplanherziening Noord- en Midden Limburg 'Ruimte voor Ruimte' 10
2.2.3 POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid 12
2.3 Gemeentelijk beleid 13
2.3.1 Woonvisie Venray 13
2.3.2 Gebiedsvisie voor stroomgebied van de Loobeek 14
2.3.3 Ontwikkelingsperspectief Venray 2015 15
2.3.4 Masterplan Loobeekdal 18

3. HUIDIGE SITUATIE **21**
3.1 Gebiedsbeschrijving 21
3.2 Vigerende bestemmingsplanregeling 23
3.2.1 Bestemmingsplan "Venray" 23
3.2.2 Bestemmingsplan "Buitengebied" 23

4. PLANBESCHRIJVING **27**

5. ONDERZOEK **33**
5.1 Milieuaspecten 33
5.1.1 Bodem 33
5.1.2 Lucht 35
5.1.3 Geluid 36
5.1.4 Externe veiligheid 37
5.1.5 Milieuzonering 38
5.2 Archeologie 39
5.3 Natuur en landschap 40
5.4 Flora & fauna 40
5.5 Leidingen en infrastructuur 41
5.6 Verkeerskundige aspecten 41

5.7 Beschermde en beeldbepalende elementen 42
5.8 Duurzaamheid 42
5.9 Waterhuishoudkundige aspecten 42
5.10 Economische uitvoerbaarheid 48

6. JURIDISCHE VORMGEVING 51
6.1 Toelichting op de analoge verbeelding 51
6.2 Toelichting op de planregels 51
6.2.1 Inleidende regels 52
6.2.2 Bestemmingsregels 52
6.2.3 Algemene regels 54
6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen 55

7. INSPRAAK EN OVERLEG 57
7.1 Vooroverleg 57
7.2 Inspraak 58

8. PROCEDURE 61

BIJLAGEN

Bijlage A: Bestemmingsplan Vlakwater 2009 eindrapport vooroverleg en inspraak
Bijlage 1: Beoordeling provincie kansrijkheid
Bijlage 2: Positief wateradvies
Bijlage 3: Eindverslag inspraak en vooroverleg

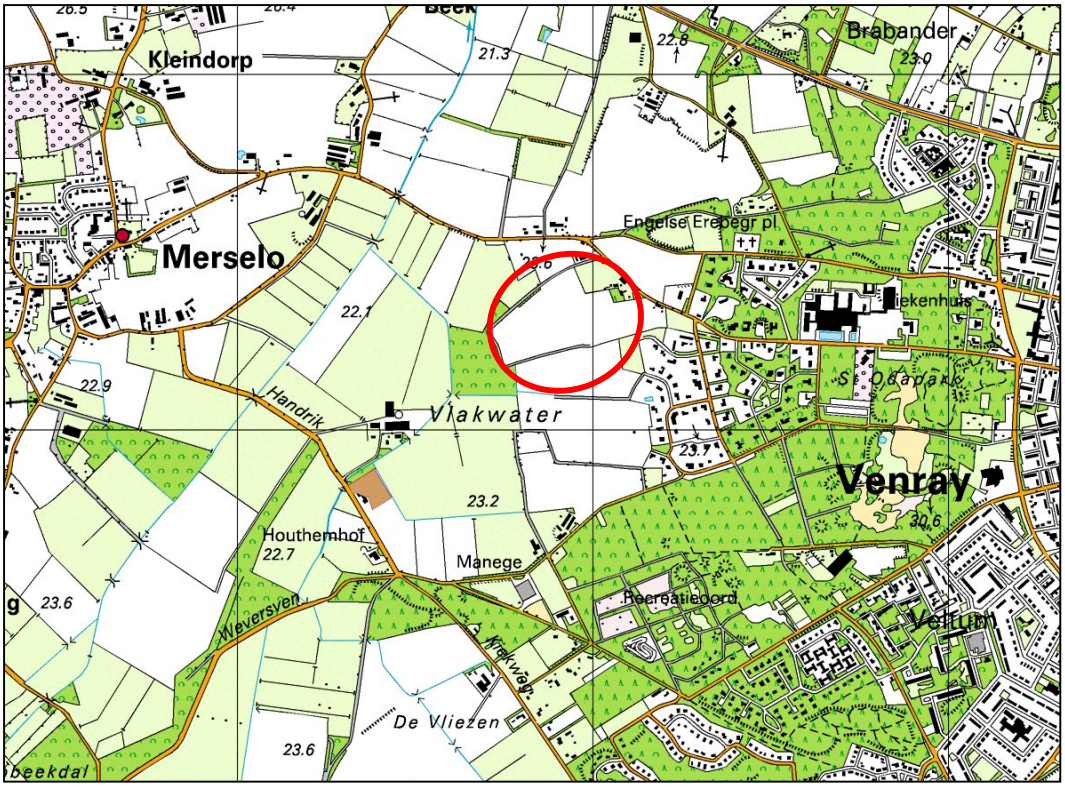
Separate bijlagen

Verkennend bodemonderzoek => Econsultancy
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai => BRO
Archeologisch booronderzoek => Econsultancy
Natuuronderzoek => BRO
Infiltratieonderzoek => Econsultancy
Eindrapport zienswijzen => gemeente Venray

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van 27 Ruimte voor Ruimtewoningen in het plangebied dat bekend staat als “Vlakwater”, gelegen aan de westkant van Venray.

Middels de Ruimte voor Ruimteregeling wordt aan agrarische bedrijven de mogelijkheid geboden om agrarische bebouwing af te breken en in ruil hiervoor woningen te realiseren. Het onderhavige plan maakt deel uit van de Ruimte voor Ruimteregeling tweede tranche. Ten behoeve van de woningbouwontwikkelingen in deze tweede tranche is een publiek-private samenwerking opgericht tussen de provincie Limburg en Bouwfonds Property Development: ‘Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V.’.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. De locatie krijgt namelijk een woonbestemming waardoor nieuwbouw van de Ruimte voor Ruimtewoningen mogelijk wordt.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende planregels. Deze toelichting vergezelt het plan.

De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk drie komt de bestaande situatie aan bod gevolgd door de toekomstige situatie in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, belicht. Ten slotte komen in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planstukken, overleg en procedure aan de orde.

2. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en regionaal beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend beleidsstuk; de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), eveneens een overkoepelend beleidsstuk en diverse andere / aanvullende beleidsstukken.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte
De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.
De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

De Nota Ruimte doet uitspraken die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Gepleit wordt voor verdergaande decentralisatie en deregulering.

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 hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande be-

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

Toetsing plan aan het rijksbeleid
De woningbouw die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt aansluitend aan de kern gerealiseerd. Hierdoor is het plan conform rijksbeleid aangezien de woningbouw gebundeld aan bestaande woningen tot stand komt.

Dit bestemmingsplan heeft tevens een positieve invloed op het behoud en de versterking van de kwaliteiten van het omringende landschap. De Ruimte voor Ruimteregeling maakt uitsluitend woningbouw mogelijk indien er voldaan is aan kwaliteitswinst door de sloop van (voormalige) agrarische stallen en de inlevering van milieuvergunningen door intensieve veehouderijen. Deze beide randvoorwaarden maken dat er een grote kwaliteitswinst ontstaat bij de realisatie van de Ruimte voor Ruimtewoningen. Deze kwaliteitswinst vindt echter op een andere locatie in het buitengebied van Noord- of Midden-Limburg plaats.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Vanaf 2001 zijn een 15-tal POL-aanvullingen vastgesteld. Deze zijn niet heroverwogen in het kader van POL2006 en nog onverkort van kracht. Het gaat onder meer om het contourenbeleid en EHS c.q. POG-beleid.
Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de wetsvoorstellen voor nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) in de toekomst door provincies opgesteld moeten worden.

Met betrekking tot verstedelijking van en economische activiteiten in de landelijke gebieden wordt aangegeven in het POL2006 dat woningbouw en bedrijvigheid kan

plaatsvinden binnen de contouren rondom de plattelandskernen. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit (verhandelbare ontwikkelingsrechten methode, VORm). Voor landbouw (en toerisme) wordt zoveel mogelijk ontwikkelingsruimte geboden, mits de gebiedskwaliteit er als geheel op vooruit gaat (systematiek van Bouwkavel op maat plus, BOM+).

Indeling in regio's
In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied ligt op de overgang van de regio 'Maasvallei-West' en stadsregio 'Venray'.

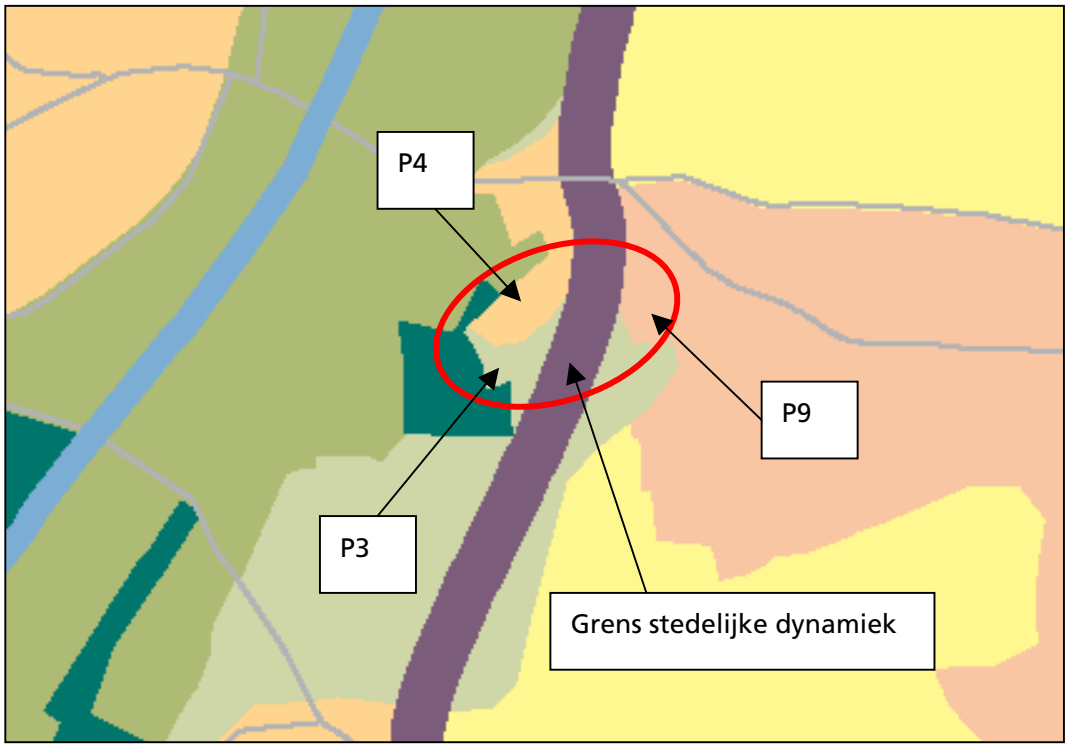
Maasvallei-West omvat een belangrijk deel van het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg ten westen van de Maas. De Maasvallei-West is rijk aan aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en natuurlijke waarden.

Het afwisselende en natuurlijk karakter van de regio maakt deze aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Uitdaging is de toeristische functie als economische drager verder uit te bouwen door in te spelen op de groeiende betekenis van de vrijetijdseconomie. Verbreding van de plattelandseconomie is eveneens van belang voor de verdere ontwikkeling van de regio. Met toepassing van instrumenten als het contourenbeleid (VORm) wordt ingezet op een goede inbedding van kernen in het landschap. EHS en POG in het landelijk gebied ten westen van de Maas worden samen met natuur in aangrenzende gebieden in België en Noord-Brabant verder versterkt als een groene ruggengraat tussen Maas, Peel en Kempen. Door de Reconstructie blijven er goede ontwikkelingsmogelijkheden voor alle mogelijke vormen van landbouw in een aantrekkelijke omgeving.

De stadsregio Venray heeft een centrumfunctie voor wonen, werken en voorzieningen voor een ruime vooral agrarische omgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden benut om een compacte stad met allure te scheppen.

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

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.
Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek. En vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied.



Afbeelding 2. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

Stedelijke dynamiek is een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen waar informatie, diensten en goederen worden uitgewisseld.
Het plangebied is gedeeltelijk binnen de grens 'Stedelijke dynamiek' gelegen.

Perspectieven
Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. In het plangebied zijn de navolgende perspectieven van toepassing: 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen (perspectief 3)', 'Vitaal landelijk gebied (perspectief 4)' en 'Stedelijke bebouwing (perspectief 9)'.

- *Perspectief 3 'Veerkrachtige watersystemen'*
  Dit perspectief heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van EHS of POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig.
  De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie in aanvulling op de EHS en POG. De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling.

- *Perspectief 4 'Vitaal landelijk gebied'*
  De inrichting van deze gebieden wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan omgevingskwaliteiten.
  In dit gebied geldt de versterking van de landschappelijke kwaliteit als randvoorwaarde bij verder kwaliteitsontwikkeling van landbouw, toerisme en recreatie. Belangrijkste doel hierbij is het behouden van de landschappelijke kwaliteit en identiteit ter plaatse. Economische ontwikkelingen van landbouw, recreatie en toerisme worden als kans en voorwaarde gezien voor het behoud en de versteviging van (met name) de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in een grote variëteit aan landbouwgebieden.

- *Perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'*
  Dit perspectief omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken geborgd.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

2.2.2 Partiële streekplanherziening Noord- en Midden Limburg 'Ruimte voor Ruimte'

De Ruimte voor Ruimte regeling komt voort uit het rijksbeleid 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken RBV' (17 maart 2000). De regeling Ruimte voor Ruimte is een uitwerking om de doelen uit de RBV te effectueren.

In het kader van de realisatie van compensatiewoningen uit de Ruimte voor Ruimte regeling is door Provinciale Staten op 27 oktober 2000, de Partiële Streekplanherziening Noord- en Midden-Limburg, 'Ruimte voor Ruimte' vastgesteld. De Streekplanherziening was noodzakelijk omdat het voormalige beleid niet voorzag in bouwlocaties voor compensatiewoningen.
In de herziening wordt allereerst een toelichting gegeven op de inzet van de regeling. Vervolgens wordt aandacht besteedt aan de omstandigheden waarin Gedeputeerde Staten medewerking kunnen verlenen aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze aspecten zijn:

- Bouw van de compensatiewoning mag uitsluitend plaatsvinden in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie en dient aan te sluiten op bestaande bebouwing; tevens dient de bouw bij voorkeur aan te sluiten op de bebouwde kom;
- Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de compensatiewoning plaatsvindt in samenhang met de sloop van een zeker oppervlak agrarische bedrijfsbebouwing en inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse;
- Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsbebouwing de behaalde milieuwinst en de ontstening planologisch wordt geregeld;
- Bij de bouw van de compensatiewoning dient gestreefd te worden naar een versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waardevolle patronen ter plaatse en wordt gestreefd naar een verbetering van de milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse;
- De compensatiewoning staat los van de provinciale woningbouwrichtcijfers voor zover het gaat om de door het ministerie van VROM ter beschikking gestelde extra woningen;
- De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven in de nabijheid van de compensatiewoning mogen niet worden beknot;

- De te slopen bedrijfsgebouwen dienen te bestaan uit alle tot de te staken bedrijfstak behorende gebouwen. Indien hierbij bedrijfsgebouwen zijn met een bijzondere monumentale of cultuurhistorische waarde kan hiervan worden afgeweken. Glastuinbouwkassen zijn in alle gevallen van de toepassing van de regeling uitgesloten;
- Gedeputeerde Staten kunnen het beleidskader op onderdelen nader invullen en verduidelijken.

In Limburg is de uitvoering van Ruimte voor Ruimte projecten (tot nu toe) onderverdeeld in een tweetal tranches.
In de eerste tranche wordt de voorfinanciering voor agrariërs en de uitvoering gerealiseerd door de gemeente waarin het perceel en/ of het agrarisch bedrijf is gelegen. De compensatiewoningen in onderhavige ontwikkeling wordt gerealiseerd in het kader van de tweede tranche. Ten behoeve van de ontwikkelingen in deze tweede tranche is een publiek-private samenwerking opgericht tussen de provincie Limburg en Rabo Vastgoed: 'Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V.'.

In het kader van de tweede tranche is allereerst, op basis van de geschatte deelname van agrariërs bepaald hoeveel compensatiewoningen ongeveer gerealiseerd kunnen worden. Hiertoe is een aantal aanvullende, richtcijfervrije woningbouwcontingenten beschikbaar gesteld. Agrariërs die deelnemen aan de tweede tranche ontvangen hun compensatiegelden (voor sloop) van de Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. ontvangt van de provincie, in ruil voor de sloop, een woningbouwcontingent. Vervolgens maakt de onderneming hiertoe geschikte gronden (die eveneens door Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. worden aangekocht) op locaties, die voldoen aan de gestelde randvoorwaarden, bouwrijp en verkoopt deze aan derden. Met de opbrengsten van de verkoop wordt de te betalen sloopsubsidie aan de deelnemende agrariërs terugverdiend.
Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. fungeert in deze tweede tranche Ruimte voor Ruimte dan ook als een 'grondbank' tussen agrariërs en personen die geïnteresseerd zijn in woningbouw. Door deze aanpak is de noodzakelijke inbreng en het financiële risico van gemeenten sterk verminderd. De gemeenten zijn in de tweede tranche nog wel betrokken bij de inlevering van de milieuvergunning van de deelnemende agrariër en de nieuwe planologische regeling van het agrarisch perceel.

De Ruimte voor Ruimtelocatie Vlakwater is getoetst door de provincie Limburg. Hieruit blijkt dat de locatie voldoen aan de randvoorwaarden; ligging in de direct nabijheid van een bebouwingsconcentratie, bij voorkeur aansluitend op de bebouwde kom, niet is gelegen in de (voormalige) Provinciale Ecologische Structuur en niet is gelegen binnen het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De locatie wordt dan ook als kansrijk beoordeeld (beoordeling provincie bijgevoegd in bijlagen).

2.2.3 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 landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch 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 moeten 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 de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG.

Toetsing plan aan provinciaal beleid
Woningbouw is in principe niet wenselijk binnen de perspectieven 3 en 4 (binnen perspectief 9 wel). Echter, middels de Ruimte voor Ruimteregeling is realisatie van woningen in deze perspectieven toch mogelijk. De provinciale Ruimte voor Ruimteregeling, 2e tranche voorziet immers in ontstening van het landschap door het slopen van agrarische stallen. In ruil van deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering mogen dan woningen gebouwd worden. Hierbij dienen de perspectieven wel zo veel mogelijk gerespecteerd te worden. Dit betekent dat rekening dient te worden gehouden met het veerkrachtig watersysteem ter plaatse en dat de woningbouw niet beperkend moet zijn voor bestaande agrarische bedrijven in de omgeving. Uit hoofdstukken 4 en 5 blijkt dat aan deze uitgangspunten wordt voldaan.

Op dit moment gelden voor Noord- en Midden-Limburg uitsluitend verbale contouren. Deze zijn gebaseerd op de bebouwde komgrenzen en bestemmingen uit de geldende bestemmingsplannen. Het plangebied is grotendeels gelegen buiten de contour of Grens stedelijke dynamiek. Gezien de realisatie van de kavels middels de Ruimte voor Ruimteregeling vormt de ligging buiten de contour in voorliggend geval echter geen belemmering.

De Ruimte voor Ruimtelocatie Vlakwater voldoet aan de randvoorwaarden die gesteld worden aan een Ruimte voor Ruimtelocatie. De locatie is gelegen aan de rand van de kern Venray, buiten de POG en EHS. Bij de ontwikkeling van de woningen

wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de omgevingskenmerken. Aangezien de ontwikkeling deel uit maakt van Ruimte voor Ruimte, 2e tranche, wordt gegarandeerd dat er agrarische stallen gesloopt worden en dat derhalve ontstening plaatsvindt en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt bewerkstelligd. Uit hoofdstuk 5 blijkt voorts dat de aanwezige agrarische bedrijven in de omgeving niet in hun mogelijkheden worden beknot.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Woonvisie Venray

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

In het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling ontstaan aanvullende woningbouwmogelijkheden, buiten reguliere woningbouw.
De bouw van een Ruimte voor Ruimte woning dient namelijk samen te gaan met de beëindiging van een agrarisch bedrijf en de sloop van bedrijfsgebouwen.

In de kern Venray is er echter sprake van een programmatische overschot aan woningbouwplannen, waardoor er voorzichtig met nieuwe (particuliere) plannen voor woningbouw moet worden omgegaan. Met de Ruimte voor Ruimtewoningen aan Vlakwater is echter reeds rekening gehouden in het woningbouwprogramma, deze zijn namelijk opgenomen in de planning voor 2007 - 2011.

Er is voorzichtigheid geboden betreft het bouwen van gestapelde woningen of appartementen. Aan grondgebonden woningen (zowel koop als huur) is veel meer behoefte. Er is vooral veel vraag naar 2-onder-1-kap en vrijstaande koopwoningen in het dure segment (€ 300.000,-). Een groot deel van de vraag naar dit soort woningen komt voor rekening van Venrayse gezinnen. Dit type huishoudens vormt in Venray de grootste groep en heeft dus een grote invloed op de samenstelling van de woningvraag. Hoewel het aandeel van de huishoudens van 55-75 jaar en van 75-plussers ten opzichte van gezinnen toeneemt, blijft het gezin ook in de komende 20 jaar het meest voorkomende huishoudenstype. Naar verwachting zullen de 2-onder-1 kap en vrijstaande woning daarom ook in de verdere toekomst populair blijven in Venray.

Afweging beleid woonvisie
De ontwikkeling van 27 Ruimte voor Ruimtewoningen In Vlakwater is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de kern van Venray voor de periode 2007 tot

2011. De 27 nieuwe woningen betreffen grondgebonden, vrijstaande koopwoningen uit het duurdere segment.

Juist aan dit segment is veel behoefte in Venray. (Jonge) Venrayse gezinnen kunnen niet voldoende doorstromen vanuit hun huidige woning naar een grotere, grondgebonden eigen woning.

De ontwikkeling van de 27 Ruimte voor Ruimtewoningen past derhalve perfect in de woningbehoefte van Venray (en omgeving).

2.3.2 Gebiedsvisie voor stroomgebied van de Loobeek

In en rond de Loobeek spelen een groot aantal aspecten die van invloed zijn op de kwaliteit van het gebied. Zo is een groot deel van de beek in het verleden gekanaliseerd en laat de waterkwaliteit te wensen over. Delen van de Loobeek zijn aangewezen als zoekgebied voor waterretentie en er zijn gebieden waar de EHS nog niet is gerealiseerd.

Afbeelding 3. Uitsnede kaart Gebiedsvisie Loobeek

Om voor alle functies in het stroomgebied van de Loobeek de meest optimale plek aan te wijzen is een integrale gebiedsvisie opgesteld[1]. Deze gebiedsvisie is mede

[1] Oranjewoud, Visie en uitvoeringsprogramma voor het stroomgebied van de Loobeek, 9 mei 2005

opgesteld in het kader van de uitvoering van de reconstructie in Noord- en Midden-Limburg.

De gebiedsvisie vormt een uitstekend vertrekpunt om het stedelijk gebied van Venray verder te ontwikkelen. De wens vanuit de gemeente Venray is om de stedelijke uitbreidingen in samenhang met de wensen uit het landelijke gebied te bekijken te verweven. De overgang van woningbouw naar het Loobeekdal dient op een samenhangende wijze plaats te vinden, waarbij vanuit het "water als ordenend principe" gezocht wordt naar de juiste locaties. Het overgangsgebied moet tevens geschikt zijn als uitloopgebied vanuit het stedelijke gebied. De (nieuwe) bewoners moeten de beek kunnen beleven vanuit de stadsrand.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp van Vlakwater dient te worden geanticipeerd op het geomorfologische eigenschappen van het gebied. Tevens dient invulling te worden gegeven aan de overgang tussen stad en land, in de vorm van een stedelijke groenzone of als uitloopgebied.

Blijkens de kaart, behorende bij de integrale gebiedsvisie, ligt het plangebied in de aanduiding 'uitbreiding woongebied'.

Afweging beleid gebiedsvisie Loobeek
Woningbouw in het plangebied wordt als laatste uitbreidingsmogelijkheid van de kern Venray ter plaatse heel goed mogelijk geacht. Een stedenbouwkundig ontwerp, op basis van de aanwezige geomorfologische waarden en een groene invulling, doet het gebied de meeste eer aan. Het stedenbouwkundig ontwerp van Vlakwater voldoet hieraan (verdere toelichting hoofdstuk 4).

2.3.3 Ontwikkelingsperspectief Venray 2015

In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven voor welke koers de gemeente Venray in de toekomst gaat varen en dient als 'gemeentelijke structuurvisie'. Het ontwikkelingsperspectief is door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 23 september 2008 tezamen met het Generiek grondbeleid Venray 2008. Het ontwikkelingsperspectief is een perspectief voor de middellange termijn. De tijdshorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020 / 2030. Het Ontwikkelingsperspectief vormt voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het formuleren van beleid, het vaststellen van plannen, het opstellen van uitvoeringsprogramma's met daarbij behorende prioriteiten en inzet van menskracht en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

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

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

Het fundament voor het ontwikkelingsperspectief is gelegd in de verkenningennota en de doelstellingennota. In de verkenningennota zijn de ontwikkelingen en trends in beeld gebracht, en is een opsomming gegeven van de belangrijkste opgaven en knelpunten. In de doelstellingennota is op basis van de discussie over verschillende mogelijke toekomstrichtingen voor Venray een koers voor de langere termijn bepaald. Deze koers is vastgelegd door middel van een aantal doelstellende uitspraken. Deze uitspraken geven vervolgens richting aan het structuurbeeld voor de gemeente Venray, en bepalen ook de keuzes die voor de stad, de kerkdorpen en het buitengebied zijn gemaakt. De doelstellingen die van belang zijn voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimtewoningen in Vlakwater worden hieronder kort toegelicht:

1. Venray is dorp en stad: in de ruimtelijke inrichting van de kern komt dat terug, evenals in de sociale structuur;
2. Duurzaamheidsaspecten zullen in een vroegtijdig stadium worden meegenomen bij plannen en projecten;
3. Op het niveau van de wijken van Venray wordt gestreefd naar een variatie in groenvoorzieningen, die is afgestemd op de stedenbouwkundige structuur van de wijk en de wensen en behoeften van bewoners en de ecologische kwaliteit;
4. Venray kent verschillende landschappen, met eigen kenmerken en kwaliteiten. Nieuwe functies die niet passen binnen het bestemmingsplan buitengebied kunnen onder voorwaarden toch worden toegestaan indien ze passen bij de kwaliteiten van het landschap;
5. De beekdalen van Venray hebben bijzondere potenties. In separaat op te stellen integrale gebiedsvisies voor de beekdalen worden deze potenties verder uitgewerkt;
6. Bij de uitbreidingsmogelijkheden in het noordwestelijk deel van de stad wordt ingezet op ruime, landschappelijke buurten. Deze uitbreidingsmogelijkheden worden tevens ingezet om de relaties tussen de stad en het omringende landschap te versterken.

Afweging beleid Ontwikkelingsperspectief Venray 2015
Doordat de ontwikkelingsrichting van Venray in hoofdlijnen is neergezet, is niets genoemd over deze specifieke nieuwbouwwijk. Over de hoofdlijnen die toch betrekking hebben op het plan, kan het volgende worden gesteld:

Ad. 1. De nieuwe woningen zijn bedoeld voor Venrayse gezinnen. Deze groep mensen hebben momenteel onvoldoende doorstroommogelijkheden naar een eigen woning van voldoende formaat (blijkens de Woonvisie uit 2007). Door huisvestiging te creëren voor deze doelgroep wordt de sociale structuur van Venray (en omgeving) enorm versterkt, er worden namelijk meer doorgroeimogelijkheden gecreëerd.

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

Ad. 3. Het stedenbouwkundig ontwerp is mede gebaseerd op de aanwezige landschappelijke kwaliteit en de instandhouding hiervan. Zo worden waardevolle groene elementen behouden, wordt een duidelijke en passende overgang tussen het stedelijk en landelijk gebied gecreëerd en de bestaande woonbuurt versterkt. Het wordt landelijk en ruim wonen in Vlakwater. Met de stedenbouwkundige opzet worden de groenstructuren in de directe omgeving derhalve behouden, zoals het bestaande bosje langs de Loobeek, bestaande bomen en het bos- en recreatiegebied Vlakwater.
Met de woningbouwontwikkeling worden de aanwezige groene waarden dus behouden zodat de ecologische waarde van het gebied blijft.

Ad. 4. Met de woningbouwontwikkeling wordt een passende overgang gecreëerd tussen het bestaand stedelijk gebied van Venray en het aanliggende beekdal van de Loobeek. Behoud van de kwaliteiten van het landschap is een van de speerpunten van het stedenbouwkundig ontwerp (zie verdere toelichting in hoofdstuk 4).

Ad. 5. De woningbouwlocatie ligt nabij de Loobeek en haar dal. Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op de aanwezige geomorfologische waarden, met als uitgangspunt een groene invulling. Het stedenbouwkundig ontwerp van Vlakwater past derhalve heel goed in het beekdal (verdere toelichting hoofdstuk 4).

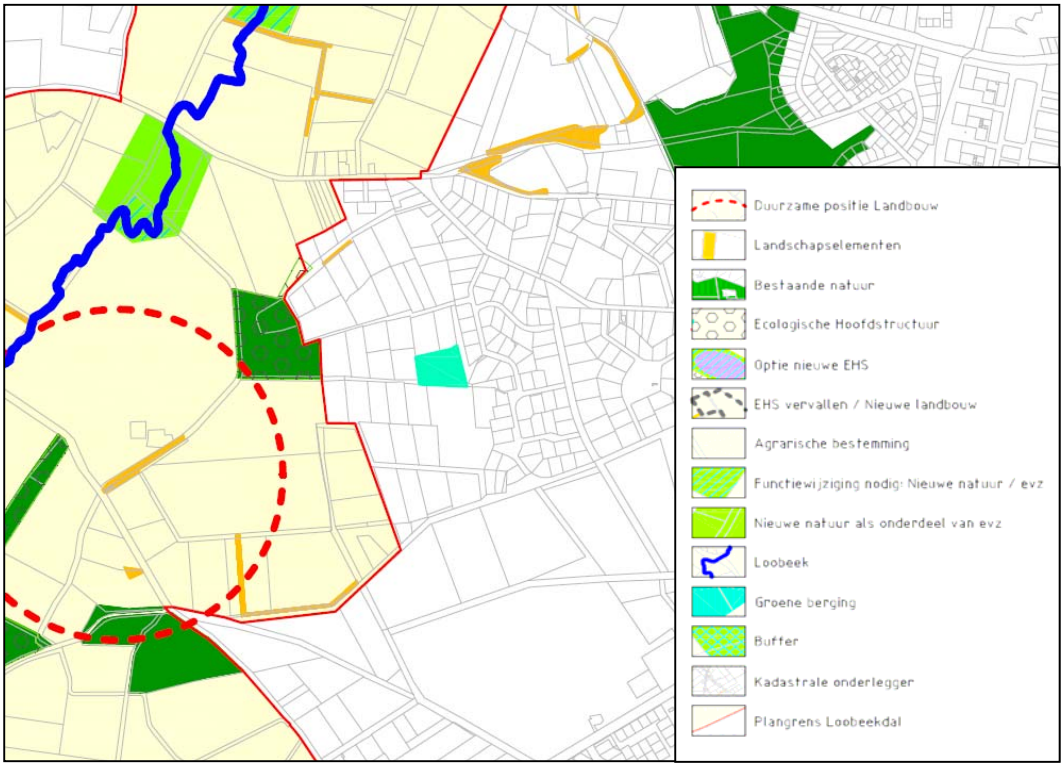
Ad. 6. Het nieuwe woonbuurtje is ruim opgezet zodat het straks ruim en landelijk wonen is in Vlakwater. Ruimte voor Ruimtewoningen betreffen over het algemeen ruimere woningen dan 'normale' woningen, waardoor de ruimtelij-

ke insteek van het stedenbouwkundig ontwerp een uitgangspunt is. Daarnaast hebben de aanwezige landschappelijke waarden ook geleid tot een ruime verkaveling. Door de ruime verkaveling betreft Valkwater een passende laatste uitbreiding van Venray, een goede overgang tussen beekdal en stedelijk gebied wordt gecreëerd.

2.3.4 Masterplan Loobeekdal

De gemeenteraad van de gemeente Venray heeft ingestemd met het projectplan van het Masterplan Loobeekdal. Doel van het project is om de kwaliteit van het platteland in het stroomgebied van de Loobeek te verbeteren. De combinatie natuur, water, landbouw en wonen krijgt veel aandacht.

Half 2005 hebben de gemeente Venray, het waterschap Peel en Maasvallei en de gebiedscommissie Venray Meerlo-Wanssum de visie op en het uitvoeringsplan voor het stroomgebied van de Loobeek reeds vastgesteld. Deze gezamenlijke Loobeekvisie was het resultaat van veelvuldig en intensief overleg met betrokken landbouworganisaties, natuurverenigingen en groeperingen die zich sterk maken voor de leefbaarheid.



Afbeelding 4. (Ontwerp) functiekaart Masterplan Loobeekdal

Deze intensieve samenwerking wordt nu voortgezet in het Masterplan Loobeekdal met het maken van keuzes voor de toekomstige inrichting van het gebied rond de Loobeek. Het streven is om er water, landbouw, natuur, stedelijke ontwikkeling en recreatie goed samen te laten gaan. En om het natuurlijke verloop van de beek en het planten- en dierenleven zoveel mogelijk in stand te houden. In het kader van de uitvoering van het project zullen - onder andere - eigenaren grond ruilen, de agrarische structuur versterkt worden en wandel- en fietspaden worden aangelegd.

Uit het Masterplan komt naar voren dat de gronden waarop de nieuwe wijk gerealiseerd wordt reeds in een vroeg stadium zijn aangewezen als toekomstig woongebied (derhalve buiten het plangebied van het Masterplan gelaten). Daarmee is aangetoond dat er geen tegenstrijdigheid bestaat tussen hetgeen bij het Masterplan is gewenst en hetgeen door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

3. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied. Hierbij worden de kenmerken van het plangebied beschreven.

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is ten westen van Venray gelegen aangrenzend aan bestaande woonbebouwing. Het plangebied is thans onbebouwd en voornamelijk agrarisch in gebruik, zowel als akker als weiland.

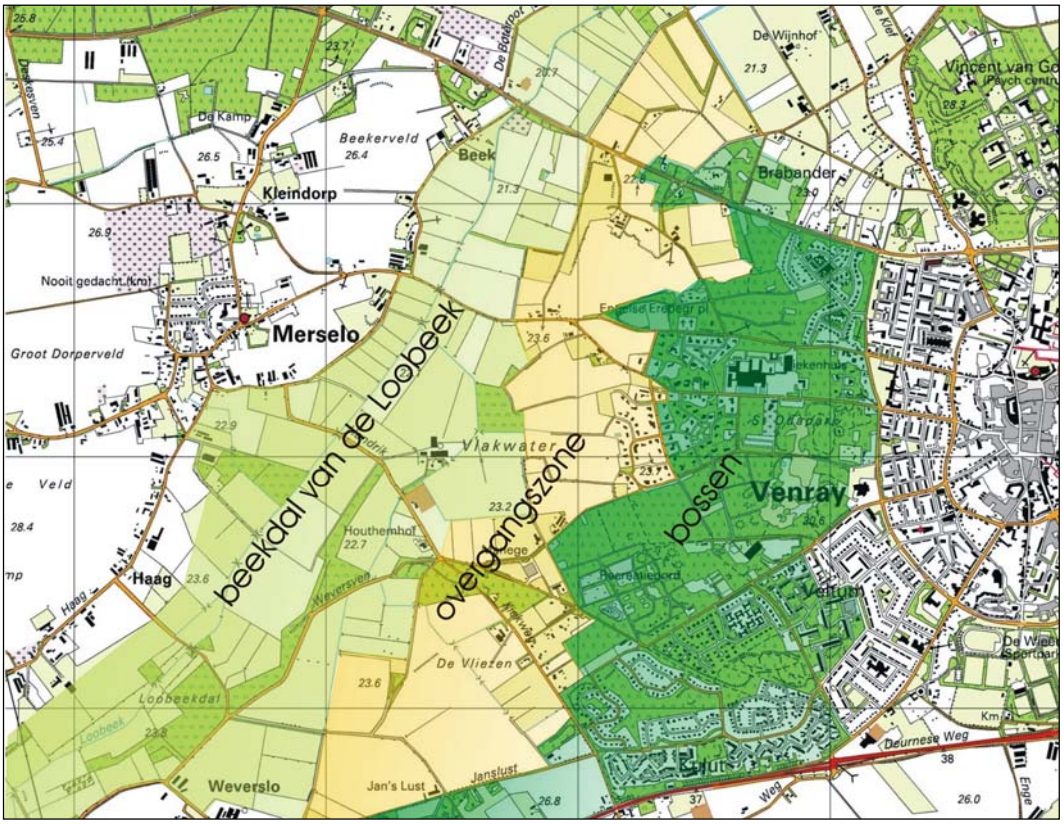
Afbeelding 5. Luchtfoto plangebied en omgeving

Ten oosten van het plangebied is de kern van Venray gelegen. Het plangebied grenst aan een recentelijk gerealiseerde villawijk. Deze villawijk ligt ruimtelijk gezien 'los' van de kern Venray in een bosgebied. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Merseloseweg, de verbindingsweg van Venray en kerkdorp Merselo. In het westen grenst het plangebied aan een bossage en, gezien in groter verband, aan het beekdal van de Loobeek. Het beekdal is een harde landschappelijke begrenzing aan de noordwestzijde van Venray. Vlakwater zal dan ook een van de laatste woningbouwontwikkelingen zijn aan de westkant van Venray. Er is sprake

van een definitieve afronding van Venray naar het beekdal. In het zuiden grenzen agrarische gronden aan het plangebied.

Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied van een dekzandrug (bosgebied met daarin villawijk) naar het beekdal van de Loobeek.
Het beekdal van de Loobeek heeft van oudsher een open karakter. Het grondgebruik betreft hier voornamelijk weidegebied. De boscomplexen, gelegen ten oosten van het plangebied, hebben daarentegen een besloten karakter. In de tussengelegen zone is van oudsher sprake van een meer gevarieerd grondgebruik; hier zijn zowel weidegronden als akkers te vinden.

Kenmerkend voor deze zijn de bomenrijen op de kavelgrenzen en de bosschages die zich verspreid in het landschap bevinden. Er is sprake van een coulissenlandschap, waardoor afhankelijk van de positie in het landschap sprake is van een wijds of besloten uitzicht.



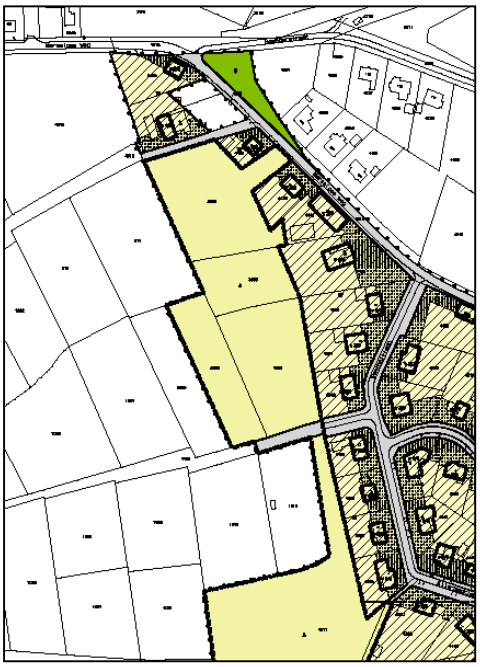
Afbeelding 6. Landschappelijke hoofdstructuur

3.2 Vigerende bestemmingsplanregeling

Het oostelijk deel van het plangebied valt onder het planologische regime van het bestemmingsplan "Venray". Het westelijk deel valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied".

3.2.1 Bestemmingsplan "Venray"

De betreffende gronden heeft volgens het bestemmingsplan "Venray" (vastgesteld d.d. 19 september 2006 en gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 27 maart 2007) de bestemming 'Agrarisch gebied A' met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woondoeleinden W'. De aanwezige wegen hebben de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden V'.



Afbeelding 7. Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Venray"

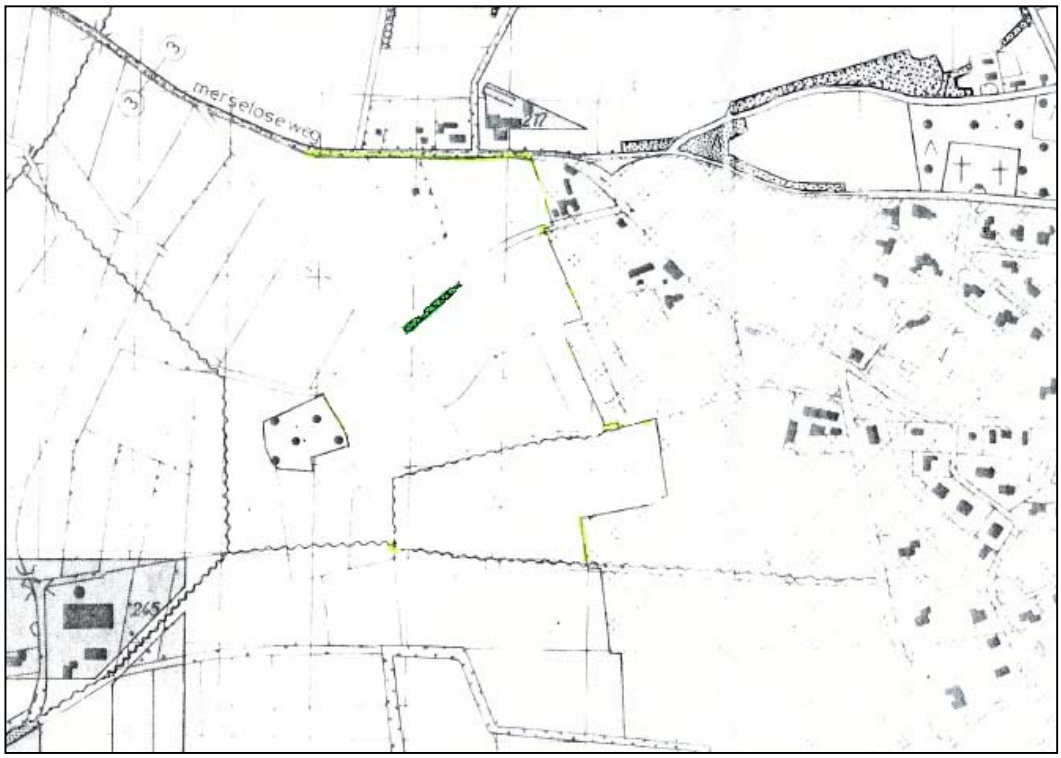
De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Bouwen is niet toegestaan binnen deze bestemming, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bestemmingsplan "Buitengebied"

De gronden van het plangebied vallen grotendeels binnen het planologisch regime van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1981. Voor deze gronden was reeds een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, te weten bestemmingsplan "Buitengebied" d.d. 17 mei 2005. Het goedkeuringsbesluit van dit plan is vernietigd ver-

klaard door de Raad van State, waardoor het bestemmingsplan uit 1981 weer vigerend is.

De betreffende gronden hebben volgens het bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld d.d. 25 augustus 1981 en goedgekeurd d.d. 4 januari 1983) de bestemmingen 'Agrarisch gebied met hoge landschappelijke waarden', 'Houtopstanden' en de aanduiding 'Waterloop'.



Afbeelding 8. Uitsnede plankaart bestemmingsplan uit 1981

De op de plankaart als 'Agrarisch gebied met hoge landschappelijke waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische productiedoeleinden, alsmede het behoud van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurwetenschappelijke en / of cultuurhistorische waarden, met dien verstande dat laatstgenoemde waarden voorop staan.

De als 'Houtopstanden' aangewezen gronden zijn bestemd tot behoud en / of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en / of natuurwetenschappelijke waarden, zulks ten behoeve van de opbouw van het landschap. De als 'Waterloop' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

De oprichting van de Ruimte voor Ruimtewoningen is niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan. In functioneel opzicht is een woonfunctie in de bestemming 'Agrarisch gebied met hoge landschappelijke waarde' niet mogelijk. Deze gronden mogen overigens ook niet worden bebouwd. Het bosje dat bestemd is als 'Houtopstanden' blijft behouden en wordt in het nieuwe bestemmingsplan overeenkomstig bestemd.

4. PLANBESCHRIJVING

Zoals in eerdere hoofdstukken is beschreven maakt plangebied deel uit van meerdere beleidsuitgangspunten. Het gebied is een van de laatste uitbreidingslocaties voor woningbouw van de kern Venray. De locatie vormt het overgangsgebied tussen de bestaande villawijk Vlakwater en het landelijke gebied. Daarbij moet voldaan worden aan meerdere doelstellingen, waarbij het streven is gericht op een afronding van de bestaande extensieve woonwijk, een reconstructie van het beekdal en een versterking van de landschappelijke kwaliteit met aandacht voor de landbouw en de recreatie. Hierbij wordt ingespeeld op de gebiedsvisie voor het stroomgebied van de Loobeek. Er wordt uitgegaan van het handhaven van waardevolle elementen van het bestaande landschap, het creëren van een duidelijke overgang tussen het landelijke en het stedelijke gebied en het versterken van de bestaande woonbuurt.

Op basis hiervan is een totale stedenbouwkundige visie voor het gehele gebied opgesteld. Daarbij is gezocht naar een model dat gefaseerd ontwikkeld kan worden. Ook dient rekening gehouden te worden met uiteindelijk een teruglopende woningbehoefte.

Vanuit het bestaande landschap zijn maar een beperkt aantal elementen belangrijk. Er is sprake van vrij kleinschalige percelen die als akker of weiland gebruikt worden. Deze kleinschalige verkaveling is echter als zodanig weinig herkenbaar. De bestaande onverharde landbouwwegen worden slechts zeer incidenteel begeleid door groen (bomen). Datzelfde geldt voor de kavelgrenzen. Wel zijn er enkele sloten die zorgen voor een afwatering richting de Loobeek. Omdat het streven inmiddels gericht is op maximale infiltratie en buffering in het gebied en beperking van directe afvoer staat ook dit systeem ter discussie.

Vanuit de omgeving dient wel ingespeeld te worden op de structuur van de woonwijk, het bestaande bosje langs de Loobeek, de lintbebouwing langs de Merseloseweg en het relatief grootschalige bos- / recreatiegebied Vlakwater.

Afbeelding 9. Tekening bestaande situatie

In de ruimtelijke visie voor het gehele gebied, waar het plangebied als zodanig onderdeel van uitmaakt, is het vanuit de woonwijk belangrijk dat de relatie met het landschap beter wordt dan in het bestaande beeld waarbij alleen sprake is van een overgang middels de achterkanten van woningen. Vanuit het openbare gebied is het landschap maar beperkt zichtbaar. Door evenwijdig aan de bestaande rand een nieuwe weg aan te leggen ontstaat een meer open en duidelijke relatie met het buitengebied. Bovendien grenzen de achterkanten van de tuinen aan elkaar met alle voordelen van dien vanuit veiligheid en privacy.

Aan deze nieuwe structuur zou een apart woonbuurtje kunnen worden toegevoegd waarbij gestreefd wordt naar maximale woonkwaliteit voor elke woning. Dit kan door alle woningen of te oriënteren op buitengebied of rond een centraal groenplein. Door het introduceren van dit plein krijgt de wijk de mogelijkheid om speelvoorzieningen in het openbare gebied te plaatsen. In de bestaande wijk is alleen sprake van snippergroen als begeleiding van wegen en als restruimte bij kruisingen van wegen.

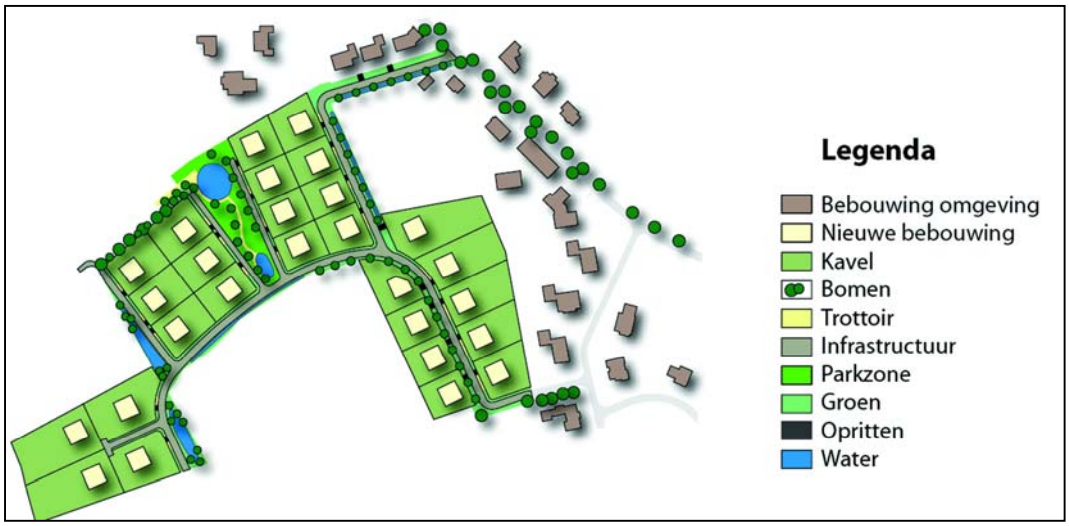
Dit woonbuurtje kan dienen als middelpunt van de nieuwe uitbreiding waaromheen gefaseerd woongebiedjes in de vorm van lobben kunnen komen. Deze opzet maakt het mogelijk om te komen tot een heldere opzet/structuur waarbij maximaal geprofiteerd wordt van de ligging aan het buitengebied.

Op basis van deze structuurvisie heeft een nadere uitwerking van het plangebied plaatsgevonden. Hierbij gold als beperking de beschikbaarheid van kavels qua eigendom.
Dit heeft als gevolg het feit dat niet begonnen kan worden met het centrale buurtje als basis voor de verdere uitbreiding.

De beschikbare gronden zijn met name in het noordelijke deel van de structuurvisie gelegen. Door tevens gebruik te maken van de beschikbare gemeentegronden is een aanvaardbare oplossing mogelijk.

Afbeelding 10. Tekening structuurvisie

Op basis van deze structuurvisie heeft een nadere uitwerking van het plangebied plaatsgevonden. Hierbij gold als beperking de beschikbaarheid van kavels qua eigendom.
Dit heeft als gevolg het feit dat niet begonnen kan worden met het centrale buurtje als basis voor de verdere uitbreiding.
De beschikbare gronden zijn met name in het noordelijke deel van de structuurvisie gelegen. Door tevens gebruik te maken van de beschikbare gemeentegronden is een aanvaardbare oplossing mogelijk.
Er is sprake van een dubbele ontsluiting via de bestaande woonwijk. Hieraan gekoppeld komt een weg evenwijdig aan de bestaande rand. Hierdoor grenzen de woningen met de achtertuinen aan elkaar. Hiertegenover komt de eerste aanzet van het centrale buurtje en een drietal woonlobben.
Bij de uitwerking is gebruik gemaakt van de bestaande landschappelijke gegevens (landbouwwegen, groen / bomen, ondergrondse leiding).
Het voorstel gaat uit van een logische en passende uitbreiding op termijn. Hierbij gaat uiteraard de voorkeur uit naar een fasering die uitgaat van een geleidelijke groei aansluitend aan het huidige plangebied.



Afbeelding 11. Tekening stedenbouwkundige opzet

Het plangebied is bedoeld voor de uitgifte van 27 individuele ruime vrijstaande woningen op kavels van minimaal 700 m^2. Door te kiezen voor een kavelbreedte van minimaal 24 meter en een minimale afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens van 6 meter wordt de uitstraling van een ruime open woonbuurt versterkt. Hierdoor is het mogelijk om alleen qua maatvoering eisen te stellen aan de toekomstige woningen.
Qua uitstraling / architectuur is een ruime variatie mogelijk, waarbij wordt aangesloten bij beeld van de bestaande woonwijk. Woningen liggen aan een ruim wegprofiel met een rijweg uitgevoerd met bruine straatklinkers en aan weerszijden een grasberm. In één van deze bermen komt een bomenrij. Naast deze wegen komt er ook een groenvoorziening. Deze speelt in op de gewenste lobvorming met een maximale relatie richting het buitengebied. Bovendien is het hierdoor mogelijk om speelvoorzieningen en voorzieningen voor de opvang van regenwater vanuit de wegen te realiseren. Voor de opvang van regenwater worden laagtes aangelegd die zorgen voor voldoende berging en infiltratie van het regenwater. Voor wat betreft de woningen wordt uitgegaan van een volledige infiltratie van afstromend regenwater van dak en verharding op eigen terrein.
Naast deze eis geldt ook de voorwaarde om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Voor eventuele bezoekers worden enkele verharde parkeerplaatsen in de groenberm aangelegd.

Bij de planopzet is rekening gehouden met het handhaven van bestaande voor vleermuizen waardevolle bomen aan de rand van de middelste woonlob. Rondom deze bomen geldt een zone van 10 meter breed, gemeten vanuit de voet van de boom, waar geen licht- en geluidverstoringen mogen optreden. Ook dient door middel van het creëren van een 30 meter brede beschermzone rekening gehouden te worden met het bestaande bosje en de hier voorkomende flora en fauna. Voor de

nieuw te bouwen woningen gelegen binnen deze beschermingszones betekent dit dat op deze delen van de percelen zo min mogelijk geluid- en lichtverstoringen mogen plaatsvinden. Uit het Natuuronderzoek blijkt dat tuinverlichting niet als verstoring wordt aangemerkt. Concreet houdt dit in dat een reguliere tuininrichting met reguliere tuinverlichting gewoon mogelijk is.

Afbeelding 12. Definitief stedenbouwkundig ontwerp

5. ONDERZOEK

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

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Verkennend bodemonderzoek 10 mei 2006
In 2006 is voor een gedeelte van het onderhavige plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[2]. Dit betreft het noordelijke en meest westelijke deel (18 kavels) (nr. 214, 215, 1002, 1001 en 999). Uit deze rapportage valt af te leiden dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de boven- en ondergrond geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemming. Er zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden vastgesteld.

In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden aangetoond. Deze waarden worden in deze regio vaker vastgesteld en zijn waarschijnlijk te wijten aan regionaal aangetroffen concentraties van metalen in het grondwater. De verhoogde gehalten vormen echter geen belemmering voor de voorgenomen bestemming. Wel zijn er voorwaarden voor de inrichting van de locatie. Deze voorwaarden worden in de op één na laatste alinea van deze subparagraaf besproken.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

[2] Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Vlakwater te Venray, 10 mei 2006, rapportnummer 06021090

Verkennend bodemonderzoek 4 januari 2008
In het kader van de Bouwverordening, alsmede onderhavig bestemmingsplan, is voor het overige plangebied eveneens een verkennend bodemonderzoek[3] uitgevoerd. Dit betreft voornamelijk het oostelijke deel van het plangebied (9 kavels) (nr. 2866, 3586 en 4505), een perceelsgedeelte in het noordelijke deel (nr. 4562) en een zandpad (nr. 4515). Dit bodemonderzoek is opgenomen in de separate bijlagen, behorend bij dit bestemmingsplan.
Op basis van dit vooronderzoek is geconcludeerd dat het plangebied opgedeeld kan worden in twee deellocaties. Deelgebied 1 dient te worden onderzocht volgens de strategie 'onverdacht' en ter plaatse van deelgebied 2 kan de strategie 'grootschalig onverdacht' worden gehanteerd. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

In de bovengrond ter plaatse van deellocatie C is een lichte verontreiniging met zink geconstateerd. Ter plaatse van deellocatie D is in de bovengrond een lichte verontreiniging met koper geconstateerd. De gehalten aan koper en zink voldoen aan de bodemgebruikswaarde voor bodemgebruiksvorm I (wonen en intensief gebruikt groen), die door de provincie Limburg wordt gehanteerd.
Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, chroom, nikkel, koper en / of zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Voorwaarden
Uit een brief van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg (nummer 95/36199V, d.d. 12 september 1995) blijkt dat, indien er geen lokale verontreinigingsbron voor een grondwater aanwezig is en de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op meer dan 1 m-mv bevindt, er geen bezwaar bestaat voor een bouwaanvraag van deze aard. Voor woningbouw met tuinen is de gemiddeld hoogste grondwaterstand bepalend. Aangezien deze plaatselijk hoger dan of gelijk is aan 1 m-mv, is eventuele woningbouw (met tuin) in principe niet toelaatbaar, ongeacht het gehalte aan zware metalen in het grondwater. Is deze lager dan 1 m dan zou woningbouw wel toelaatbaar zijn. Omdat de gronden in het plangebied met circa 60 cm zullen worden opgehoogd, kan worden voldaan aan het beleid van de provincie. Het wordt geadviseerd het freatisch grondwater niet te gebruiken voor besproeiing van gewassen, veedrenking of consumptie.

De onderzoeksresultaten komen (deels) overeen met de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken op de locatie.

[3] Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek plangebied Vlakwater te Venray, 4 januari 2008, rapportnummer: 07041322

5.1.2 Lucht

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

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

Het Besluit NIBM
Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2.

Interimperiode: 1% grens
De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m^3. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Als de 1% of 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende ge-

vallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.
Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is het plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort het plan tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het plan NIBM is.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg		minimaal 2 ontsluitingswegen	
	1%-norm	3%-norm	1%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	500	1500	1000	3000

In het onderhavige plan wordt de ontwikkeling van 27 woningen geregeld. Dit aantal valt ruim onder de 1% en 3 % grens voor PM_{10} of NO_2. Het woningbouwplan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De 27 woningen zorgen dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.1.3 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh[4]) is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen). Voor wegen die deel uitmaken van een 30 km-gebied[5] geldt dat akoestisch onderzoek niet uitgevoerd hoeft te worden.
In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen

aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m[1]	250 m[1]
3 of 4 rijstroken	350 m[1]	400 m[1]
5 of meer rijstroken	350 m[1]	600 m[1]

[4] Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) inwerking getreden.
[5] In juni 2005 heeft de Tweede Kamer besloten de vrijstelling voor 30 km/u-zones te behouden. In het wetsvoorstel tot aanpassing van de Wgh (TK 29879) werd voorgesteld deze vrijstelling te laten vervallen. Een amendement van de kamerleden Spies en De Krom (TK 2004-2005, 28879, 13) waarin het voorstel is gedaan deze vrijstelling weer terug te laten komen, is door de tweede kamer aangenomen (14 juni 2005). Dit betekent overigens niet dat geluid bij 30 km/u wegen helemaal geen rol kan spelen. Het ontslaat de gemeenten namelijk niet de geluidbelasting in het kader van de goede ruimtelijke ordening in de belangenafweging te betrekken. Dit sluit aan bij de jurisprudentie over dit onderwerp.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer bepaald (zie separate bijlagen) middels een akoestisch onderzoek[6]. Van belang voor de geluidsbelasting is enkel de Merseloseweg (plangebied ligt binnen wettelijke geluidszone). Overige wegen nabij en de toekomstige wegen in het plangebied betreffen 30 km/uur-wegen. Derhalve kunnen deze wegen buiten beschouwing worden gelaten.

Met behulp van Standaardrekenmethode I is de ligging van de 48 dB vrije veldcontour berekend. De Ruimte voor Ruimtewoningen zijn buiten de contouren gesitueerd. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de eisen van de Wgh en er dan ook zonder verdere bezwaren vanuit de Wgh woningbouw kan worden geprojecteerd op de beoogde locatie buiten de berekende 48 dB contouren.

5.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen[7] vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

---

[6] BRO, Akoestisch onderzoek t.b.v. de realisatie van een 26-tal Ruimte voor Ruimtewoningen in het gebied Vlakwater te Venray, 211x01779.039400_2, 26 november 2007

[7] Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

(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, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Plangebied
De Ruimte voor Ruimtewoningen die met dit bestemmingsplan geregeld worden betreffen (beperkt) kwetsbare objecten en moeten derhalve getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Volgens de risicokaart van de Provincie Limburg zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven gelegen. Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen[8] vindt in de directe omgeving van het plangebied geen transport plaats van gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen. Ter plaatse van de noordwestelijke plangrens ligt een ondergrondse watertransportleiding. In het kader van externe veiligheid heeft deze leiding geen invloed op het plaatsgebonden- of groepsrisico.

De nieuwe woningen liggen niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding). Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de 27 Ruimte voor Ruimtewoningen.

5.1.5 Milieuzonering

Er dient bekeken te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de realisering van de woningen.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2007.
In de omgeving van Vlakwater zijn enkele functies gelegen die een negatieve invloed kunnen hebben op de milieusituatie ter plekke.

---

[8] Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, 24 maart 2003

Adres	Soort bedrijf	VNG afstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Beek 1	melkveehouderij	100	> 600
Merseloseweg 167	melkveehouderij	100	> 550
Handrik 3	melkveehouderij	100	> 450
de Hiept 5	melkveehouderij	100	> 500

Gezien de afstand tussen de geprojecteerde Ruimte voor Ruimte woning en de agrarische bedrijven kan gesteld worden dat de functies elkaar niet hinderen. De aanwezigheid van de bedrijven belemmert de woningbouw niet en de realisatie van de woning zelf legt geen beperkingen op aan de betreffende ondernemingen.

5.2 Archeologie

Door de ligging van het plangebied tussen een dekzandrug ten oosten en beekafzettingen ten westen van het plangebied, is de archeologische verwachting van het plangebied middelhoog.

Uit uitgevoerde boringen[9] blijkt dat op de glooiing in het plangebied een (dun) esdek heeft gelegen, maar dat deze mogelijk door graaf- en / of ploegwerkzaamheden gedeeltelijk verstoord is. De randen van de dekzandrug die langs de oost- en noordrand van het plangebied zijn aangetroffen, zijn ook tot in de dekzandafzettingen verstoord. Vanwege het voorkomen van een veenlaagje in grote delen van het plangebied geldt daar een lage archeologische verwachting.

Vanwege de aanwezigheid van dit veenlaagje en de in grote delen van het plangebied aangetroffen verstoring is de kans dat er archeologische waarden in het plangebied voorkomen klein. Omdat er geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van een nederzetting op het deel van de dekzandrug direct aangrenzend aan het plangebied, is de verwachting voor puntvondsten zoals afvaldumpplaatsen, jachtattributen, vaartuigen, waterwerken, etc. laag.

Er wordt dan ook geadviseerd om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wat betreft de archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

[9] Econsultancy bv, Venray – Plan Vlakwater, Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, januari 2008, ADC rapport 1295

5.3 Natuur en landschap

Ten westen van het plangebied ligt het beekdal van de Loobeek, met verschillende landschappelijke en natuurlijke waarden.

Het beekdal is aangewezen als ecologische verbindingszone (EVZ) en maakt in die zin zowel deel uit van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) en POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen).

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

De Ruimte voor Ruimtewoningen worden buiten het gebied gerealiseerd waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. De migratie van dier- en plantsoorten worden door de woningbouwontwikkeling dan ook niet gehinderd. Andere aspecten omtrent de ligging direct naast de EHS en POG komen in de navolgende paragraaf aan bod.

5.4 Flora & fauna

Met betrekking tot de Flora- en faunawet zal vastgesteld dienen te worden of woningbouw leidt tot een aantasting van wettelijk beschermde dier en / of plantensoorten of hun leefgebieden. Ook dienen mogelijke effecten op beschermde natuurgebieden volgens de Natuurbeschermingswet te worden aangegeven.

Om de natuurwaarden in relatie tot de woningbouwontwikkeling te beoordelen is een natuuronderzoek[10] uitgevoerd naar beschermde natuurwaarden in het gebied. Hierin wordt geconcludeerd dat het woningbouwplan wat betreft natuurwetgeving doorgang kan vinden. Hieraan zijn wel enkele voorwaarden verbonden, die hieronder uiteen worden gezet:

1. Ten eerste mogen de potentiële verblijfplaatsen van de Das en van roofvogels als Havik en Buizend in het EHS bosje, grenzend aan de westkant van het plangebied niet worden verstoord. Om die reden en vanwege de EHS-status van het bosje kunnen er geen woningen, straatverlichting of infrastructuur worden gerealiseerd binnen een strook van 30 m tot aan het bosje.

2. Vanwege vleermuizen dient er ook minimaal 10 m afstand gehouden te worden tot de bomenrij langs het zandpad aan de noordkant van het plangebied. Van-

[10] BRO, Natuuronderzoek "Vlakwater" te Venray, 14 mei 2009

wege de Boswet en vanwege vleermuizen en vogels mogen er geen bomen uit deze bomenrij worden gekapt.

3. Verder mogen broedende vogels in en rond het plangebied niet worden verstoord. Als het plangebied niet braak blijft liggen en er geen bomen worden gekapt zullen er geen effecten zijn op broedende vogels. Als er wel beplanting moet worden verwijderd kan dit het beste buiten de periode maart tot augustus gebeuren, omdat dan de kans op broedende vogels het kleinst is.

4. Vanwege de zorgplicht (art. 2 Flora- en Faunawet) dienen alle diersoorten in het plangebied bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende gelegenheid te krijgen te vluchten. Een mogelijke oplossing is het plangebied voor aanvang van de werkzaamheden te maaien en de aanwezige greppels te dempen als ze droog staan.

Op basis van het natuuronderzoek kunnen effecten op beschermde soorten van de soortgroepen vaatplanten, amfibieën, vissen, reptielen en ongewervelde diersoorten worden uitgesloten.

De genoemde voorwaarden zijn meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp, de planregels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Hierdoor zijn er geen negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.5 Leidingen en infrastructuur

Blijkens het geldende bestemmingsplan en kaartgegevens van de Gasunie komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling van de woningen belemmeren.

Ten noordwesten van het plangebied ligt noord-zuid georiënteerd een transportleiding van het Waterleidingmaatschappij Limburg (WML). Ter bescherming van deze waterleiding is een beschermingszone van 2,5 m aan beide zijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding, opgenomen.

5.6 Verkeerskundige aspecten

De woningen zullen voorzien worden van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerkencijfers uit het ASVV 2004.

De te verwachten verkeerstoename, gegeneerd door de woningen in Vlakwater is maximaal 27 * 8 = 216 verkeersbewegingen. De wegstructuur en -breedte zal dusdanig zijn dat de verwachte intensiteit goed verwerkt kan worden.

In het plangebied zal ter plaatse van de centraal gelegen groenzone een specifieke ontsluitingsvoorziening worden gerealiseerd ten behoeve van vrachtwagens. Op deze wijze kunnen vrachtwagens rondrijden in plaats van achter uit de doodlopende straat verlaten.

5.7 Beschermde en beeldbepalende elementen

In of in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen beschermde of beeldbepalende elementen waar rekening mee gehouden dient te worden met de ontwikkeling van de woningen.

5.8 Duurzaamheid

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

Bij de realisering van de Ruimte voor Ruimtewoningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke, niet uitloogbare en duurzame (bouw)materialen.

5.9 Waterhuishoudkundige aspecten

Inleiding
Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^{e} eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water ontrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Samenwerking met de waterbeheerder
In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan heeft reeds informeel overleg plaatsgevonden met het waterschap over de uitgangspunten en maatregelen voor water in het plan. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal de gemeente Venray het bestemmingsplan formeel voorleggen aan het waterschap Peel en Maasvallei.

Beleidskader
Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Waterbeheersplan van waterschap Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:
- Waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het Bestemmingsplan RvR Vlakwater, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Op provinciaal niveau kent de Provincie Limburg als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk tegengaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water

meer terug te brengen in stedelijk gebied. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol.

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van het Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL. Het plan is richtingsgevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2004-2008. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend 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 duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staat hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Inmiddels is de looptijd van het IWBP verlopen. Echter, het dagelijks bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei maakt bekend dat het algemeen bestuur in zijn vergadering van 1 oktober 2008 heeft besloten om het Integraal Waterbeheerplan Peel en Maasvallei "Orde in water, Water in orde" te verlengen tot 22 december 2009.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit hoge zwart enkeerdgrond. Deze gronden zijn opgebouwd uit lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de formatie van Twente. Enkeerdgronden hebben een tamelijk zwart, humusrijke bovenlaag. Dit is het gevolg van jarenlang agrarische bewerking.

Het plangebied is gelegen in de Slenk van Venlo. Deze slenk wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Tegelenbreuk en aan de noordzijde door de Grensbreuk. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht.

Het eerste watervoerende pakket heeft een dikt van circa 40 meter en wordt gevormd door de grove en grindrijke formatie van Veghel. Hier bovenop liggen fijnzandige matig goed doorlatende dekzand afzettingen met een dikte van circa 5 meter.

De gemiddeld grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt circa 21 a 22 meter boven NAP, waardoor het grondwater zich 1 tot 2 meter onder maaiveld bevindt. Zowel het freatisch grondwater als het water van het eerste watervoerende pakket stromen in noordoostelijke richting. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en/ of grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater
In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevingen zich enkel greppels die niet permanent watervoerend zijn. Afvloeiend hemelwater wordt tijdelijk geborgen in de greppels en zakt vervolgens in de bodem weg.
Enige honderden meter ten oosten van het plangebied stroomt de Loobeek, een laaglandbeek die uitmondt in de Maas.

Riolering
Binnen het plangebied is in de huidige situatie geen riolering aanwezig.

Wateroverlast
Voor zover bekend is er in het plangebied, of in de direct omgeving daarvan, in het recente verleden geen sprake geweest van (grond) wateroverlast. Het plangebied ligt hoog en droog genoeg voor stedelijke ontwikkelingen.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen
In het onderhavig bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. De locatie krijgt namelijk een woonbestemming waardoor nieuwbouw van de Ruimte voor Ruimtewoningen mogelijk wordt.

De exacte inrichting van de kavels is nog niet bekend, de inrichting van het openbaar terrein echter wel. Het openbaar terrein zal bestaan uit wegen (klinkerbestrating), groen, bermbeplanting. In het plangebied worden in openbaar terrein een viertal wadi's voorzien die 'opgaan' in de groene ruimte.

riolering
In de toekomstige situatie zal in het plangebied riolering worden aangelegd. Deze riolering is alleen bestemd voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA). De Hemelwaterafvoer (HWA) zal worden afgekoppeld conform de uitgangspunten van waterschap Peel en Maasvallei.

hemelwaterafvoer
In het plangebied is door Econsultancy een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan. In deze waterparagraaf worden alleen de conclusies weergegeven. Uit het onderzoek bleek dat er in het plangebied een hoge K-waarde van toepassing is. De K-waarde varieert van 1,2 tot

1,5 m/dag. Infiltratie in de ondergrond is derhalve zeer goed mogelijk. Er dient wel rekening te worden gehouden met lokaal hoge grondwaterstanden.

Onder andere op basis van dit infiltratieonderzoek is ervoor gekozen het afvloeiend hemelwater te laten infiltreren in de bodem. De infiltratie wordt opgesplitst in twee delen:

1. Infiltratie van hemelwater van de openbare ruimte geschiedt via de rijwegen in wadi's en deels via permeoblok onder de rijweg.
2. Er wordt vanuit gegaan dat hemelwater gezien de hoge K-waarde binnen de kavels zelf kan infiltreren in de bodem (geen overstort naar openbare ruimte!). De nog te bouwen woonhuizen dienen dus elk 'waterneutraal' te worden aangelegd.

Gezien het feit dat de Ruimte voor ruimte kavels ruim en tamelijk groen zullen worden ingevuld is berging van hemelwater op de kavels zelf zeer goed mogelijk.

Voor de berging van hemelwater zijn de verhardingen in openbare ruimte (wegen, inritten,parkeren) opgesplitst in wegvakken:

- wegvak 1: verhard oppervlak: 1115 m², afvoer naar wadi 1 en 2
- wegvak 2: verhard oppervlak: 425 m², afvoer naar wadi 3 en 4
- wegvak 3: verhard oppervlak: 367 m², afvoer naar wadi 3 en 4
- wegvak 4: verhard oppervlak: 448 m², afvoer naar wadi 5
- wegvak 5 en 6: verhard oppervlak: 2400 m², afvoer via kolken naar permeoblok

Waterschap Peel en Maasvallei hanteert een maatgevende bui van met een kans van voorkomen van 1 maal per 10 jaar (T=10). Bij deze gebeurtenis valt 50 mm neerslag. Het waterschap adviseert inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn van een maatgevende bui met een kans op voorkomen van eens per 100 jaar (T=100). Om vervuiling te voorkomen dienen de oppervlaktes die direct in contact komen met regenwater geen uitlogende materialen te bevatten.

Aangezien een overstort op oppervlaktewater en/of riolering niet mogelijk is, wordt voorgesteld om de wadi's zo aan te leggen dat deze in de T=10 situatie voldoen. Door de wadi uit te voeren met een waakhoogte van 0,25 meter wordt voorkomen dat wateroverlast plaatsvindt. Door een waakhoogte aan te houden kan de infiltratie ook in een T=100 situatie wateroverlast voorkomen. In dergelijke situaties kan de infiltratievoorziening tot aan de rand gevuld zijn.

Per wegvak betekent dit dat de volgende bergings-/ infiltratiebehoefte nodig is:

	Benodigde capaciteit T=10	**Benodigde capaciteit T=100**
Wegvak 1	1115 * 0,050 = 55,75 m³	1115 * 0,067 = 74,70 m³
Wegvak 2	425 * 0,050 = 21,25 m³	425 * 0,067= 28,48 m³
Wegvak 3	367 * 0,050 = 18,35 m³	367 * 0,067 = 24,58 m³
Wegvak 4	448 * 0,050 = 22,40 m³	448 * 0,067 = 30,01 m³
Wegvak 5 en 6	2400 * 0,050 = 120 m³	2400 * 0,067 = 160,8 m³

Bovenstaande uitkomsten betekenen voor de wadi's het volgende:

- Wadi 1 en 2: dienen 55,75 m³ te kunnen bergen, bij een waakhoogte van 0,25 m;
- Wadi 3 en 4: dienen 39,60 m³ te kunnen bergen, bij een waakhoogte van 0,25 m;
- Wadi 5: dient 22,40 m³ te kunnen bergen bij een waakhoogte van 0,25 m.

Met name wadi 3 en 4 worden vormgegeven als ondiepe laagtes in het groen, uitdrukkelijk wordt hiermee voorkomen dat de wadi's diepe kraters in het landschap worden.

- Permeoblok: dient een minimale capaciteit van 120 m³ te hebben.

Bij een dergelijke verbuisde afvoer naar het permeoblok is een waakhoogte, zoals bij de waakhoogtes is gehanteerd, niet mogelijk. Om ook in zeer extreme situaties (T=100) water op straat te voorkomen kan een overstort worden gerealiseerd naar de grote centrale wadi's (wadi 3 en 4). Ook kan ervoor worden gekozen de infiltratie via permeoblokken te dimensioneren op T=100, wat overeenkomt met 160,8 m³.

Bovenstaande berekening van waterberging heeft alleen betrekking op de waterberging vanuit openbaar terrein. Zoals gesteld zullen de Ruimte voor Ruimtewoningen elk voor zich 'waterneutraal' moeten worden gerealiseerd. Een overstort van afvloeiend hemelwater naar openbaar terrein is hierbij uitgesloten.

Waterneutraal bouwen op de kavels is in dit gevaal zeer goed mogelijk omdat:
- De K-waarde hoog is, wat infiltratie van hemelwater op de kavel vergemakkelijkt,
- De Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd op grote, 'groene' kavels, wat de realisatie van infiltratievoorzieningen vergemakkelijkt.

Ten aanzien van de (grond)waterkwaliteit dient te worden vermeld dat het afgekoppelde hemelwater aan de kwaliteitseisen van het waterschap dient te voldoen.

Over het algemeen is hemelwater relatief schoon water. Slechts door het contact met uitlogende materialen kan dit water worden vervuild. Daarom dient het gebruik van uitlogende materialen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Overleg waterbeheerder
Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het watertoetsloket van waterschap Peel en Maasvallei. Op 17 februari 2009 hebben zij middels een schrijven ingestemd met de beschreven wijze van afkoppeling. Dit schrijven is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Er wordt door het waterschap op gewezen dat een bui van 84 mm, met kans op voorkomen van eens per honderd jaar, geen overlast mag veroorzaken voor derden. In verband met de geplande herinrichting van de Loobeek in 2010, wordt aangegeven dat het waterpeil binnen het Loobeekdal zal stijgen. Het plangebied ligt in een overgangszone van het beekdal. Door deze vernatting kan er een verminderde drooglegging plaatsvinden. Verzocht wordt om rekening te houden met deze verminderde drooglegging door o.a. de eventuele kelders watersbesteding te maken. Medegedeeld wordt dat, indien rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten, een positief wateradvies wordt verstrekt.

Conclusie
De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ondervindt geen belemmering vanuit het oogpunt van de waterhuishouding. Verhardingen in openbaar terrein worden waterneutraal aangelegd. Bij de ontwikkeling van de afzonderlijke kavels dient 'hydrologisch neutraal' te worden ontwikkeld. Conform de uitgangspunten van het waterschap Peel en Maasvallei.

5.10 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan voorziet niet in de uitvoering van werken door de gemeente. De kosten van het verwerven van gronden en de kosten, verbonden aan het realiseren van bouwwerken, infrastructuur en andere werken binnen het plangebied, zijn voor rekening van Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. c.q. voor rekening van de aanvragers van de bouwvergunningen in het gebied.

Tussen de gemeente Venray en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. zijn afspraken gemaakt over de afwenteling van eventuele toegekende planschadeclaims op Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.

De financiële aspecten van dit plan vinden nadere uitwerking in de tussen Ruimte voor Ruimte C.V. en de gemeente Venray reeds voor tervisielegging van het ont-

werpplan gesloten exploitatieovereenkomst. Deze zal tegelijkertijd met het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld. De gemeente is op basis van de beoordeling van de voorliggende plannen van mening dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

Het bestemmingsplan "Vlakwater 2009" is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in planregels en vrijstellingen heten ontheffingen.

6.1 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000).

6.2 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van het bestemmingsplan 'Venray' en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene ontheffingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)
In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)
Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

6.2.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

1 Bestemmingsomschrijving
2 Bouwregels
3 Gebruiksregels
4 Ontheffingen

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

De gebruiksregels geven aan dat de gronden en gebouwen uitsluitend voor het wonen gebruikt mogen worden, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep. Het hoofdgebruik zal steeds het wonen moeten blijven.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2008, een alfabetische volgorde aangehouden. Er wordt allereerst ingegaan op de bestemmingen en daarna op de dubbelbestemmingen.

Artikel 3 Groen
Binnen deze bestemming zijn groendoeleinden toegestaan. Het gaat hierbij om bermen, beplanting, groenvoorzieningen met bijbehorende paden. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ook water (zoals waterlopen en waterpartijen), speelvoorzieningen en specifieke op de verbeelding aangeduide ontsluitingsvoorzieningen toegestaan. Het oprichten van bijvoorbeeld woningen is niet toegestaan. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht, met dien verstande dat deze niet hoger mogen zijn dan 5 meter.

Artikel 4 Verkeer
Binnen deze bestemming zijn verkeersvoorzieningen (zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen) toegestaan. Daarnaast zijn ook groen- en infiltratievoorzieningen en water toegestaan binnen deze bestemming. Ten slotte mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen worden opgericht. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 8 meter bedragen. Ten slotte mogen er geen verkooppunten van motorbrandstoffen worden gebouwd binnen deze bestemming.

Artikel 5 Wonen
De toekomstige Ruimte voor Ruimte woningen worden binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. In de betreffende regels is aangesloten bij de regels van de woonbestemming uit het bestemmingsplan “Venray”.
Er mogen uitsluitend grondgebonden, vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Naast de woningen mogen ook bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, ondergrondse en/of bovengrondse infiltratievoorzieningen en bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd binnen deze bestemming. In een woning is tevens een aan-huis-verbonden beroep toegestaan.
De goothoogte van de woningen mag maximaal 6 meter bedragen, terwijl de nokhoogte maximaal 10 meter is. Ten aanzien van 2 bestemmingsvlakken met de bestemming wonen in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied gelegen op de percelen 2866 en 4505, geldt een ontheffing voor een maximale nokhoogte van 12 meter. Deze percelen zijn als zodanig opgenomen op de verbeelding. De goothoogte bedraagt ten allen tijde maximaal 6 meter.
Daarnaast zijn regels opgenomen met betrekking tot de situering van de woningen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en de voorgevelrooilijn, de diepte van de woningen, de afdekking middels een kap en de inhoud van de woningen. Ten slotte moet er bij de woningen voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn en mag bestaande parkeergelegenheid niet nadelig worden beïnvloed.

Bij de woningen mogen bijgebouwen worden opgericht. Deze mogen een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter hebben. Voor wat betreft de twee kavels die aan de 10 meter brede dubbelbestemming ‘Waarde – Ecologie’ grenzen, geldt dat de bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens mogen

worden gerealiseerd, terwijl voor de overige kavels geldt dat de bijgebouwen minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd moeten worden. Daarnaast zijn regels opgenomen met betrekking tot de gezamenlijke oppervlakte en de afdekking. De bijgebouwen moeten ten slotte minimaal 6 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
Er mogen ten slotte diverse bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht bij de woningen. In de regels is opgenomen welke bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd, de situering en de maximaal toegestane hoogte.

Binnen deze bestemming zijn diverse ontheffingen mogelijk, onder andere ten aanzien van de vestiging van een aan-huis-gebonden bedrijf. Er moet met betrekking tot de ontheffingen wel voldaan zijn aan een aantal voorwaarden en daarnaast moet de procedure als bedoeld in artikel 12 zijn gevolgd.

Artikel 6 Leiding – Water (dubbelbestemming)
Ter plaatse van de dubbelbestemming 'leiding - water' zijn de gronden bestemd voor een waterleiding. Er mag niet worden gebouwd, behoudens ten behoeve van de bestemming, met dien verstande dat er wel ontheffing kan worden aangevraagd. Het verlenen van ontheffing is aan de voorwaarden, zoals deze zijn opgenomen in de regels, gebonden.
Daarnaast moet er ter uitvoering van bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden een aanlegvergunning worden verleend door Burgemeester en Wethouders.

Artikel 7 Waarde – Ecologie (dubbelbestemming)
De voor 'Waarde – Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden. Er worden geen functies toegestaan binnen de aangewezen gronden, welke licht- en/of geluidsverstoring veroorzaken voor de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.
Er mag binnen deze dubbelbestemming niet worden gebouwd. Daarnaast moet er ter uitvoering van bepaalde werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden een aanlegvergunning worden verleend door Burgemeester en Wethouders.

6.2.3 Algemene regels

In artikel 8, de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 9 Algemene bouwregels
In dit artikel is een aantal algemene bouwregels opgenomen met betrekking tot een aantal aspecten.
De eerste regels die aan de orde komen, betreffen bepalingen met betrekking tot het ondergronds bouwen binnen het plangebied. In beginsel mogen ondergrondse bouwwerken slechts binnen het bouwvlak worden opgericht en mogen zij 3 meter diep onder peil komen te liggen. Er kan ontheffing worden verleend voor ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak en/of tot een maximale diepte van 10 meter.
Bij het berekenen van bebouwingspercentages worden de ondergrondse bouwwerken mede in aanmerking genomen en ten slotte mogen zij slechts worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
Ten tweede zijn regels opgenomen met betrekking tot bestaande afstanden.
Tot slot worden regels gegeven aangaande uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening.
De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
b. de parkeervoorzieningen;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
f. de ruimte tussen bouwwerken.

In artikel 10 en 11 van de algemene regels zijn algemene ontheffings- en wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 12 zijn de algemene procedureregels aangegeven.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In de bepaling overgangsrecht (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.
In de Slotregel (artikel 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

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

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

1. er wordt geen inspraak verleend bij bestemmingsplannen, projectbesluiten en structuurvisies;
2. de bevoegdheid tot het verlenen van inspraak wordt gedelegeerd aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties. In onderhavig geval is om voornoemde reden besloten om toch inspraak te verlenen.

7.1 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de gebruikelijke vooroverleginstanties, namelijk provincie Limburg, Inspectie VROM, regio Zuid en Waterschap Peel en Maasvallei. Tevens is het voorontwerp, vanwege de in het plan voorkomende belangen, toegezonden aan de Waterleidingmaatschappij Limburg en het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Limburg, brief met kenmerk CAS200900004379 DOC 200900020292 (d.d. 5 maart 2009), binnengekomen 9 maart 2009;
2. Inspectie VROM, regio Zuid, brief met kenmerk 20090007477/KRI/JUM (d.d. 25 februari 2009), binnengekomen 27 februari 2009;
3. Waterschap Peel en Maasvallei, brief met kenmerk ka/flwi/wt/2009.1868 (d.d. 13 februari 2009), binnengekomen 18 februari 2009;
4. WML, brief met kenmerk 169 PADCT (d.d. 4 februari 2009), binnengekomen 6 maart 2009.

Daarnaast is een reactie ontvangen van:

5. Staatsbosbeheer, brief met kenmerk SBZ/09-650 (d.d. 26-2-2009), binnengekomen 27 februari 2009;

De inspraakreacties, tezamen met het gemeentelijk standpunt, zijn opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. Bij iedere inspraakreactie is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpplan en welke aanpassing, indien noodzakelijk, wordt doorgevoerd.

7.2 Inspraak

Het voorontwerp heeft 6 weken ter inzage gelegen van 16 januari 2009 tot en met 26 februari 2009. Op 9 februari heeft op het gemeentehuis een inloopavond plaatsgevonden waarbij vertegenwoordigers van de gemeente en Ruimte voor Ruimte Limburg CV aanwezig waren om vragen over het bestemmingsplan te beantwoorden. Van de inloopavond is een verslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage bij dit rapport opgenomen.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn 10 schriftelijke reacties binnengekomen, waarvan 1 reactie namens een groot aantal buurtbewoners is ingediend.

Van de volgende belanghebbenden is een reactie ontvangen:

1. G.H.M. Sinten, Bosweg 1, 5804 AK Venray, brief 12 februari 2009 , binnengekomen 12 februari 2009;
2. C.B.G.T. Olislagers, Werckenslaan 4, 5801 HW Venray, brief 11 februari 2009, binnengekomen 11 februari 2009;
3. F.J.J. Odenhoven, Merseloseweg 82, 5801 CE Venray, brief 9 februari 2009, binnengekomen 9 februari 2009;
4. M.G.A. Bom-Odenhoven, Nieuweind 23, 5804 BT Venray, brief 9 februari 2009, binnengekomen 9 februari 2009;
5. H.M. Loozen, Hoenderstraat 111, 5801 CJ Venray, brief 9 februari 2009, binnengekomen 9 februari 2009;
6. H.M.J.A. Arts, Merseloseweg 157, 5801 CC Venray, brief 9 februari 2009, binnengekomen 9 februari 2009;
7. Stichting Univé Rechtshulp, namens J.P.M. Janssen (wonende Wentholtlaan 2, 5801 DB Venray), brief 27 februari 2009, binnengekomen 27 februari 2009;
8. P.A. ter Huurne, Merseloseweg 162, 5801 CE Venray, brief 25 februari 2009, binnengekomen 25 februari 2009;
9. J.G.L. Janssen, Merseloseweg 186, 5815 AP Merselo, brief 23 februari 2009, binnengekomen 25 februari 2009;
10. E.M.R. Vennekens, Ellerbecklaan 11, 5801 DD Venray, brief 26 februari 2009, binnengekomen 26 februari 2009. Tevens namens de volgende belanghebbenden:
    - F.A.M. van Hooft, Alaertslaan 10, 5801 DC Venray;
    - J. Jansen, Wentholtlaan 2, 5801 DB Venray;

- B.R.W. Krebbekx-van Schaik, Ellerbecklaan 7, 5801 DD Venray;
- A.J.E. Maassen, van Roosmalenstraat 6, 5801 CC Venray;
- H.A. van Broekhoven, van Roosmalenstraat 4, 5801 CC Venray;
- P.L.T. Zwiers, Merseloseweg 163 A, 5801 CC Venray;
- H.W.G.L. Lubbers, Aan de Dril 12, 5801 HX Venray;
- J.F.A. van Meteren, Strubenlaan 4, 5801 GZ Venray;
- P.J.J. van Aar, Alaertslaan 18, 5801 DC Venray;
- J.A. Bongers-Hendriks, Alaertslaan 12, 5801 DC Venray;
- H.G.M.A. Visscher, Alaertslaan 9, 5801 DC Venray;
- B.L. Bartraij, Alaertslaan 1, 5801 DC Venray;
- A.H. Linskens-Willems, Wentholtlaan 4, 5801 DB Venray;
- P. Smits, Ellerbecklaan 14, 5801 DD Venray;
- P.M.A. Lenards, Ellerbecklaan 12, 5801 DD Venray;
- M.W.M. Puyn, Oomenlaan 9, 5801 DE Venray;
- J.M. Kaanen, Ellerbecklaan 5, 5801 DD Venray;
- P. van Beek, Ellerbecklaan 9, 5801 DD Venray;
- A.P. Mulders, Ellerbecklaan 13, 5801 DD Venray;
- M.A.A.M. Mulders, Wentholtlaan 5, 5801 DB Venray;
- A.J.P.M. van Sundert, Alaertslaan 8, 5801 DC Venray;
- I.M.C. Pop-Verheij, Alaertslaan 16, 5801 DC Venray;
- P.J.M. van Leeuwen, Strubenlaan 1, 5801 GZ Venray;
- M.J. van Weers, Aan de Dril 11, 5801 HX Venray;
- J.H.M. Laurensse, Merseloseweg 147 A, 5801 CC Venray;
- J.F.M. Lucassen, Merseloseweg 155, 5801 CC Venray;
- C.G.M. van Schaik, Merseloseweg 165 A, 5801 CC Venray;
- P.M.M. de Mulder, Merseloseweg 155 A, 5801 CC Venray;
- A.H.P.M. Wintels, Wentholtlaan 1, 5801 DB Venray;
- L.T.S.M. Verhaegen, Merseloseweg 153, 5801 CC Venray;
- K.P.M. Janssen, Ellerbecklaan 1, 5801 DD Venray.

De inspraakreacties, tezamen met het gemeentelijk standpunt, zijn opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. Bij iedere inspraakreactie is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpplan en welke aanpassing, indien noodzakelijk, wordt doorgevoerd.

8. PROCEDURE

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zal onder het nieuwe regime vallen. In de nieuwe Wro wordt de bestemmingsplanprocedure sterk verkort. Gedachte hierachter is dat gemeenten beter kunnen inspelen op nieuwe initiatieven.

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan zal gewijzigd worden vastgesteld. Voor de inhoudelijke wijzigingen die de gewijzigde vaststelling met zich mee brengt, wordt verwezen naar de separate bijlage 'Eindrapport zienswijzen'.

Bijlage 1
Verslag inloopavond d.d. 9 februari 2009

Verslag van vergadering

Inloopavond voorontwerp bestemmingsplan Vlakwater 2

Aanwezig

Gemeente Venray: Hennie Oudenhoven (stedenbouwkundige)
en Jolanda Hendriks (planjuriste)
Ruimte voor Ruimte CV: Bart Mertens
Belanghebbenden/omwonenden: circa 60 personen

Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het voorontwerp van het bestemmingsplan Vlakwater 2009. Dit plan omvat de realisatie van een nieuw woongebied ten westen van de bestaande woonwijk Vlakwater in Venray. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 27 vrijstaande woningen mogelijk. De desbetreffende stukken liggen van 19 januari tot 27 februari ter inzage. Tijdens deze termijn is het mogelijk reacties te geven op het bestemmingsplan.

Op maandag 9 februari is er van 17.00 tot 19.00 uur op het gemeentehuis een inloopavond over het voorontwerp van het bestemmingsplan Vlakwater 2009 gehouden. Aangezien er is gekozen voor de setting van een inloopavond, is er geen presentatie gegeven. Tijdens deze inloopavond bestond de mogelijkheid om het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken in te zien, informatie te verkrijgen en vragen stellen aan de ambtenaren van de gemeente of de projectleider van Ruimte voor Ruimte over het plan. Door de aanwezige belanghebbenden is de gemeente verzocht een verslag van de avond te maken en door te sturen naar belanghebbenden en geïnteresseerde buurtbewoners zodat iedereen zich een duidelijker beeld kan vormen over hetgeen op deze avond naar voren is gebracht. Middels dit verslag wordt aan dit verzoek voldaan.

Hieronder treft u aan een korte uiteenzetting van de avond en van de meest voorkomende naar voren gebrachte argumenten.

Verslag

De heer Oudenhoven begint de bijeenkomst met een korte uiteenzetting van de werking van de Ruimte-voor-Ruimte regeling 2^{e} tranche. Vervolgens wordt middels een aantal A3 afdrukken de visie voor het grotere gebied uitgelegd. Tevens wordt aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp/civieltechnische tekening het plan uiteengezet. De stukken waar hiervoor naar verwezen wordt zullen zo spoedig mogelijk op internet worden geplaatst, waar het voorontwerp bestemmingsplan reeds te vinden is (http://www.venray.nl/otf/content.jsp?objectid=30540).

Procedure bestemmingsplan

Aangegeven is dat dit de eerste versie van het bestemmingsplan is, welke nu naar buiten wordt gebracht. Vervolgens is het doel van de avond uitgelegd, waarbij aangegeven is dat de mogelijkheid bestaat om middels het invullen van de aanwezige formulieren reeds een inspraakreactie in te dienen. De inspraakreacties worden door de gemeente afgewogen. Indien wenselijk zal in overleg worden getreden met de indieners. Na deze fase zal de wettelijke procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan worden opgestart, waarbij het ontwerp-bestemmingsplan wederom 6 weken ter visie zal worden gelegd, waarbij een ieder het recht heeft een zienswijze in te dienen.

Van de naar voren gebrachte reacties zijn onderstaande de meest naar voren gebrachte:

1. Het voorontwerp bestemmingsplan gaat uit van een minimale oppervlakte van het bouwperceel van 700 m^2.Oppervlakte kavels zijn niet meer minimaal 1.000 m^2, maar kleiner circa 700 m^2. Dit in tegenstelling tot toezeggingen in het verleden;
2. Doordat de kavels een kleinere oppervlakte krijgen, is er sprake van een grotere verdichting van het gebied. Hierdoor wordt het uitzicht vanuit de bestaande wijk meer beperkt;
3. De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens is niet meer 6 meter aan weerszijden (totaal dus 12 meter tussen de woningen), maar 5 meter aan weerszijden (totaal dus 10 meter tussen de woningen). De afstand van 6 meter aan weerszijden geldt wel voor de bestaande woningen in de wijk Vlakwater;
4. De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk op deze wijze doet afbreuk aan de uitstraling en kwaliteit van de bestaande wijk Vlakwater;
5. Bereikbaarheid achterliggende agrarische percelen voor landbouwvoertuigen;
6. Ophogen gronden nieuwe woonwijk? Het peil in de nieuwe wijk ligt lager dan de bestaande wijk. Ontstaat hierdoor geen wateroverlast?

Vervolg

De tijdens de inloopavond mondeling naar voren gebrachte reacties worden *niet* aangemerkt als inspraakreactie, aangezien niet te herlijden is wie welke reactie naar voren heeft gebracht. De door een aantal belanghebbenden ingevulde formulier waarop de inspraakreactie schriftelijk is verwoord, worden uiteraard wel aangemerkt als inspraakreactie. Deze insprekers krijgen hiervan een ontvangstbevestiging thuisgestuurd. De inspraakperiode van het voorontwerp bestemmingsplan Vlakwater 2009 loopt nog tot 27 februari. Tijdens deze inzagetermijn kunt u *schriftelijk* of *mondeling* inspraakreacties naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders. Voor het geven van een mondelinge inspraakreactie kunt u een afspraak maken mevrouw Jolanda Hendriks. Voor het geven van een schriftelijke reactie dient u zich, binnen de inspraakperiode, te richten tot het college van B&W. Na de afweging van de inspraakreacties wordt de uitkomst aan de insprekers bericht.

Bijlage 2
Brief Provincie vooroverleg

V09.002992

provincie limburg

gemeente Venray | afdeling WW
INKOG00052
9 MRT 2009
Reg. V09.002992

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM VENRAY

Afdeling	RON	**Behandeld**	A.F.M. Dohmen
Ons kenmerk	CAS200900004379 DOC200900020292	**Telefoon**	(043) 389 7387
		Fax	(043) 389 7977
		Email	afm.dohmen@prvlimburg.nl
Uw kenmerk		**Maastricht**	5 maart 2009
Bijlage(n)		**Verzonden**	VERZONDEN - 6 MAART 2009

Onderwerp
Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan 'Vlakwater 2009', hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 21 januari 2009 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

Ik deel u mede, dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Tenslotte wil ik u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 juli 2009 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Ik wil u vragen reeds thans te bezien of in de loop van de procedure het plan in deze vorm kan worden aangeleverd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

b.a.

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Praat mee over Limburg! www.limburg.nl/burgerforum

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)
Lijn 53 (richting Gulpen)
Lijn 57 (richting Gulpen)

Bijlage A
Bestemmingsplan Vlakwater 2009
Eindrapport vooroverleg en inspraak

29 april 2009

Gemeente Venray

Bestemmingsplan Vlakwater 2009
Eindrapport vooroverleg en inspraak

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door

Jolanda Hendriks
Hennie Oudenhoven

In samenwerking met:
BRO

Inhoud

1	**Inleiding**	**5**
2	**Vooroverleg**	**6**
3	**Inspraakreacties**	**10**

Bijlage

1: Verslag inloopavond d.d. 9 februari 2009

2: Brief provincie vooroverleg

3: Brief waterschap Peel en Maasvallei

1 Inleiding

In deze nota wordt ingegaan op de resultaten van het gevoerde maatschappelijk overleg. In hoofdstuk 2 worden de vooroverlegreacties besproken en in hoofdstuk 3 de inspraakreacties. De reacties worden samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is steeds aangegeven of de reactie tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan leidt.

2 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de gebruikelijke vooroverleginstanties, namelijk provincie Limburg, Inspectie VROM, regio Zuid en Waterschap Peel en Maasvallei. Tevens is het voorontwerp, vanwege de in het plan voorkomende belangen, toegezonden aan de Waterleidingmaatschappij Limburg en het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Limburg, brief met kenmerk CAS200900004379 DOC 200900020292 (d.d. 5 maart 2009), binnengekomen 9 maart 2009;
2. Inspectie VROM, regio Zuid, brief met kenmerk 20090007477/KRI/JUM (d.d. 25 februari 2009), binnengekomen 27 februari 2009;
3. Waterschap Peel en Maasvallei, brief met kenmerk ka/flwi/wt/2009.1868 (d.d. 13 februari 2009), binnengekomen 18 februari 2009;
4. WML, brief met kenmerk 169 PADCT (d.d. 4 februari 2009), binnengekomen 6 maart 2009.

Daarnaast is een reactie ontvangen van:

5. Staatsbosbeheer, brief met kenmerk SBZ/09-650 (d.d. 26-2-2009), binnengekomen 27 februari 2009;

Op deze reacties wordt hieronder ingegaan.

1. Provincie Limburg

Reactie provincie
Het plan is beoordeeld op adequate doorwerkingen van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op deze wijze de verdere procedure doorloopt, zal er voor de provincie geen aanleiding zijn om een zienswijze in te dienen

Standpunt gemeente
De reactie van de provincie wordt voor kennisname aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Inspectie VROM, regio Zuid

Reactie Inspectie
Op basis van de sturingsfilosofie is door het Kabinet aangeven dat het wenselijk is dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de inspecteur van de VROM-inspectie Regio Zuid de reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan van alle

belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden. Dit betekent dat de reactie van de VROM-inspectie tevens een reactie is van het Ministerie van LNV.

Inhoudelijke reactie
Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied behorende bij de radar die staat op de vliegbasis Volkel. Om radarverstoring te voorkomen dient in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 65 m boven NAP te worden opgenomen. In onderhavig plan is het door middel van een ontheffing, artikel 10 van de planregels, mogelijk om antennes op te richten met een hoogte van 45 meter boven maaiveld. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van NAP, zal dit betekenen dat er een verstoring op kan treden op de radar. Verzocht wordt om artikel 10 van de planregels hierop aan te passen door de toegestane hoogte aan te passen naar 65 m boven NAP.

Standpunt gemeente
Artikel 10 van de planregels zal overeenkomstig het verzoek worden aangepast.

3. Waterschap Peel en Maasvallei

Reactie waterschap
Er wordt door het waterschap op gewezen dat een bui van 84 mm, met kans op voorkomen van eens per honderd jaar, geen overlast mag veroorzaken voor derden. In verband met de geplande herinrichting van de Loobeek in 2010, wordt aangegeven dat het waterpeil binnen het Loobeekdal zal stijgen. Het plangebied ligt in een overgangszone van het beekdal. Door deze vernatting kan er een verminderde drooglegging plaatsvinden. Verzocht wordt om rekening te houden met deze verminderde drooglegging door o.a. de eventuele kelders watersbestendig te maken. Medegedeeld wordt dat, indien rekening wordt gehouden met bovengenoemde aandachtspunten, een positief wateradvies wordt verstrekt.

Standpunt gemeente
Met de genoemde aandachtspunten wordt rekening gehouden. Het positief wateradvies zal worden verwerkt in de toelichting en zal als bijlage worden opgenomen bij het bestemmingsplan.

4. WML

Reactie WML
Het WML is verheugd over de aandacht voor het water in het bestemmingsplan. Tevens is de informatie over de watertransportleiding binnen het plangebied correct weergegeven.

Standpunt gemeente
De reactie van de provincie wordt voor kennisname aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Staatsbosbeheer

Reactie Staatsbosbeheer

Er worden door Staatsbosbeheer een groot aantal zorgpunten in relatie tot natuur, landschap en waterhuishouding gezien. Indien het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd, zal hier onderbouwd een zienswijze tegen worden ingebracht.

De volgende zorgpunten zijn door Staatsbosbeheer in een toelichtend gesprek d.d. 11 maart ingebracht:

1. er wordt in het bestemmingsplan niet inhoudelijk ingegaan op het Masterplan Loobeek. Het bestemmingsplan en het Masterplan staan haaks op elkaar. Hoe is dit te verklaren?
2. waarom deze locatie waar landbouwgronden moeten worden opgeofferd? Waarom niet bouwen op andere locaties (bijv. De Brabander) welke wel binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' (van het POL) vallen?
3. het is wenselijk om eerst langs bestaande bebouwing te bouwen. Waarom kan dat niet door de uitstekende lob naar binnen te klappen?
4. er wordt gevreesd voor de hydrologische gevolgen (grondwaterstromen, infiltratie e.d.) welke de bouw van de woningen op het nabijgelegen Loobeekdal kan hebben. Dit dient inzichtelijk te worden gemaakt.
5. het naast het plangebied gelegen bosje heeft voor Staatsbosbeheer geen of nauwelijks ecologische waarde, aangezien het bosje nog niet erg oud is.

Standpunt gemeente

Aangezien in de brief geen inhoudelijke reactie is gegeven wordt deze reactie niet gezien als schriftelijke inspraakreactie. De gemeente is een gesprek aangegaan waarin Staatsbosbeheer de zorgpunten nader heeft toegelicht, zoals hierboven weergegeven. In dit gesprek is een en ander door beide partijen toegelicht en verduidelijkt. Het gesprek waarin een en ander nader is toegelicht heeft plaatsgevonden na sluiting inspraakperiode en wordt derhalve niet aangemerkt als mondelinge inspraakreactie.

Reactie/standpunt gemeente:

1. In de toelichting zal nadrukkelijker de relatie met het Masterplan Loobeek aan de orde worden gesteld. Uit het Masterplan komt duidelijk naar voren dat de gronden waarop de nieuwe wijk gerealiseerd wordt reeds in een vroeg stadium zijn aangewezen aan toekomstig woongebied. Op de meest recente functiekaart zijn echter per abuis de gronden aangegeven als agrarisch. Deze fout zal worden hersteld. Een afbeelding van de aangepaste kaart zal tevens in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarmee wordt aangetoond dat er geen tegenstrijdigheid bestaat tussen hetgeen bij het Masterplan is gewenst en hetgeen bij het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.
2. Door de ontwikkeling van een nieuw woongebied komen er inderdaad een aantal landbouwgronden te vervallen. Echter, dit is onvermijdelijk gezien behoefte aan ruime grondgebonden woningen gekoppeld aan feit dat dit gebied al in diverse beleidsplannen, waaronder de gemeentebrede structuurvisie Ontwikkelingsperspectief

Venray 2015, als zodanig is bestemd als uitbreidingslocatie voor de kom van Venray. In verlengde daarvan kan geconstateerd worden dat alle gronden al verworven zijn door niet agrariërs als potentiële woningbouwlocatie voor zichzelf of derden. In algemene zin gaat voorkeur gemeente uit naar maximaal verdichting in bestaande kom echter gezien woningbehoefte zijn (aansluitend aan kom) ook uitbreidingslocaties noodzakelijk. Bij al deze locaties wordt geprobeerd de natuur en het groen zo veel mogelijk te sparen met als gevolg dat met name gebruik gemaakt wordt van landbouwareaal. Tevens is door de provincie Limburg de locatie in 2008 beoordeeld op de kansrijkheid. Op basis van de beoordeling is gebleken, dat de locatie voldoet aan de voorwaarde ligging in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie, aansluitend op de bebouwde kom en niet is gelegen binnen de EHS.

3. Woningbouwontwikkeling als geheel is gebaseerd op een globale visie. Deze visie dient als "kapstok" voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Vanuit het Loobeekdal betekent de visie dat de grens (potentiële) bebouwde kom en buitengebied wordt vastgelegd. In planologische zin gaat de voorkeur uit naar het geleidelijk ontwikkelen van uitbreiding vanuit bestaande bebouwing. Echter, gezien eigendomssituatie is dit niet mogelijk op korte termijn. De geplande woningbouw wordt gerealiseerd in het kader van de "Ruimte-voor-Ruimte regeling". Hieraan is een overeenkomst tussen ondermeer de gemeente en provincie gekoppeld met afspraken over aantal woningen en de periode waarin gebouwd moet worden. Ruimte voor vergelijkbare woningen is elders binnen de gemeente niet aanwezig.
4. Zoals gezegd is woningbouwontwikkeling als geheel reeds eerder in beleidsplannen vastgelegd. Ook bij de totaalvisie voor de ontwikkeling van het Loobeekdal is met deze potentiële woningbouwfunctie rekening gehouden. Voordeel van deze ontwikkeling is de extra financiële bijdrage die vanuit plannen gegenereerd wordt ten behoeve van natuurontwikkeling Loobeek. De realisatie van de nieuwe woonwijk heeft geen gevolgen voor de hydrologische aspecten voor de omgeving en dan met name het Loobeekdal. In de huidige situatie wordt al het hemelwater rechtstreeks geïnfiltreerd in de bodem. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater van de daken en de verharding verzameld en opgevangen en vervolgens wordt al het hemelwater geïnfiltreerd. Het vuilwater wordt in het vuilwaterriool opgevangen. Er zal dus geen verschil zijn in hoeveelheid infiltratie en er zullen geen gevolgen optreden richting de Loobeek. Daarnaast is reeds door het waterschap een positief wateradvies afgegeven.
5. Dit wordt ter kennisgeving door de gemeente aangenomen.

3 Inspraakreacties

Het voorontwerp heeft 6 weken ter inzage gelegen van 16 januari 2009 tot en met 26 februari 2009. Op 9 februari heeft op het gemeentehuis een inloopavond plaatsgevonden waarbij vertegenwoordigers van de gemeente en Ruimte voor Ruimte Limburg CV aanwezig waren om vragen over het bestemmingsplan te beantwoorden. Van de inloopavond is een verslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage 1 bij dit rapport opgenomen.

Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn 10 schriftelijke reacties binnengekomen, waarvan 1 reactie namens een groot aantal buurtbewoners is ingediend.

Van de volgende belanghebbenden is een reactie ontvangen:

1. G.H.M. Sinten, Bosweg 1, 5804 AK Venray, brief 12 februari 2009 , binnengekomen 12 februari 2009;
2. C.B.G.T. Olislagers, Werckenslaan 4, 5801 HW Venray, brief 11 februari 2009, binnengekomen 11 februari 2009;
3. F.J.J. Odenhoven, Merseloseweg 82, 5801 CE Venray, brief 9 februari 2009, binnengekomen 9 februari 2009;
4. M.G.A. Bom-Odenhoven, Nieuweind 23, 5804 BT Venray, brief 9 februari 2009, binnengekomen 9 februari 2009;
5. H.M. Loozen, Hoenderstraat 111, 5801 CJ Venray, brief 9 februari 2009, binnengekomen 9 februari 2009;
6. H.M.J.A. Arts, Merseloseweg 157, 5801 CC Venray, brief 9 februari 2009, binnengekomen 9 februari 2009;
7. Stichting Univé Rechtshulp, namens J.P.M. Janssen (wonende Wentholtlaan 2, 5801 DB Venray), brief 27 februari 2009, binnengekomen 27 februari 2009;
8. P.A. ter Huurne, Merseloseweg 162, 5801 CE Venray, brief 25 februari 2009, binnengekomen 25 februari 2009;
9. J.G.L. Janssen, Merseloseweg 186, 5815 AP Merselo, brief 23 februari 2009, binnengekomen 25 februari 2009;
10. E.M.R. Vennekens, Ellerbecklaan 11, 5801 DD Venray, brief 26 februari 2009, binnengekomen 26 februari 2009. Tevens namens de volgende belanghebbenden:
    - F.A.M. van Hooft, Alaertslaan 10, 5801 DC Venray;
    - J. Jansen, Wentholtlaan 2, 5801 DB Venray;
    - B.R.W. Krebbekx-van Schaik, Ellerbecklaan 7, 5801 DD Venray;
    - A.J.E. Maassen, van Roosmalenstraat 6, 5801 CC Venray;
    - H.A. van Broekhoven, van Roosmalenstraat 4, 5801 CC Venray;
    - P.L.T. Zwiers, Merseloseweg 163 A, 5801 CC Venray;
    - H.W.G.L. Lubbers, Aan de Dril 12, 5801 HX Venray;
    - J.F.A. van Meteren, Strubenlaan 4, 5801 GZ Venray;
    - P.J.J. van Aar, Alaertslaan 18, 5801 DC Venray;
    - J.A. Bongers-Hendriks, Alaertslaan 12, 5801 DC Venray;
    - H.G.M.A. Visscher, Alaertslaan 9, 5801 DC Venray;

- B.L. Bartraij, Alaertslaan 1, 5801 DC Venray;
- A.H. Linskens-Willems, Wentholtlaan 4, 5801 DB Venray;
- P. Smits, Ellerbecklaan 14, 5801 DD Venray;
- P.M.A. Lenards, Ellerbecklaan 12, 5801 DD Venray;
- M.W.M. Puyn, Oomenlaan 9, 5801 DE Venray;
- J.M. Kaanen, Ellerbecklaan 5, 5801 DD Venray;
- P. van Beek, Ellerbecklaan 9, 5801 DD Venray;
- A.P. Mulders, Ellerbecklaan 13, 5801 DD Venray;
- M.A.A.M. Mulders, Wentholtlaan 5, 5801 DB Venray;
- A.J.P.M. van Sundert, Alaertslaan 8, 5801 DC Venray;
- I.M.C. Pop-Verheij, Alaertslaan 16, 5801 DC Venray;
- P.J.M. van Leeuwen, Strubenlaan 1, 5801 GZ Venray;
- M.J. van Weers, Aan de Dril 11, 5801 HX Venray;
- J.H.M. Laurensse, Merseloseweg 147 A, 5801 CC Venray;
- J.F.M. Lucassen, Merseloseweg 155, 5801 CC Venray;
- C.G.M. van Schaik, Merseloseweg 165 A, 5801 CC Venray;
- P.M.M. de Mulder, Merseloseweg 155 A, 5801 CC Venray;
- A.H.P.M. Wintels, Wentholtlaan 1, 5801 DB Venray;
- L.T.S.M. Verhaegen, Merseloseweg 153, 5801 CC Venray;
- K.P.M. Janssen, Ellerbecklaan 1, 5801 DD Venray.

Onderstaand zijn deze inspraakreacties samengevat en beantwoord. Opgemerkt kan worden dat de inspraakreacties op onderdelen hebben geleid tot aanpassing van het plan. Dit is in het gemeentelijk antwoord op een inspraakreactie vermeld.

1. G.H.M. Sinten

Inspreker maakt bezwaar tegen de 4 woningen in het westen van het plangebied. Deze woningen worden te dicht tegen het aangrenzende natuurgebied gerealiseerd.

Standpunt gemeente

Het natuurgebied bestaat in dit geval uit een niet al oud en als zodanig geïsoleerd gelegen bosje in een verder open landschap. Staatsbosbeheer geeft aan dat dit bosje een beperkte ecologische waarde heeft. Het bosje als zodanig ligt buiten bestemmingsplan, maar het is de bedoeling om dit stukje natuur te handhaven. In het voorontwerp bestemmingsplan was een beschermingszone van 30 meter opgenomen ten opzichte van het bestaande bosgebied, waarover een dubbelbestemming heen gelegd was, te weten 'Waarde – Ecologie'. Echter, na nadere bestudering van het flora en fauna onderzoek en een nader veldonderzoek heeft de gemeente zich op het standpunt gesteld dat deze dubbelbestemming niet de planologisch correcte bestemming is. Vanuit deze bestemming wordt namelijk de verwachting gewekt dat er ecologische waarden op of in deze gronden aanwezig zijn, welke beschermd moeten worden. Dit is echter niet het geval. De natuurwaarden in het bosje zelf, welke de EHS-status heeft, mogen niet worden verstoord.

De natuurwaarden in het bosje zijn (wederom) geïnventariseerd en er zijn roofvogels en vleermuizen, welke daar hun leefgebied hebben. De das heeft geen verblijfplaatsen in de directe omgeving. De conclusie van het flora en fauna onderzoek geeft aan dat om deze soorten niet te verstoren binnen 30 meter gemeten vanaf de kavelgrens van het bosje geen straatverlichting, verharde wegen of woningen mogen worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan is hiermee voldoende rekening gehouden. Er treedt daarom geen verstoring op als het plan zo wordt uitgevoerd. Hierbij wordt volledigheidshalve verwezen naar het door BRO uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, april 2009.

Bij opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is per abuis de term straatverlichting opgevat als verlichting in het algemeen, hetgeen niet de juiste conclusie is geweest. Er wordt hier alleen bedoeld straatverlichting. Momenteel wordt het bosje zelfs gebruikt voor het uitlaten van honden, om te wandelen en om te jagen. Dit levert meer verstoring op dan het gebruik van aangrenzend gebied als tuin. Derhalve wordt het gebruik van de gronden als tuin, inclusief de bouw van licht-vergunningsplichtige of vergunningsvrije bouwwerken niet als verstoring gezien.

De gronden vallende binnen de 30 meter zone worden derhalve niet dubbel bestemd met de bestemming 'Waarde – Ecologie'. Op de gronden zal alleen de woonbestemming komen te rusten. Deze gronden worden echter wel buiten het bouwvlak gelaten, zodat er geen woningen zijn toegestaan, zodat voldaan wordt aan de uitkomsten van de onderzoeken. De gronden zullen dus feitelijk als tuin worden gebruikt. Door op deze wijze de gronden te bestemmen wordt de meeste passende bestemming gelegd op deze gronden. Tevens wordt hiermee en met de nadere onderbouwing in het flora- en faunaonderzoek onderbouwd dat deze keuze voldoende waarborgen biedt. Er wordt voldoende bescherming geboden aan de in de omgeving aanwezig zijnde ecologische waarden.

2. C.B.G.T. Olislagers

Er wordt opgemerkt dat in voornoemde plan bouwkavels zijn gepland met een oppervlakte van 700 m^2. In dit plan dienen, naar de mening van inspreker, echter alleen kavels van minimaal 1.000 m² te komen. Dit omdat bouwkavels van deze omvang reeds worden aangeboden op de 'Buitenkamers', De Brabander en 'Aan den Heuvel'. Tevens moet de bouwafstand (tussen de woningen) minimaal 12 meter zijn.

Standpunt gemeente

De kavels grenzend aan de tuinen van de bestaande woningen in Vlakwater hebben allemaal een minimale grootte van 1000 m². Daarnaast hebben de 4 kavels in het westen van het plangebied een oppervlakte van ruim 1000 m². Er worden inderdaad ook een aantal kleinere kavels gerealiseerd met een minimale oppervlakte vanaf 710 m². Echter, het ruimtelijk effect vanuit het straatbeeld en vanuit de bestaande woningen zal praktisch hetzelfde zijn. Dit heeft te maken met de identieke breedte van de kavels (minimaal 25 meter) en de corresponderende bouwregels voor de woningen. In die zin zullen de regels van de bestemming 'Wonen' aangepast worden teneinde een minimale afstand tussen de woningen van 12 meter te garanderen. Deze regeling sluit aan op de regels welke gelden voor de in de omgeving gelegen woningen. Verschil wordt met name gevormd door een kleinere diepte van de kavels. Keuze voor kleinere kavels heeft mede te maken met feit dat openbare ruimte ruimer is dan

gebruikelijk. Naast een positief ruimtelijk effect is dit nodig vanwege de nieuwe regels aangaande infiltratie regenwater.

Voor wat betreft aanbod elders is de redenering niet juist. Op dit moment of recent zijn kavels aangeboden in plan 'Aan den Heuvel' en 'Laagheide'. Deze kavels variëren van 400 tot 650 m² (enkele restkavels zijn groter). Kortom, een niveau lager dan het nieuwe woningaanbod in Vlakwater (minimaal 700 m²). In de 'Buitenkamers' is sprake van projectmatige bouw. Binnen dit worden kavels aangeboden met daarop een woning. In het nieuwe plan Vlakwater worden de kavels verkocht en kunnen de kopers hun eigen woning bouwen, met in acht name van de juridische bepalingen van o.a. het bestemmingsplan. Er worden derhalve geen projectmatige woningen gerealiseerd. Kortom, hier is sprake van ander aanbod.

3. F.J.J. Odenhoven

Inspreker is eigenaar van het nabijgelegen weiland met kadastraal nummer sectie Z, nr. 401. Er wordt op de bereikbaarheid van het weiland gewezen voor tractoren, trailers en een combine etc. na realisatie van de nieuwe wijk. Ingang via de andere zijde is volgens insprekers niet mogelijk, aangezien de weg en de doorgang in de bochten hier te smal zijn. Tevens wordt aangegeven dat er vrees bestaat dat overlast ontstaat in de vorm van vuil en troep in de aangezien nieuwe wijk. Daarnaast wordt gevraagd hoe het zit met eventuele geluidsoverlast. Er wordt op dit weiland namelijk gebruik gemaakt van een dieselberegeningspomp.

Standpunt gemeente

Bij de opzet van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een verkeersaansluiting op de bestaande toegangsweg, de Van Roosmalenstraat. De wegen in het plangebied zijn nergens smaller dan de gebruikelijke landbouwwegen in Venray. Datzelfde geldt voor de bochten die conform de gebruikelijke randvoorwaarden zijn aangelegd. Deze garanderen de bereikbaarheid ook voor verhuiswagens en vuilniswagens. Kortom, indien landbouwwerktuigen hier niet kunnen rijden zijn ze niet geschikt voor de openbare weg. Dat bereikbaarheid lastiger wordt met meer bochten, etc. klopt. Het plan vormt hiervoor dus geen belemmering. Ook voor wat betreft intensiteit van de overlast zal het meevallen. Bewerken grond, zaaien en oogsten gebeurd maar zeer beperkt.

Voor het gebruik van een dieselberegeningspomp is geen vergunning of een melding in het kader van de Wet milieubeheer noodzakelijk, aangezien het volgens deze wet geen inrichting is. Daardoor zal de woningbouwontwikkeling niet belemmerd worden door het gebruik van de pomp. Het gebruik van de pomp valt onder de werking van de Algemene Plaatselijke Verordening (13e wijziging), artikel 4.1.5. In dit artikel wordt algemeen gesteld dat het verboden is toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of overigens voor de omgeving geluidshinder wordt veroorzaakt. Hier dient dus aan te worden en blijven voldaan bij gebruik van de dieselberegeningspomp.

4. M.G.A. Bom-Odenhoven

Inspreker is eigenaar van de nabijgelegen weilanden met kadastraal nummer sectie Z, nr. 400 en 160. Inhoudelijk is de reactie dezelfde als inspreker F.J.J. Odenhoven. Naast deze reactie

wordt nog opgemerkt dat insprekers in de toekomst mogelijk iets met de grond willen gaan doen, bijvoorbeeld camping of zorgboerderij?

Standpunt gemeente
Voor het eerste deel van de reactie wordt verwezen naar het standpunt van de gemeente zoals verwoord onder onderdeel 3. Indien insprekers een toeristische activiteit willen ontwikkelen op de genoemde gronden dient hiervoor een concreet verzoek te worden ingediend bij de gemeente.

5. H.M. Loozen
Inspreker verzoekt de perceelsgrootte boven de 1000 m² per perceel te houden om ruimte in de wijk te handhaven

Standpunt gemeente
Hier wordt verwezen naar het standpunt van de gemeente zoals verwoord onder onderdeel 2.

6. H.M.J.A. Arts
De kaveloppervlakte, afstand tussen de woningen en hoogte van de woningen passen niet binnen de bestaande wijk en landelijke visie.

Standpunt gemeente
Voor het eerste deel van de reactie, ten aanzien van de kaveloppervlakte en de afstand tussen de woningen wordt verwezen naar het standpunt van de gemeente zoals verwoord onder onderdeel 2. De hoogteaanpassing van de nieuwe woningen heeft te maken met gewijzigde wettelijke bouwvoorschriften waarbij de minimale vrije hoogte tussen vloer en plafond is verhoogd. De reactie ten aanzien van de landelijke visie is onduidelijk. Ten aanzien van vrije sector wijken bestaan geen landelijke richtlijnen. Het is zelfs zo dat als deze (nieuwbouw)wijk vergeleken wordt met vrije sectorwijken elders en er sprake is van een grotere openheid dan gebruikelijk.

7. Stichting Univé Rechtshulp, namens J.P.M. Janssen
Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien zij voor het einde van de termijn zijn ontvangen, dan wel, bij verzending per post, indien het geschrift voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen (artikel 6:9 Awb). De zienswijze van de heer Janssen is niet binnen de termijn ontvangen, aangezien de zienswijze zowel per fax als post niet binnen de termijn is verstuurd, maar een dag te laat, namelijk 27 februari. Derhalve wordt de zienswijze inhoudelijk niet in behandeling genomen. De heer Janssen is echter tevens een van de indieners van de gezamenlijke reactie, welke onder 10. behandeld zal worden. De inhoud van de reacties komen grotendeels overeen. De belangen van de heer Janssen worden derhalve gehoord.

8. P.A. ter Huurne
De volgende argumenten worden door insprekers ingebracht tegen het voorontwerp:

a. Een deel van de geplande uitbreiding valt buiten de door de provincie bepaalde contouren;

b. Een deel van de geplande uitbreiding valt binnen perspectief 'Vitaal landelijk gebied (P4)';
c. Het aanbod van de 27 woningen ter plaatse is niet nodig, aangezien op de Brabander (deelgebied De Buitenkamers) in hetzelfde soort woningen is voorzien en deze nog niet verkocht zijn;
d. Een betere oplossing is om de gronden van plan Buitenkamers op te kopen en deze om te zetten naar Ruimte voor Ruimte woningen;
e. Bebouwingsdichtheid is te groot, aangezien de meeste kavels een oppervlakte hebben van 700-1000 m². Dit is aanzienlijk minder dan de gebruikelijk 1000 m²;
f. De opzet van de geplande uitbreiding is dusdanig dat naar alle kanten uitbreidingen mogelijk zijn. Hierdoor wordt de impact van dit plan op de omliggende natuur in de toekomst nog groter;
g. De beoogde locatie ligt ingeklemd tussen 4 beschermingsgebieden. Het is niet gewenst dat de gemeente hier zoveel woningen toestaat;
h. Insprekers beroepen zich op planschade, aangezien ons directe zicht vanaf de Merseloseweg 162 op de landbouwgronden en loofbossen door deze bouwplannen wordt ontnomen.

<u>Standpunt gemeente</u>

a. Het klopt dat een deel van de geplande uitbreiding buiten de verbale contouren en in het perspectief 'Vitaal landelijk gebied (P4)' (POL2006). Echter, naast het beleid geformuleerd in het POL2006, is door de provincie reeds in 2000 de Partiele herziening Noord- en Midden Limburg 'Ruimte voor Ruimte' vastgesteld. Deze POL-aanvulling heeft zijn werking behouden na het vaststallen van het POL in 2006 en geldt dus als specifieke aanvulling voor woningbouw op dergelijke locaties. In deze herziening is aangegeven in welke omstandigheden de provincie medewerking kunnen verlenen aan deze regeling. De onderhavige locatie is hieraan getoetst en is door de provincie als kansrijk aangegeven. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid.
b. Zie het standpunt geformuleerd onder a.
c. Binnen project 'Buitenkamers' is niet voorzien in dezelfde soort woningen, aangezien daar sprake is van de verkoop van kavels inclusief (projectmatige) woningen. Voor wat betreft het aanbod van 27 kavels op onderhavige plek geldt dat deze categorie (individuele vrije sectorkavels in het hoogste segment) nergens elders in gemeente wordt aangeboden.
d. Gemeente is geen eigenaar van de gronden en heeft hier derhalve geen zeggenschap over.
e. Er worden inderdaad kleinere kavels (minimaal 710 m²) gerealiseerd. Echter, het ruimtelijk effect vanuit het straatbeeld en vanuit de bestaande woningen zal praktisch hetzelfde zijn. Dit heeft te maken met de identieke breedte van de kavels en de corresponderende bouwregels voor de woningen. In die zin zullen de regels van de bestemming 'Wonen' aangepast worden teneinde een minimale afstand tussen de woningen van 12 meter te garanderen. Verschil wordt met name gevormd door een kleinere diepte van de kavels. Keuze voor kleinere kavels heeft mede te maken met feit dat openbare ruimte ruimer is dan gebruikelijk. Naast een positief

ruimtelijk effect is dit nodig vanwege de nieuwe regels aangaande infiltratie regenwater.

f. In dit bestemmingsplan wordt alleen het juridisch-planologisch kader geregeld voor de 27 woningen. De mogelijke uitbreidingsmogelijkheden opgenomen in de visie voor het grotere gebied zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Alleen de voorliggende regeling in het bestemmingsplan staat open voor de inspraak. De mogelijke uitbreiding in de toekomst zal eveneens via een bestemmingsplan worden geregeld, waarbij de wettelijke procedure op grond van de Wro zal worden gevolgd, waarin tevens de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen.
g. De invloed van de geplande woningen op deze locatie op de in de omgeving liggende beschermingsgebieden is voldoende onderbouwd in het onderdeel Flora en fauna in de toelichting van het bestemmingsplan.
h. Een verzoek tot tegemoetkoming in planschade dient te voldoen aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening. De in de inspraakreactie opgenomen zinsnede voldoet niet aan deze eisen en wordt niet gezien als een concreet verzoek. Indien insprekers een tegemoetkoming in de planschade wensen, dienen zij derhalve een verzoek in te dienen welke voldoet aan de wettelijke eisen.

9. J.G.L Janssen

Inspreker is eigenaar van de percelen sectie B, nrs. 4562 en 4558, waarvan perceel 4562 over de volle lengte aan het plangebied grenst. Op perceel 4558 staat het woonhuis van de inspreker. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en dit wordt aan de hand van de volgende onderdelen toegelicht:

a. Een deel van de Van Roosmalenstraat zal in onderhavig plan een woonbestemming krijgen, waardoor de huidige in/uitrit komt te vervallen. Hier kan inspreker zich niet mee verenigen;
b. Doordat perceel 4562 met de achterzijde volledig grenst aan de (gedeeltelijk ter plaatse van perceel van inspreker op te heffen) Van Roosmalenstraat, wordt inspreker in gebruik en bestemming van perceel 4558 (bijvoorbeeld bouwlocatie) blijvend ernstig belemmerd;
c. Door geplande woningbouw verliest inspreker het bestaande vrije en ruime uitzicht. Dit is een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat;
d. Woning van inspreker is op zeer ruime kavel gebouwd. De kavels in het plangebied worden veel kleiner, waardoor de exclusiviteit van het gebied achteruit gaat. Tevens wordt perceel van inspreker ingesloten;
e. De woning en eigendommen van inspreker zullen in waarde dalen, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Inspreker zal hoogst waarschijnlijk een planschadeclaim indienen. Tevens wordt aangegeven dat dit ook voor andere eigendommen in de omgeving geld. Een reden om te zoeken naar alternatieve locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Standpunt gemeente

a. Bereikbaarheid blijft gegarandeerd via insteek toekomstig pleintje. Overigens is eis dat kavel bereikbaar moet zijn voor discussie vatbaar. Woonhuis met achterliggende kavel is immers ontsloten via insteek Merseloseweg.

b. Het huidige gebruik van perceel 4558 is wonen. De functie en het gebruik van de gronden zelf zal door de ontwikkeling van het nabije woongebied niet worden belemmerd.
c. Indien inspreker van mening is dat zijn eigendommen in waarde zullen dalen, zal dit onderbouwd moeten worden in een separaat verzoek tot tegemoetkoming in planschade, welk verzoek voldoet aan de wettelijke eisen. De in de inspraakreactie opgenomen zinsnede voldoet niet aan deze eisen en wordt niet gezien als een dergelijk verzoek.
d. Met betrekking tot de exclusiviteit: recent zijn reeds woningen gebouwd aan de Van Roosmalenstraat, aangrenzend aan kavels van inspreker, die ook een kleinere kavel hebben dan 1000 m², te weten 750 m². Tevens wordt hier verwezen naar hetgeen onder a. en b. is opgemerkt.
e. Hier neemt de gemeente hetzelfde standpunt in als onder onderdeel c. is weergeven. Tevens is in het bestemmingsplan de economische uitvoerbaarheid van het plan onderbouwd.

10. Gezamenlijke inspraakreacties bewoners Vlakwater (zie voor namen insprekers lijst inspraakreacties)

De insprekers maken op de volgende onderdelen bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan:

I. Schending afspraken perceelsgrootte, gebiedsdefinities

Er is sprake van schending van afspraken uit het verleden. Dit heeft betrekking op de kavelgrootte, specifieke bouweisen en een aantal gebiedsdefinities. Aangegeven wordt dat de gemeente op diverse momenten met diverse bewoners afspraken heeft gemaakt of toezeggingen heeft gedaan dat in het geval Vlakwater uitgebreid zou worden de opzet en de uitstraling van de huidige wijk gehandhaafd zou blijven.

II. Planologische bezwaren

a. Karakter en vormgeving van de woonwijk Vlakwater gaat verloren. De ruime en open opzet van de huidige wijk met de creatieve en speelse infrastructuur wordt niet terug gezien in de nieuwe wijk. Gevreesd wordt dat het unieke karakter van de huidige wijk zal verdwijnen. Gelet op de opzet van het plan, is de indruk bij insprekers dat sprake is van gelegenheidsplanologie, ingegeven door het plotseling vrijkomen van gronden. Er is geen sprake van een doordacht stedenbouwkundig ontwerp met visie. De vraag wordt opgeworpen waarom gekozen wordt voor uitbreiden, in plaats van inbreiden?
b. De verkeersinfrastructuur in het nieuwe gebied zal ertoe leiden dat relatief smalle wegen in de wijk voor de afwikkeling van een sterk vergroot verkeersaanbod worden aangewend. Dit levert verkeersonveilige situaties op. Tevens zal als gevolg hiervan de geluidsoverlast toenemen. Bij een toekomstige uitbreiding van 27 naar circa 100 woningen kan uitgegaan worden van een viervoudiging van de verkeersbewegingen.

III. Ecologische bezwaren

De volgende reacties zijn niet alleen gericht tegen het voorliggende plan, maar dienen volgens insprekers nadrukkelijk gezien te worden in de context van het uiteindelijk gehele plan.

a. De voorliggende plannen zullen een belangrijke inbreuk vormen op het rustige zeer dun bewoonde gebied geografisch gelegen tussen vier beschermde gebieden met natuurbelangen, te weten Natuurgebied Weverslo, Stuifduinen- en bosgebied Vlakwater, het Loobeekdal en het (verderop gelegen) erfgoed Hiept.
b. De plannen gaan ten koste van een leefomgeving van circa 2,6 hectare loofbos. De bescherming hiervan dient verder te gaan dan nu is voorzien. Er komen diverse zeldzame vogelsoorten voor binnen het bos, evenals een aantal plantensoorten. De op langer termijn geplande uitbreiding leidt ertoe dat andere vogels verder in gedrang komen, evenals het vereiste voedingsgebied (minimaal 1 km) van de das welke leeft in de dassenburcht aan de Kiekweg.
c. In de huidige plannen is een beschermzone van 30 meter opgenomen nabij het bos. Insprekers geven aan dat de zone en de bescherming te beperkt zijn, aangezien deze grond wordt verkocht als tuingrond en daardoor feitelijk bewoond wordt, het geen bescherming biedt tegen overige aantasting van het bos door de veel hogere bevolkingsdruk en er geen bescherming wordt geboden aan het overige groen zoals bomen en groene bermen buiten het bos.
d. De geplande bebouwing zal gevolgen hebben voor de natuurlijke waterhuishouding binnen het gebied. Dit staat haaks op de doelstellingen inzake het herstellen van de ecologische omgeving in het Loobeekdal.
e. In het bestemmingsplan is slechts beperkt aandacht besteed aan de ecologische aspecten. Er is niet verifieerbaar hoe BRO (uitvoerder onderzoek) aan de gegevens is gekomen. De huidige analyse op dit aspect zijn onvoldoende en bieden daarmee onvoldoende waarborgen voor het behoud van een natuurlijke leefomgeving voor flora en fauna.

IV. Noodzaak bestemmingsplan Vlakwater 2009 onvoldoende onderbouwd

Insprekers zijn niet overtuigd van het feit dat de gemeente voldoende inspanning heeft geleverd de mogelijkheden te onderzoeken of het hier geplande soort huizen op een andere locatie binnen Venray te kunnen realiseren. Als voorbeeld-locaties worden aangehaald De Brabander en St. Anna-terrein. Tevens wordt de vraag gesteld of uitbreiding van woongebieden in grote mate wel nodig is, gezien de druk van de dalende bewonersaantallen in diverse bevolkingsgroepen. Daarnaast is er momenteel een grote woonvoorraad in aanbouw waarvoor thans nog geen kopers zijn gevonden. Als extra argument wordt hier naar voren gebracht dat door de huidige conjuncturele omstandigheden juist het 'hogere woningsegment' qua marktvraag extra gevoelig is.

V. Op termijn meer dan 27 woningen

Gevreesd wordt dat op termijn circa 75 tot 100 woningen in het gebied gerealiseerd gaan worden, dit gezien de schetsen van veel verdere uitbreiding van de bebouwing in zuidelijke richting. Kan er al rekening worden gehouden met de toekomstige bouw van voornoemde woningen?

VI. Waardereductie

Insprekers verwachten door de realisatie van de woningen zoals geregeld in het voorontwerp een waardereductie voor de huidige bewoners en/of huiseigenaren oplevert.

Standpunt gemeente

Ten aanzien van de bovengenoemde onderdelen neemt de gemeente het volgende standpunt in:

I. De insprekers beroepen zich op afspraken gemaakt in het verleden. Het is echter niet te herleiden wanneer deze afspraken c.q. toezeggingen zijn gedaan en wat deze inhielden. Hier zijn derhalve geen rechten aan te ontlenen. Wel komt de gemeente deels tegemoet aan de bezwaren van de insprekers door de bouwregels aan te passen, zodat de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 6 meter moet bedragen. Daarmee wordt een ruimte tussen 2 woningen van minimaal 12 meter gerealiseerd. Er worden inderdaad kleinere kavels (minimaal 710 m²) gerealiseerd. Echter, het ruimtelijk effect vanuit het straatbeeld en vanuit de bestaande woningen zal praktisch hetzelfde zijn. Dit heeft te maken met de identieke breedte van de kavels en de corresponderende bouwregels voor de woningen, zoals reeds verwoord onder 2. Met deze regels wordt de kwaliteit van de wijk gewaarborgd.

II.

a. Voor uitbreiding Vlakwater is gekozen, rekening houdend met noodzaak, tot een gevarieerd aanbod aan woningen voor de kom van Venray. Daarbij wordt ingespeeld op met name de vraag naar ruime individuele woningen in het duurdere segment op grote kavels. Hiervoor is onvoldoende ruimte binnen de geplande uitbreidingswijk de Brabander en ook niet op de beschikbare inbreidingslocaties. Ten behoeve van de noodzakelijke uitbreiding is een globale ruimtelijke visie gemaakt die een goede aansluiting op bestaande buurt garandeert en een beeld geeft van de uiteindelijke stadsrand. Bij deze uitbreiding is rekening gehouden met de hedendaagse eisen ten aanzien van de woonomgeving (waterinfiltratie, duidelijke structuuropzet, geconcentreerde groenvoorzieningen) en is getracht zo veel mogelijk te profiteren van de ligging aan de rand van het buitengebied (zicht zo veel mogelijk woningen op buitengebied). Er is bewust gekozen voor een andere opzet van de buurt dan bestaand. Indien de bestaande opzet zou worden voortgezet ontstaat in stedenbouwkundige zin een onoverzichtelijke woonwijk met overal identieke straten met een onduidelijk verloop. Gekozen is voor een uitbreiding rond een centraal groenplein en met landschappelijke wiggen gericht op buitengebied die zorgen voor een hoge woonkwaliteit.

b. Er is inderdaad sprake van smallere wegen dan in de bestaande wijk. Het wegprofiel van de uitbreiding is gebaseerd op standaardwegenprofielen voor Venray. Er is sprake van erftoegangswegen met een wegbreedte van minimaal 4.00 meter (ingeval van tweerichtingsverkeer) met aan weerszijde een berm van minimaal 2 meter. Deze profielen gelden ook bijvoorbeeld in veel intensiever bebouwde woongebieden als Brabander en Antoniusveld. In tegenstelling tot wat beweerd wordt levert een smaller profiel juist een veiligere situatie op (er wordt minder hard gereden) dan op wegen met een te breed profiel. Voor wat betreft het verkeer zal het aanbod als geheel toenemen maar het geluid cq intensiteit blijft als geheel ruim onder welke norm dan ook. Bovendien zullen de wegen ingericht worden conform het 30km beleid. Voor

wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt, hoeft op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

III.

a. De invloed van de geplande woningen op deze locatie op de in de omgeving liggende beschermingsgebieden is voldoende onderbouwd in het onderdeel Flora en fauna in de toelichting van het bestemmingsplan.
b. Voor het eerste deel van de inspraakreactie wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals verwoord onder onderdeel 2. In dit bestemmingsplan wordt alleen het juridisch-planologisch kader geregeld voor de 27 woningen. De mogelijke uitbreidingsmogelijkheden opgenomen in de visie voor het grotere gebied en de mogelijke gevolgen voor de ecologie zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Alleen de voorliggende regeling in het bestemmingsplan staat open voor de inspraak. De mogelijke uitbreiding in de toekomst zal eveneens via een bestemmingsplan worden geregeld, waarbij de wettelijke procedure op grond van de Wro zal worden gevolgd, waarin tevens de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen.
c. Hier wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt zoals verwoord onder onderdeel 2.
d. De realisatie van de nieuwe woonwijk heeft geen gevolgen voor de hydrologische aspecten voor de omgeving en dan met name het Loobeekdal. In de huidige situatie wordt al het hemelwater rechtstreeks geïnfiltreerd in de bodem. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater van de daken en de verharding verzameld en opgevangen en vervolgens wordt al het hemelwater geïnfiltreerd. Het vuilwater wordt in het vuilwaterriool opgevangen. Er zal dus geen verschil zijn in hoeveelheid infiltratie en er zullen geen gevolgen optreden richting de Loobeek. Daarnaast is reeds door het waterschap een positief wateradvies afgegeven.
e. In de flora en fauna paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is een samenvatting gegeven van de resultaten van het Natuuronderzoek, uitgevoerd door BRO. BRO is een gerenommeerd bureau dat onder andere dit soort onderzoeken uitvoert en daarvoor ecologen in dienst heeft. In het onderzoek zelf is een verantwoording gegeven van geraadpleegde bronnen. Onderdeel van het onderzoek hebben naast bureauonderzoek tevens een aantal veldonderzoeken plaatsgevonden. De gemeente is van mening dat hiermee de ecologische aspecten voldoende zijn onderzocht.

IV. Hier neemt de gemeente hetzelfde standpunt in als geformuleerd onder inspraakreacties onderdeel 2 en 8 (subdelen c en e).

V. Hier neemt de gemeente hetzelfde standpunt in als onder inspraakreacties onderdeel 8 subdeel f.

VI. Een verzoek tot tegemoetkoming in planschade dient te voldoen aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening. De in de inspraakreactie opgenomen zinsnede voldoet niet aan deze eisen en wordt niet gezien als een concreet verzoek. Indien insprekers een tegemoetkoming in de planschade wensen, dienen zij derhalve een verzoek in te dienen welke voldoet aan de wettelijke eisen.

BIJLAGE 1. Verslag inloopavond d.d. 9 februari 2009

BIJLAGE 2. Brief provincie vooroverleg

BIJLAGE 3. Brief waterschap Peel en Maasvallei

Bijlage 3
Brief Waterschap Peel en Maasvallei

Waterschap
Peel en Maasvallei

uw kenmerk:
ons kenmerk: ka/flwi/wt/2009.1868
uw brief van: 15 januari 2009
datum: 13 februari 2009
verzonden: 17 FEB. 2009

Gemeente Venray
mevr. J. Hendriks
Postbus 500
5800 AM VENRAY

gemeente venray	1	afdeling	
Casenr.:			
18 FEB 2009			
Poststuknr.:			
Kopie aan:	Medewerker	Afgehandeld	Datum

onderwerp: Wateradvies bestemmingsplan 'Vlakwater 2009' te Venray

Geachte mevrouw Hendriks,

Wij hebben in het kader van artikel 3.1.1. BRO het voorontwerp bestemmingsplan 'Vlakwater 2009' ontvangen, met het verzoek om hierover te adviseren.

Waterhuishouding

Woningen

Het plan omvat de ontwikkeling van 27 Ruimte voor Ruimtewoningen met bijbehorende verhardingen in openbare ruimte op de locatie ten westen van de bestaande woonwijk Vlakwater te Venray. De 27 woningen zullen volledig worden afgekoppeld en afwateren op eigen perceel zonder overstort naar de openbare ruimte. Wij willen u erop wijzen dat een bui van 84 mm, met kans op voorkomen van eens per honderd jaar, geen overlast mag veroorzaken voor derden.

Openbare ruimte

De verhardingen van de openbare ruimte (circa 4.755 m^2) zullen volledig worden afgekoppeld. Circa 2.355 m^2 aan verharding zal afwateren naar een 5-tal wadi's met een gezamenlijke capaciteit van circa 118 m^3 met daarbij een waakhoogte van 0,25 m. Circa 2.400 m^2 aan verhardingen zal afwater naar een permeoblok met een minimale capaciteit van 120 m^3, met daarbij een overstort mogelijkheid naar de wadi's. De capaciteit van deze voorzieningen zijn voldoende om een bui van 50 mm, met kans op voorkomen van eens per tien jaar, op te kunnen vangen. Wij willen u erop wijzen dat een bui van 84 mm, met kans op voorkomen van eens per honderd jaar, geen overlast mag veroorzaken voor derden.

Drooglegging

Het plangebied ligt in een overgangszone van het beekdal van de Loobeek. Het waterschap gaat vanaf 2010 de Loobeek herinrichten. Het waterpeil binnen het Loobeekdal zal hierbij stijgen. Door deze vernatting kan er een verminderde drooglegging plaatsvinden. Wij verzoeken u dan ook rekening te houden met deze verminderde drooglegging door o.a. de eventuele kelders waterbestendig te maken.

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 RJ Venlo

T 077- 3891111
F 077- 3873605

E info@wpm.nl
I www.wpm.nl

Wij kunnen u dan ook meedelen dat, indien rekening wordt gehouden met bovenstaande aandachtspunten, wij een positief wateradvies kunnen verstrekken voor dit initiatief.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Florus Wijnen, via (077) 38 91 259 of stuur een e-mail naar florus.wijnen@wpm.nl.

Namens het watertoetsloket*

ir. L.C. (Leen) Oosterom,
coördinator Advies

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt.
Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

i.a.a. Gemeente Venray, t.a.v. dhr E. Weijzen, Postbus 500, 5800 AM Venray

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 RJ Venlo

T 077- 3891111
F 077- 3873605

E info@wpm.nl
I www.wpm.nl