

BESTEMMINGSPLAN DE GOUDEN LEEUW BLOK F

GEMEENTE VENRAY
TOELICHTING

ONTWERP

januari 2010
NL.IMRO.0984.BP09015-on01
B01032 / ZC0 / 027 / 002024
B01032.002024



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Ligging plangebied	3
1.2	Planmotivering	4
1.3	Planopzet	4
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.1.1	Nota Ruimte	5
2.1.2	Nationaal Milieubeleidsplan 4	6
2.2	Provinciaal beleid	6
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1	Ontwikkelingsperspectief 2015	7
2.3.2	Strategische visie Venray 2020	8
2.3.3	Woonvisie Venray	8
2.3.4	Vigerende bestemmingsplan	9
3	Bouwplan	10
3.1	Bouwplan	10
3.2	Verkeer en parkeren	11
4	Randvoorwaarden	12
4.1	Milieuaspecten	12
4.1.1	Geluid	12
4.1.2	Bodem	13
4.1.3	Luchtkwaliteit	13
4.1.4	Externe veiligheid	14
4.1.5	Archeologie	15
4.1.6	Water	15
4.1.7	Ecologie	16
4.1.8	Duurzaam bouwen	16
4.2	Civieltechnische aspecten	16
5	Juridische regeling	17
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.1	Economische uitvoerbaarheid	18
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
Bijlage 1	Memo akoestisch onderzoek	19

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied van de ontwikkeling “Gouden Leeuw” is gelegen aan de zuidzijde van het centrum van Venray. De begrenzing van dit plangebied wordt gevormd door de grenzen van de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Langstraat in het zuidoosten, door de Langeweg in het zuidwesten exclusief de kavels van bestaande woningen, door de grenzen van de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Kempweg in het noordwesten en in het noordoosten door de woningencomplexen met detailhandel Gouden Leeuw / Hensenius. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een klein gedeelte van deze ontwikkeling. Het plan omvat het zuidwestelijk gelegen bouwblok (blok F) waar het nieuwe bouwplan het bouwvlak overschrijdt en waar tevens een wijziging plaatsvindt van vijf naar zes gestapelde woningen.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied met een blauwe lijn geprojecteerd op de bestemmingsplankaart Gouden Leeuw.



1.2

PLANMOTIVERING

Voor de gehele ontwikkeling Gouden Leeuw is een bestemmingsplan opgesteld dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 2003 en is goedgekeurd op 25 november 2003. Tevens is op 23 november 2006 vrijstelling verleend middels artikel 19 lid 2 WRO voor de wijziging van de ondergrondse parkeergarage van 2 lagen naar 1 laag. De uitvoering van het bouwprogramma is inmiddels gestart. Om beter aan te sluiten op de actuele woningmarkt heeft de ontwikkelaar besloten een aantal wijzigingen in het programma door te voeren. Voorliggend bestemmingsplan regelt de wijziging van blok F van 5 appartementen naar 6 appartementen alsmede de overschrijding van het bouwvlak.

1.3

PLANOPZET

Het bestemmingsplan De Gouden Leeuw blok F is zodanig van opzet dat het duidelijke kaders biedt in het gebruik van het plan. Deze kaders worden bepaald door de artikelen 3.1.2 en 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan tenminste dient te voorzien:

- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3.1.6 Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen de uitkomsten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deel uit te maken van de toelichting.

HOOFDSTUK

2 Beleidskader

2.1RIJKSBELEID2.1.1NOTA RUIMTE

In de Nota Ruimte (in werking getreden op 27 februari 2006) zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd.

Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd ter handhaving van de basiskwaliteit. Dat wil zeggen een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

2.1.2

NATIONAAL MILIEUBELEIDSPLAN 4

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (juni 2001) markeert de afsluiting van het afgelopen decennium en de in die periode verschenen milieubeleidsplannen. Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- Transitie naar duurzame energiehuishouding.
- Transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen.
- Transitie naar duurzame landbouw.

Dit 4e NMP beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen te ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later.

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken.

Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- De samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid.
- De samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt.
- De verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

Het uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid voor het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en de uitvoering van het beleid op het meest passende bestuursniveau komt te liggen.

2.2

PROVINCIAAL BELEID

2.2.1

PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG (POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) is vastgesteld op 22 september 2006 en draagt als ondertitel "Ruimte voor Limburg". Het is de opvolger van het POL 2001, dat de ondertitel "Liefde voor Limburg" had. Het POL 2006 vormt het provinciale beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen binnen deze provincie. Op verschillende kaarten zijn de beleidsvoornemens samengevat. Op kaart 1 Perspectieven is het plangebied gelegen binnen de "grens stedelijke dynamiek". Gebieden binnen deze grens dienen voor de opvang van de stedelijke dynamiek van Limburg. Het projectgebied is voorts gelegen binnen de aanduiding "Stedelijke bebouwing" (P9). De ontwikkeling van het initiatief past binnen het ter plaatse vigerende provinciale beleid.

2.3

GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF 2015

Door de gemeenteraad is op 14 februari 2006 het 'Ontwikkelingsperspectief 2015' vastgesteld. Dit Ontwikkelingsperspectief vult de leemte op tussen de Strategische Visie en ontwikkelingsplannen. Het ontwikkelingsperspectief is een nadere uitwerking en concretisering van de Strategische Visie. Het doel van het Ontwikkelingsperspectief is de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven.

In het Ontwikkelingsperspectief is alle verzamelde informatie gebundeld tot een integraal en uitvoeringsgericht document. De kenmerken van het ontwikkelingsperspectief Venray zijn:

- Selectiviteit: het ontwikkelingsperspectief is gericht op die onderwerpen die voor de middellange toekomst van Venray essentieel zijn.
- Integraliteit: zowel de ruimtelijke, de economische als de maatschappelijke invalshoek is gehanteerd bij het ontwikkelingsperspectief.
- Uitvoeringsgerichtheid: het ontwikkelingsperspectief heeft een sterk uitvoeringsgericht karakter. In het gebiedsgerichte uitvoeringsprogramma zijn alle projecten en activiteiten opgenomen, waar Venray de komende jaren aan wil gaan werken.
- Ambities van de gemeente: het ontwikkelingsperspectief weerspiegelt de ambities van de gemeente Venray. Deze zijn op hoofdlijnen in de strategische visie geformuleerd. In het ontwikkelingsperspectief zijn deze nader uitgewerkt.
- Veranderende rol van de gemeente: het ontwikkelingsperspectief gaat ervan uit dat de gemeente niet alles alleen kan doen. Het gaat uit van samenwerking met andere partijen. In de uitvoeringsstrategie wordt dit nader toegelicht.

Het Ontwikkelingsperspectief is een plan voor de middellange termijn. De planhorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020 / 2025. Het Ontwikkelingsperspectief vormt voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals 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 Ontwikkelingsperspectief wordt gehanteerd als referentiekader bij het nemen van besluiten. Burgers, maar ook andere overheden, private partijen en instellingen mogen erop vertrouwen dat de gemeente het Ontwikkelingsperspectief bij de ontwikkeling van het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid in beschouwing neemt. Afwijken van het Ontwikkelingsperspectief is alleen mogelijk als de afwijking wordt voorzien van een goede onderbouwing die bijvoorbeeld in de toelichting van een plan wordt opgenomen. Er is dus sprake van zelfbinding voor de gemeente. Gezien de aard van de wijziging in het bouwplan die middels voorliggend bestemmingsplan geregeld wordt kan gesteld worden dat dit niet van invloed is op het Ontwikkelingsperspectief.

2.3.2

STRATEGISCHE VISIE VENRAY 2020

De Strategische Visie Venray 2020 betreft een herbezinning op de strategische visie Venray 2015. Ook deze nieuwe visie, die is vastgesteld door de Raad op 3 november 2009, is een integrale lange termijn visie op de gewenste toekomstrichting van de Gemeente Venray.

In de visie wordt ingegaan op de vraag wat Venray in 2020 wil zijn. Venray is door zijn stedelijkheid maar tegelijkertijd ook ruimte en rust, dorp én stad tegelijk. Deze twee schijnbaar tegengestelde beelden van stad en dorp geven Venray zijn eigen karakteristiek en zijn kracht.

Binnen het leidende principe van dorp en stad zijn 6 thema's voor de toekomst van Venray onderscheiden.

- Onze omgeving: De wereld draait om Venray. Venray neemt met Venlo in de regio een trekkersrol op zich bij het ontwikkelen van een visie op de regio. Samenwerking, gelijkwaardigheid en partnerschap van alle gemeenten in deze regio zijn daarbij kernbegrippen.
- Onze inhoudelijke ambitie: Venray stad en de dorpen. Kaders voor leefbaarheid in wijken en dorpen. Venray gaat voor kwaliteit van het voorzieningenniveau.
- Lang zul je leven in Venray. Veiligheid en zorg zijn uitgangspunten.
- Venrayse vrije tijd. Bouwen aan een attractief stadscentrum. Versterken toerisme.
- Onderscheidend Wonen. Onderscheid in de regio (sterk centrum met dertien dorpen), in de woonmilieus en in de woningtypes.
- Economie lokaal en regionaal. Versterking van samenwerking binnen de regio Venlo en de Euregio Rijn Maas noord. Nadruk op kwaliteit en duurzaamheid bij ontwikkeling van projecten.

De thema's vormen de leidraad voor een verdere uitwerking van het beleid. De thema's worden vertaald in programma's aan de hand waarvan enerzijds het beleid verder wordt uitgewerkt en anderzijds uitvoeringsprogramma's worden gerealiseerd.

Van de genoemde thema's is vooral het vijfde thema, Onderscheidend Wonen, van belang in het bestemmingsplan wijziging Gouden Leeuw. Door de wijziging in het programma wordt aangesloten op de actuele vraag.

2.3.3

WOONVISIE VENRAY

In de Woonvisie Venray, die is vastgesteld op 30 oktober 2007, is een prioritering opgenomen binnen het woningbouwprogramma. Hierbij zijn vijf majeure projecten in de kern Venray aangewezen die de hoogste prioriteit hebben. De Gouden Leeuw is een van deze projecten. De Gouden Leeuw geeft een belangrijke impuls aan de opwaardering van het centrum van Venray. Andere plannen voor appartementen in het centrum zullen zoveel mogelijk volgtijdelijk aan de Gouden Leeuw worden ontwikkeld. In Venray is zeker vraag naar appartementen, al is deze beperkt. De Gouden Leeuw is nu volop in ontwikkeling en de vraag die er naar appartementen is kan opgevangen worden binnen dit project. Gezien het type appartementen, die dusdanig gebouwd worden dat een zorgvraag in de woning ingevuld kan worden, kan gesteld worden dat de appartementen zich onderscheiden van andere projecten. Het project wordt derhalve ook als aanvulling gezien op het bestaande woningaanbod. De wijziging van vijf naar zes appartementen in blok F is derhalve verantwoord.

2.3.4

VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

De gronden waarop de ontwikkeling is gepland zijn gelegen in het bestemmingsplan “Gouden Leeuw” welk is vastgesteld door de gemeenteraad van Venray op 29 april 2003 en door Gedeputeerde Staten van Limburg goedgekeurd op 25 november 2003. De bestemming van blok F is Woondoeleinden 2 en een deel van onderhavig plangebied is in het vigerend bestemmingsplan bestemd als Groenvoorziening. Het toegestane bouwoppervlak voor de gestapelde woningbouw wordt overschreden middels de balkons. Tevens zullen er zes woningen gerealiseerd worden in plaats van de oorspronkelijke vijf woningen.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan en een nieuw bestemmingsplan opgesteld dient te worden om het voorgenomen initiatief mogelijk te maken.

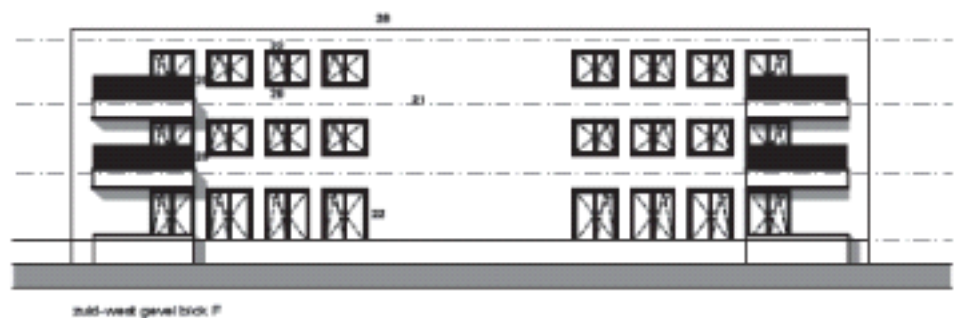
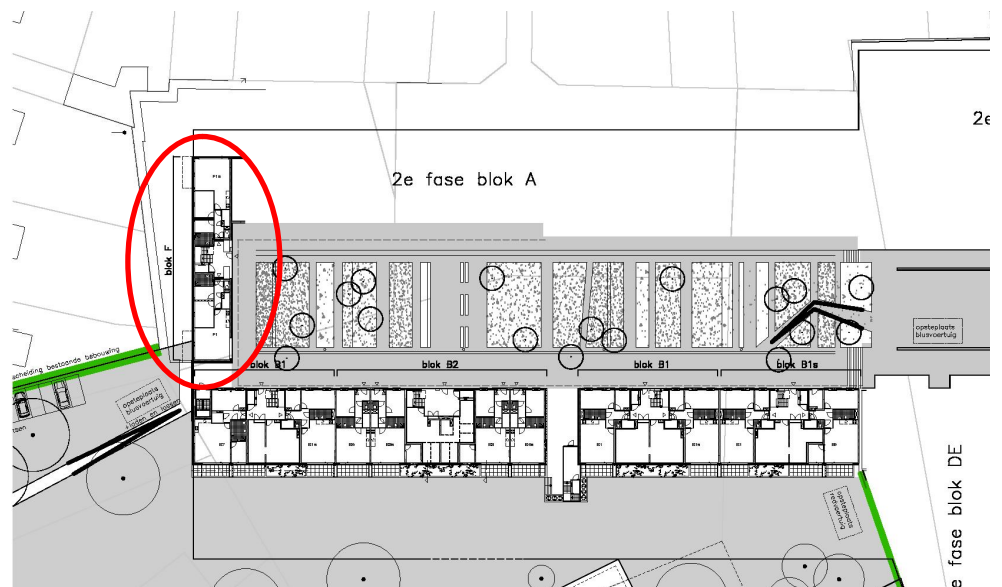
HOOFDSTUK 3

Bouwplan

3.1

BOUWPLAN

In blok F zullen 6 woningen worden gerealiseerd in plaats van 5. (Blok F is op onderstaande tekening aangegeven met een rode cirkel.) Het bouwplan overschrijdt in beperkte mate tevens het bouwvlak zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan. Het betreft echter een geringe overschrijding waarbij balkons de bouwvlakgrens overschrijden. Deze wijziging is niet noemenswaardig van invloed is op de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan.



3.2

VERKEER EN PARKEREN

Verkeer

De ontsluiting van de woningen in voorliggend bouwplan blijft gelijk aan de ontsluitingsstructuur uit het originele plan Gouden Leeuw. De ontsluiting van de onderliggende parkeergarage vindt plaats met twee ingaande en twee uitgaande rijstroken via één gecombineerde in- en uitgang, die aansluit op de Langeweg. Vanaf de Langeweg wordt de parkeergarage via de binnenring en via de Kempweg en de Langstraat ontsloten naar de buitenring. Voor voetgangers is een entree aan de centrumzijde gelegen. Deze biedt via het Gouden Leeuwpad een directe verbinding met het centrum. Bewoners van de woningen / appartementen boven de garage hebben afzonderlijk toegang tot de garage.

Parkeren

In het project de Gouden Leeuw zijn in fase 1 oorspronkelijk 36 woningen en 75 appartementen voorzien. De ondergrondse garage is 123 parkeerplaatsen groot. Hiervoor gelden parkeernormen van respectievelijk 1,3 en 1,5 parkeerplaats per woning cq appartement. Per woning of appartement dient 1 parkeerplaats in de stallingsgarage aanwezig te zijn. Het bezoek parkeert in de openbare garage. Op grond hiervan dienen in de stallingsgarage- uitgaande van de oorspronkelijke bouwvolumes- $(36 + 75) = 111$ stallingsplaatsen gerealiseerd te worden en is er een overschot van 12 plaatsen.

Voor blok B zijn in de aangewezen 111 stallingsplaatsen in de oorspronkelijke opzet 18 plaatsen opgenomen en voor blok F 5 parkeerplaatsen. De overige plaatsen zijn al gelabeld aan andere delen van het totaalplan Gouden Leeuw.

In de nu voorliggende gewijzigde situatie wordt voor blok B uitgegaan van 36 appartementen en voor blok F 6 appartementen.

Voor blok F geldt dat in de 111 voorgenoemde stallingsplaatsen 5 plaatsen inbegrepen zijn. Indien nu 6 woningen worden gerealiseerd dient dus 1 plaats extra gemaakt te worden ten opzichte van de oorspronkelijke opzet.. In de stallingsgarage is hiervoor geen ruimte gezien de ontwikkeling van blok B. De 1 plaats extra past binnen de mogelijke 8 parkeerplaatsen op maaiveld.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is ten behoeve van de appartementen en dat derhalve voldaan wordt aan de gestelde parkeernorm.

HOOFDSTUK

4 Randvoorwaarden

4.1 MILIEUASPECTEN4.1.1 GELUID

In 2003 is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting van nieuw te bouwen woningen en appartementen in het bestemmingsplan Gouden Leeuw te Venray; dat bestemmingsplan is inmiddels vigerend. Thans is een kleine aanpassing van het bestemmingsplan aan de orde waarbij de akoestische situatie opnieuw beoordeeld dient te worden. Door ARCADIS is deze beoordeling opgesteld (d.d. 27 november 2009 met kenmerk 074424055:A) die als bijlage 1 is bijgevoegd.

De wijzigingen zijn beperkt en betreffen met name het mogelijk maken van een balkon buiten de oorspronkelijke begrenzing van het bouwblok; de plaats van de gevel wijzigt nagenoeg niet. Tevens neemt het aantal appartementen toe van 5 naar 6.

Oorspronkelijk onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek bij het vigerende bestemmingsplan, rapport 140326 / BM3 / 214 / 00098 d.d. 19 mei 2003, kan het volgende worden geconcludeerd:

- Omringende wegen zijn 30 km / uur en daarmee niet gezoneerd met uitzondering van de Langeweg. De geluidbelasting ten gevolge van 30 km / uur wegen kan bij een beoordeling aan de Wet geluidhinder achterwege blijven
- De Langeweg leidt bij de thans aan de orde zijnde bouwblokken B en F niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Hierbij is uitgegaan van de geprognosticeerde verkeersintensiteit in 2013 van 6.985 motorvoertuigen per etmaal. Deze intensiteit is in de berekeningen nog verhoogd met 4.321 verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuwe parkeergarage Gouden Leeuw.

Actuele beoordeling

Bij de huidige beoordeling dient te worden uitgegaan van de verkeersintensiteit 10 jaar na heden, daartoe is het jaar 2020 gehanteerd. De meest recente verkeersgegevens zijn opgevraagd bij de gemeente Venray; zie de bijlage. Daaruit volgt een verkeersintensiteit van 4.598 motorvoertuigen per etmaal in 2007. De tellingen uit 2007 zijn thans geïndexeerd met een jaarlijkse autonome groei van 2% resulterend in een prognose voor 2020 van 5.948 motorvoertuigen per etmaal. Deze prognose 2020 is lager dan de oorspronkelijke prognose van 6.985 voor 2013. Dit wordt mede verklaard door een lagere autonome groei dan destijds verondersteld is.

Aangezien de geprognosticeerde verkeersintensiteit in 2020 lager is dan in de oorspronkelijke berekeningen, is de geluidbelasting ook lager is dan de oorspronkelijk berekende geluidbelasting. Aangezien in het rapport uit 2003 is geconcludeerd dat er geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan worden geconcludeerd dan ook in 2020 geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Opgemerkt wordt dat de genoemde intensiteiten exclusief de prognose voor het extra verkeer ten gevolge van de nieuwe parkeergarage Gouden Leeuw zijn. In de rapportage 140326/BM3/214/00098 is echter bovenop de geprognosticeerde intensiteit nog gerekend met 4.321 extra verkeersbewegingen ten gevolge van deze garage. Dit is daarmee niet van invloed op de conclusies.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de geluidbelasting van het blok F, ook na wijziging, niet meer dan de voorkeurswaarde is. Dit geldt zowel voor de huidige situatie als de situatie in 2020. Op akoestische gronden zijn er derhalve geen belemmeringen tegen de bestemmingsplanaanpassing.

4.1.2

BODEM

In het kader van de ontwikkeling Gouden Leeuw en het bestemmingsplan Gouden Leeuw is in het verleden bodemonderzoek uitgevoerd. De ondergrondse parkeergarage is inmiddels gereed. Onderhavig bestemmingsplan maakt de wijziging in het aantal woningen mogelijk alsmede de overschrijding van het bouwvlak. Alle nieuw te bouwen woningen zijn op de parkeergarage geprojecteerd. Een aanvullend bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.3

LUCHTKWALITEIT

Nieuwe Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". De "Wet luchtkwaliteit" voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Op 10 juli heeft de Ministerraad het NSL vastgesteld. Vanaf 1 augustus 2009 is het in werking getreden.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- § Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekenende mate” (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).
- § Ministeriële regeling: “Niet in betekenende mate” (Regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).
- § Ministeriële regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 220).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip “niet in betekenende mate”. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Sinds het inwerking treden van het NSL is het begrip “niet in betekenende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (Besluit nibm, artikel 2).

In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen kan een plan dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): “een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.” Voorliggend plan omvat de wijziging van vijf naar zes woningen. Het plan draagt dus nibm bij aan de luchtkwaliteit.

4.1.4

EXTERNE VEILIGHEID

In het kader van externe veiligheid zijn de volgende invalshoeken relevant:

- § Externe veiligheid als gevolg van vervoer over de weg.
- § Externe veiligheid bij inrichtingen.

Het bouwplan is getoetst aan de zogenaamde “Risicokaart Limburg”. De Risicokaart Limburg geeft inzicht in de omgeving van de planlocatie gelegen risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Uit de Risicokaart Limburg blijkt dat de projectlocatie niet in de nabijheid van risicovolle inrichtingen danwel transportroutes van gevaarlijke stoffen is gelegen. Nader onderzoek in het kader van externe veiligheid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.1.5

ARCHEOLOGIE

In het kader van het bestemmingsplan Gouden Leeuw heeft archeologisch onderzoek ter plaatse plaatsgevonden. Uit het onderzoek (onderzoeksmelding 13168) van RAAP uit 2005 blijkt dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten en /of een archeologische vindplaats. Daarnaast is de grond onlangs geroerd ten behoeve van de aanleg van de ondergrondse parkeergarage. Een onderzoek in het kader van archeologie is voor voorliggend initiatief dan ook niet noodzakelijk.

Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport: Schrijvers, A. 2006: Plangebied Gouden Leeuw, gemeente Venray; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven), RAAP-rapport 2121.

4.1.6

WATER

Overleg

In het voorjaar van 2005 zijn verschillende plannen van de gemeente Venray besproken met het Waterschap. Onder deze plannen was ook het plan Gouden Leeuw. In april is er een waterparagraaf ter beoordeling aan het waterschap verzonden en op 12 mei 2005 is er een positief wateradvies op deze waterparagraaf gegeven.

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Venray en is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Ook zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen oppervlaktewateren (sloot, greppels, beken) aanwezig. Het plangebied ligt wel in een zogenaamd infiltratiegebied. Dit is een indicatie dat infiltreren van hemelwater mogelijk moet zijn. Ook de bodemonderzoeken geven aan dat infiltreren in dit gebied goed mogelijk moet zijn. De grondwaterstand is gelegen op ongeveer 3,5 m beneden maaiveld.

Gekozen oplossing

Na onderzoek is gekozen om het hemelwater te infiltreren middels een IT-riool met een buffercapaciteit van minimaal 30 mm. Een noodoverlaat kan op het gemengde stelsel worden aangesloten. Dit zal bij voorkeur bovengronds uitgevoerd worden. Op deze manier wordt het snel duidelijk als het systeem onvoldoende functioneert.

Waterkwaliteit

Voor de in het plangebied voorziene bouwwerken en verhardingen zullen materialen worden gebruikt die een geschikte waterkwaliteit voor de afkoppeling en infiltratie garanderen (geen gebruik uitloogbare materialen).

Ten aanzien van het beheer van het gebied zal ter bestrijding van mogelijke gladheid geen of zo min mogelijk gebruik worden gemaakt van wegzout. Ook zal de onkruidbestrijding binnen dit plangebied zodanig plaatsvinden dat een geschikte waterkwaliteit voor de gewenste afkoppeling en infiltratie gegarandeerd blijft.

Aangezien het proces van de watertoets reeds is doorlopen in het kader van het bestemmingsplan Gouden Leeuw en de aanpassingen die in onderhavig bestemmingsplan geregeld worden geen wijzigingen aan het watersysteem betekenen kan volstaan worden met een verwijzing naar de waterparagraaf uit het bestemmingsplan Gouden Leeuw zoals hierboven omschreven.

4.1.7

ECOLOGIE

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is onlangs een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Op het terrein zijn derhalve geen beschermde plant- en diersoorten meer aanwezig zodat een onderzoek in het kader van flora en fauna niet noodzakelijk wordt geacht.

4.1.8

DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen is een ontwikkeling, die de laatste jaren in de bouwwereld steeds meer gemeengoed is geworden. Bij het duurzaam bouwen is het mogelijk om in verschillende stadia van het bouwproces en op verschillende aspecten van het gebruik van de bebouwing invloed uit te oefenen. Reeds in de stedenbouwkundige fase zijn maatregelen te treffen die een positieve invloed hebben op het milieu. Gebouwen kunnen op de zon worden gericht en belemmeringen door gebouwen onderling worden beperkt om zoveel mogelijk gratis zonne-energie voor ruimteverwarming te kunnen benutten. De situatie op de toekomstige bouwlocaties leent zich in een aantal gevallen voor dit aspect van het duurzaam bouwen, met name bij een ligging naar het zuiden, waarbij een oost-west richting van de bebouwing mogelijk is. Ook wind- en geluidhinder kunnen door een goede stedenbouwkundige en architectonische vormgeving aanzienlijk worden beperkt. Energiebesparing in de woningen kan daarnaast worden bereikt door een goede isolatie en het installeren van zonneboilers, hoog rendement verwarmingsketels en dergelijke. Water kan worden bespaard door het gebruik van besparende douchekoppen, stortbakken en door het gebruik van regenwater voor functies, waarvoor geen drinkwaterkwaliteit is vereist. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met materialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Door te kiezen voor duurzame, milieuvriendelijke materialen (bijvoorbeeld geen hardhout) kan in een latere fase bij onderhoud, renovatie of sloop de hoeveelheid niet te hergebruiken materiaal (afval) zo klein mogelijk worden gehouden.

4.2

CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

Binnen het plangebied zijn geen civieltechnische belemmeringen aanwezig.

HOOFDSTUK

5 Juridische regeling

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels voor zover nodig van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten dient te worden.

In hoofdstuk 2 worden specifieke regels gegeven voor de op de verbeelding aangegeven bestemming. Het artikel 3 'Wonen' bestaat uit een bestemmingsomschrijving, de bouwregels en zo nodig uit ontheffingsbevoegdheden, nadere eisen, wijzigingsbevoegdheden en specifieke gebruiksregels. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond. Hoofdstuk 3 bevat algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene ontheffings- en procedureregels. In hoofdstuk 4 tenslotte worden de overgangs- en de slotregel benoemd. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn standaardregels opgenomen voor bestemmingsplannen. Deze standaardregels moeten opgenomen worden in het bestemmingsplan. Het gaat hier bijvoorbeeld om de anti-dubbeltelregel en de overgangsregeling. De regels zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

HOOFDSTUK

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Om beter aan te sluiten op de actuele woningmarkt heeft de ontwikkelaar besloten het programma te wijzigen. Uit de exploitatieberekeningen van de ontwikkelaar blijkt dat het gewijzigde plan economisch uitvoerbaar is.

Er zal een nieuwe overeenkomst opgesteld worden zodat op deze wijze de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd wordt.

6.2

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID*Zienswijzen*

Op de voorbereiding van het besluit omtrent de aanpassingen is zoals opgenomen in artikel 3.8 Wro de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, dat wil zeggen dat het ontwerp gedurende zes weken ter inzage ligt, waarbinnen eenieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kan maken.

PM

Overleg

De ontwikkeling van het plan valt onder de provinciale uitzonderingenlijst zodat vooroverleg niet noodzakelijk is. Aangezien het plan valt binnen de ondergrens watertoets is het advies van het waterschap ook niet noodzakelijk is. Aangezien er reeds woningbouw toegestaan is, is advies inwinnen bij de VROM-inspectie ook niet aan de orde.

BIJLAGE 1

Memo akoestisch onderzoek