



AROM

Advisering Ruimtelijke Ordening & Milieu

Woningbouw Brugpas – Veulenseweg Veulen – Gemeente Venray

Vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

Opdrachtgever:
Timmermans Agriservice

Rapportnummer:
15.703_R_04

Datum vrijgave
februari 2017

Opstellers:
mr. Q.W.J. de Ruijter, AROM
mr. C.M.L. Cortenbach, Cortenbach Consultancy

Inhoud

1	INLEIDING.....	4
	Aanleiding	4
	Ligging plangebied	4
	Leeswijzer	6
2	HET PROJECT	7
	Historie	7
	Huidige situatie	8
	Beschrijving plangebied en omgeving	9
	Gewenste situatie.....	9
3	BELEIDSKADER.....	12
	Rijksbeleid	12
	3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	12
	3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
	3.1.3. Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035	13
	3.1.4. Natuurbeschermingswet 1998	13
	3.1.5. Ladder voor duurzame verstedelijking	14
	Provinciaal beleid	17
	3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)	17
	3.2.2. Omgevingsverordening Limburg	20
	3.2.3. Limburgs KwaliteitsMenu (LKM).....	21
	Regionaal beleid	21
	3.3.1. Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	21
	Gemeentelijk beleid	21
	3.4.1. Strategische visie 2020	22
	3.4.2. Structuurvisie Dorpontwikkelingsplan Veulen	23
	3.4.3. Ontwikkelingsperspectief Venray (2015).....	24
	3.4.4. Kadernotitie Wonen en woonmonitor	25
	3.4.5. Groenstructuurplan	26
	3.4.6. Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling Venray 2011.....	27
4	OMGEVINGSASPECTEN.....	28
	Inleiding	28
	4.1.1. Aanleiding en doel	28
	4.1.2. Doorwerking in het plan	28
	Archeologie	28
	4.1.3. Aanleiding en doel	28
	4.1.4. Doorwerking in het plan	28
	Flora- en Fauna	29
	4.2.1. Aanleiding en doel	29
	4.2.2. Doorwerking in het plan	29
	Watertoets	31
	4.3.1. Aanleiding en doel	31
	4.3.2. Huidige en toekomstige situatie	32
	4.3.3. Doorwerking in het plan	34
	Bodemonderzoek	38

4.4.1. Aanleiding en doel	38
4.4.2. Doorwerking in het plan	38
Geluid	39
4.5.1. Aanleiding en doel	39
4.5.2. Doorwerking in het plan	39
Externe veiligheid	40
4.6.1. Aanleiding en doel	40
4.6.2. Doorwerking in het plan	41
Verkeer en vervoer	42
4.7.1. Aanleiding en doel	42
4.7.2. Doorwerking in het plan	43
Geur	46
4.9.1. Aanleiding en doel	46
4.9.2. Doorwerking in het plan	46
Luchtkwaliteit	48
4.10.1. Aanleiding en doel	48
4.10.2. Doorwerking in het plan	49
Bedrijven- en milieuzonering	50
4.11.1. Aanleiding en doel	50
4.11.2. Doorwerking in het plan	51
Vormvrije-m.e.r.-beoordeling	52
4.12.1. Aanleiding en doel	52
4.12.2. Doorwerking in het plan	52
Niet Gesprongen Explosieven (NGE)	53
4.13.1. Aanleiding en doel	53
4.13.2. Doorwerking in het plan	53
5 JURIDISCHE PLANOPZET	54
5.1 Algemeen	54
5.2 Plansystematiek	54
6 UITVOERBAARHEID	56
6.1 Economische uitvoerbaarheid	56
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
BIJLAGEN	58

1 INLEIDING

Aanleiding

De wens is om in Veulen in de dorpskern 26 nieuwe woningen, waaronder tenminste 8 sociale huurwoningen en 10 starterswoningen, te realiseren. In dat verband is het noodzakelijk om een deel van de nog niet gebouwde woningen in de kern weg te bestemmen. Hieronder zijn de ligging van beide locaties in groter verband weergegeven.

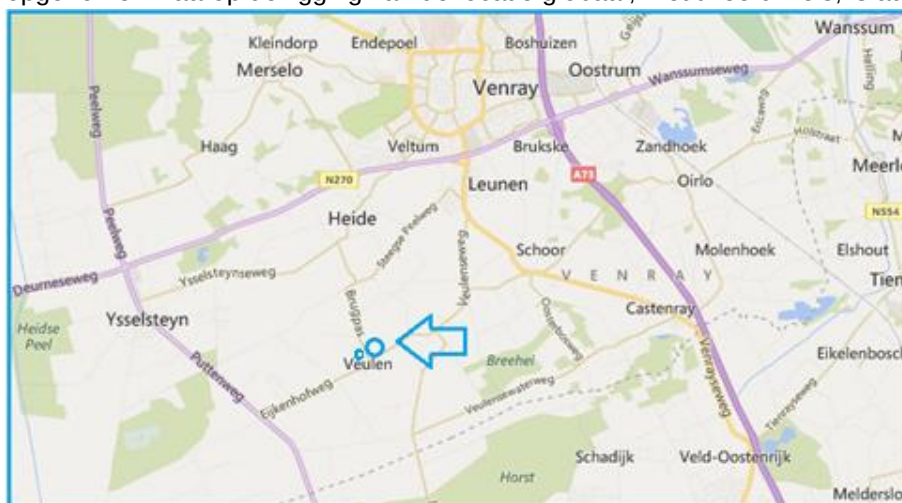


Figuur: Projectlocatie Brugpas –Veulenseweg

Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom is het gewenst om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen in de dorpskern van Veulen. Hieronder is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de locatie globaal, met twee cirkels, is aangeduid.



Figuur: ligging projectlocatie in groter verband

- 'Buitengebied Venray', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2010;
- 'Veulen', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2014.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Venray'

Bestemmingsplan 'Veulen'

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hieronder globaal blauw omlijnd.



Figuur: uitsnede plankaart 'Buitengebied Venray' en 'Veulen'

Aanpassing bestemming

De bouwplannen voor de woningen passen niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Een binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid hiervoor is niet gegeven, waardoor het bestemmingsplan aangepast dient te worden voordat de bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De aanpassing vindt plaats door middel van onderhavig bestemmingsplan. Hierbij wordt tevens een bestaande woningbouwlocatie, op de afbeelding hierboven links afgebeeld, in het centrum bestemd tot groen.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie en de te doorlopen procedure om de gewenste situatie mogelijk te maken. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsfactoren. In hoofdstuk 5 staat de juridische vertaling centraal. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid weergegeven.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het plan. Door Transect is cultuurhistorisch onderzoek verricht naar het plangebied (Transect-rapport 704 Veulen, Veulenseweg (ong.), Gemeente Venray, Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend, Veldonderzoek d.d. 13-07-2015). In onderstaande paragraaf zijn delen uit dat onderzoek weergegeven.

Historie

Wanneer Veulen is ontstaan, is niet bekend, maar de eerste vermelding van Veulen zou dateren van 1571 (Renes 1999).

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Venray blijkt dat de oorspronkelijke kern van Veulen meer naar het oosten ligt, ter hoogte van de kruising van de Veulenseweg en de Haubenweg. De Veulenseweg staat aangegeven als een weg die ouder is dan 1806. Het land ten zuiden van de weg is in 1806 in gebruik als wei- en akkerland. Het plangebied is nog niet ontgonnen.

Volgens een kadastrale minuut uit de periode 1811 – 1832 (figuur hieronder) is het plangebied in deze periode nog steeds onontgonnen. Ten zuidwesten van het plangebied, aan de zuidkant van de Veulenseweg, ligt een boerderij.



Figuur. Het plangebied op kadastrale minuut uit 1811 - 1832. Bron: Transect Rapport 704 – en www.watwaswaar.nl.

Aan het eind van de 19e eeuw is het plangebied in gebruik als weiland, omgeven door een houtwal. Op het perceel naast het plangebied is een woning aanwezig. Ten noorden en westen van het plangebied ligt onontgonnen heide.

In de eerste helft van de 20e eeuw wordt de heide ontgonnen. Binnen het plangebied verandert weinig. In 1952 is het plangebied nog steeds onbebouwd en deels in gebruik als grasland en deels als boomgaard.

Het plangebied is verder in gebruik als akker- en weiland. De huidige schuur binnen het plangebied dateert uit 2004.

Huidige situatie

Het kerkdorp Veulen telt circa 535 inwoners (Bron: <http://venray.incijfers.nl>). Er staan circa 180 woningen. Het merendeel van de woningen betreft koopwoningen (circa 82%) en de overige 18% zijn huurwoningen. Het buitengebied rondom de kern Veulen bestaat voornamelijk uit landbouw en natuur.



Figuur. Luchtfoto projectgebied waarop het bouwplan is geprojecteerd.



Figuur. Zicht op projectlocatie

Beschrijving plangebied en omgeving

Veulen ligt op de hogere zandgronden ten zuiden van de Oostrumsebeek, te midden van een open agrarisch gebied met zowel bouw- als graslanden. Ten zuiden van de dorpskern ligt het voormalig waterrijke gebied 'de Veulensche wateren'.

De huidige kern ligt aan de T-kruising van de Veulenseweg met de Bruggas en bestaat uit een centrale groene ruimte met de R.K. kerk, de begraafplaats en het gemeenschapshuis. Met name deze T-kruising vormt de identiteit van deze kern. Het omringend open landschap is praktisch overal in deze kern zichtbaar, met uitzondering van het middengebied in de kern.



Figuur. Zicht op projectlocatie vanaf de Bruggas

De belangrijkste wegen in de verkeersstructuur van Veulen zijn de Veulenseweg en de Bruggas. Deze wegen vormen de ontsluitingswegen richting het omliggende wegennet. De openbaar vervoersvoorziening in de kern Veulen wordt gevormd door buslijn 23 van Venray naar Veulen.

Gewenste situatie

Het doel is om binnen het plangebied maximaal 26 woningen te realiseren. Het plan is om van dit aantal 8 sociale huurwoningen en 10 starterwoningen te realiseren. Opgemerkt wordt dat deze woningtype omwille van de flexibiliteit niet verplicht zijn gesteld in het bestemmingsplan. Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen van stedenbouwkundige plan.



Figuur. Stedenbouwkundig plan d.d. 6-12-2016

Te zien is de situering van de bouwpercelen (geel) en bouwblokken (zwart omkaderd) ten opzichte van de woonstraten (grijs). Aan de zijde van de Veulenseweg is een groenvoorziening geprojecteerd. Hier wordt een onverhard dorpsplein gerealiseerd.

Het plan voorziet in vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap-woningen en rijenwoningen. Een aantal van 8 woningen bestaat uit sociale huurwoningen en er zullen 10 starterswoningen worden gerealiseerd.

Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan is met name ingegeven door geluid afkomstig van Café-Zaal 't Veule, Veulenseweg 49 en het Gemeenschapshuis De Hoefslag, Brugpas 2. Door milieukundig adviesbureau HMB BV een akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek Brugpas / Veulenseweg, HMB, kenmerk B01 12228202N, d.d. 18-03-2016) uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een positionering van de woningen naar achter toe, gezien vanaf de Veulenseweg.

Voor de locatie van het evenemententerrein is gekozen omdat er op die plek al veel festiviteiten plaatsvonden, zoals de kermis en de dorpszeskamp.

Hierbij een lijst van evenementen waarvan de verwachting is dat die op het terrein gehouden zullen worden. Achter de evenementen staat het aantal dagen waarop het evenement gehouden wordt:

Pannakooi toernooi	-	2 dagen
Dorpszeskamp	-	1 dag
Kermis	-	4 dagen
Car push	-	1 dag
Volleybal toernooi	-	1 dag
Dorps bbq -	-	1 dag

Achter de evenementen staan het aantal dagen waarop de festiviteiten zullen plaatsvinden. Dat is zonder de dagen die nodig zijn voor het opbouwen en afbreken van sommige evenementen, zoals de kermis.

Verder is het van belang om zowel aan de Bruggas en Veulensweg te ontsluiten zodat de nieuwe woningen ook volledig onderdeel uitmaken van het dorp. Op deze manier wordt het dorp mooi afgerond.

De locatie is welstandsvrij zodat er geen beeldkwaliteitsplan hoeft te worden opgesteld.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

Rijksbeleid

3.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie schetst het kabinet wat de doelstellingen zijn voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk: 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal worden uitgewerkt. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, uit de SVIR, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten voor ontwikkellocaties moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking is geborgd in het Bro.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is in het SVIR niet specifiek benoemd of aangeduid. In het kader van de 'ladder van duurzame verstedelijking' is de woningbouwbehoefte onderbouwd in paragraaf 3.4.4. 'Kadernotitie wonen en update woningmarkt' en paragraaf 3.1.5 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.1.2. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Zij doet dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB trad op 30 december 2011 in werking.

Een aantal regels uit het Barro zijn normstellend en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen en de afwijking ervan.

Ten aanzien van het plangebied

Op onderhavig plangebied zijn geen onderdelen uit het Barro van toepassing. Het plan is daarmee dan ook in overeenstemming.

3.1.3. Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is gelegen op 2 km afstand van een gereserveerde leidingenstrook. Gelet op deze afstand is er geen ruimtelijke consequentie voor onderhavig plan.

3.1.4. Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied is niet in de nabijheid van een natuurbeschermingswet gebied gelegen. Op ruim 1.100 m afstand is een gedeelte van de Ecologische Hoofdstructuur (groen omlijnd) gelegen.



Figuur: uitsnede kaart Ecologisch Hoofdstructuur.

Ten aanzien van het plangebied

Binnen een straal van tenminste 3 km is EHS-gebied, maar geen 'Natura 2000'-gebied gelegen.

Door Kruidbos Ecologie is nader onderzoek verricht naar het aspect ecologie in verband met de bouwplannen (Veulen, quick scan Flora- en fauna, d.d. 6 mei 2015).

De conclusie is dat effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden ten gevolge van een verhoogde stikstofdepositie en ontwatering niet vallen te verwachten op basis van het geplande woongebruik. De geplande woningbouw zal dan ook geen invloed hebben op de habitats van de beschermde soorten in beschermde natuurgebieden. Er is dan ook geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.1.5. Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is voor het begrip 'stedelijke ontwikkeling' een definitie opgenomen. Deze luidt: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip woningbouwlocatie, zoals opgenomen in deze definitie, is niet nader gedefinieerd.

De jurisprudentie biedt evenwel enkele aanknopingspunten. Hieruit blijkt namelijk dat het in dit verband dient te gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Zo is de bouw van één woning niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De ladder is ook niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen – drie rechtstreeks en drie door middel van een wijzigingsbevoegdheid - mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471). Daarentegen is de ontwikkeling van veertien woningen wél aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 9 april 2014, ECLI: NL: RVS: 2014: 1252). De grens van een stedelijke ontwikkeling bij woningbouwvoorzieningen dient aldus ergens worden getrokken tussen de zes en veertien woningen.

Met onderhavig plan kunnen 26 woningen gerealiseerd. Daarentegen worden in het gebied tussen, globaal, de Voerleberg en De Vlies 13 bouwmogelijkheden voor woningen wegbestemd. Per saldo neemt het aantal te bouwen woningen toe met 13 stuks. Voor onderhavig plan wordt er vanuit gegaan dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De ladder verplicht tot het doorlopen van de volgende treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet (geheel) binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Hieronder wordt per stap aangegeven op welke manier het onderhavig plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

- a. Veulen ligt in de Regio Noord-Limburg. Deze bestaat uit de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas. De Regio maakt deel uit van de dynamische Oost-West-as met Venlo als centrale locatie met (maak)industrie, logistiek en agro als belangrijke economische speerpunten. De kernwaarden van het gebied zijn ruim en rustig wonen. Een groene Noord-Zuid-as met toeristisch-recreatief potentieel en met de rivier de Maas vormt de belangrijke kwaliteitsas.

De meest actuele plancapaciteit per gemeente is te vinden op www.pcmlimburg.nl. In de regio Noord-Limburg bedraagt het verschil tussen nieuwbouwplancapaciteit en huishoudensgroei in de periode 2015-2030 32%. Momenteel kent elke gemeente meer capaciteit dan huishoudensgroei, behalve Horst aan de Maas (Bron: Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg, Een nieuwe realiteit 17 november 2015).

Verder is het volgende van belang. Wijzigingen in het Rijksbeleid zorgen voor toenemende druk en het gevoel van een toenemende druk op de huurwoning markt. Het betreft wijzigingen in de zorg, maar ook regelgeving m.b.t. de volgende groepen: starters, mensen door een echtscheiding op zoek zijn naar woonruimte, arbeidsmigranten en statushouders.

In dit verband is er regionaal gezien behoefte aan sociale huurwoningen. De druk op de sociale huurwoningmarkt is de laatste jaren steeds groter geworden. Door de extreem snel groeiende behoefte aan woningen voor statushouders, zal de druk op de sociale huurwoningen alleen maar verder vergroten (Bron: Werkdocument Limburgs Maatwerk, Versie 9 december 2015). Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de het Limburgs Maatwerk is gericht op de transformatie van bestaand vastgoed en op tijdelijke nieuwbouw. Alhoewel onderhavig plan permanente woonruimte mogelijk maakt, is het gegeven van de vraag naar sociale huurwoningen voor onderhavig plan van belang.

In Gemeente Venray worden statushouders voor het grootste deel in de kern Venray gehuisvest. Het aantal statushouders dat een gemeente dient te huisvesten, is in 2016 ten opzichte van 2015 gegroeid. Als gevolg hiervan zal de vraag naar sociale huurwoningen in Veulen ook toenemen.

Onderhavig plan maakt de realisatie van 8 sociale huurwoningen met een kale huur van € 450,- per maand tot € 610,- mogelijk. Deze huur is onder de liberalisatiegrens. Dat is in het segment waar de grootste behoefte aan is.

Verder is het volgende van belang. Claassen Vastgoedbeheer B.V. heeft in dorpen, Castenray, Heide en Oirlo, rondom Venray wachtlijsten voor huurwoningen voor haar projecten. Tot een bedrag van € 710,- is er ruime vraag naar huurwoningen. Geïnteresseerden melden zich daarvoor aan via de website (<http://www.hurenindedorpen.nl/nu-te-huur/>). Er is voor deze drie dorpen momenteel (juni 2016) een wachtlijst van 20 mensen voor deze drie dorpen. Uit de aanvragen blijkt dat jeugd, net als in Veulen, graag in het dorp blijft wonen. Op basis hiervan is de verwachting dat de huurwoningen snel verhuurd kunnen worden zodra deze in de markt beschikbaar komen.

Daarnaast worden 10 starterswoningen (tot € 200.000,-) gerealiseerd. Het functioneren van de gemeenschappen in de kernen binnen de regio vraagt om een gedifferentieerde leeftijdsopbouw; jong en oud, elke leeftijdscategorie, moet zich er kunnen welbevinden. Voor de huidige inwoners van de verschillende kernen moeten mogelijkheden geboden worden om er te kunnen blijven wonen, ongeacht de levensfase of economische situatie. Het binden van inwoners aan de kernen draagt bij aan de sociale samenhang en daarmee aan de sociale kwaliteit.

Het toevoegen van de starterswoningen in de kleine kern voorziet in een regionale behoefte.

Voor de vrijstaande woningen en 'twee-onder-een'-kappers (7 in totaal) is de regionale behoefte minder groot. Dit deel van de geprojecteerde woningen is ter vervanging van 13 woningen die in de kern van Veulen zijn komen te vervallen en zijn wegbestemd met onderhavig plan.

De toevoeging van de extra woningen past binnen de regionale behoefte. Het plan voorziet in een actuele regionale behoefte.

- b. Het plangebied is op basis van de POL-2014 gelegen buiten bestaand stedelijk gebied in het buitengebied. Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Het plan voorziet in de realisatie van woningen. Onderhavig plan voorziet in meer, dan het vorige plan in de kern, dan alleen een kwalitatieve verbetering van het woonklimaat met groene functies en speelgelegenheden. Bij onderhavig plan is namelijk sprake van het maken van een dorpscentrum met onverhard, groen, dorpsplein. Het centrum wordt daarmee versterkt, zodat er een echt dorpshart ontstaat. Dit is een nadrukkelijke wens van het dorp en is opgenomen in de Structuurvisie DOP Veulen. Ook de bestaande groen- en speellocatie wordt op deze wijze versterkt. De woningbouwlocatie op de Vlies is nadrukkelijk niet de wens van het dorp. Daarom wordt deze locatie niet langer bestemd voor woningen, maar krijgt een groenbestemming in onderhavig plan.

Verder is het volgende van belang. Vanwege vraag van de bewoners uit het dorp om in het dorp te kunnen blijven wonen is het niet mogelijk het planvoornemen elders binnen (bestaande bebouwing in) het stedelijk gebied van Venray te realiseren.

- c. De bouwlocatie is per auto en per bus bereikbaar.

Wat de verkeersafwikkeling betreft is het plangebied prima ontsloten via de Veulenseweg en de Bruggas. De dichtstbijzijnde opstapplaats voor de bus is op de Veulenseweg nabij de kruising Bruggas-Veulenseweg gelegen. Via 'lijn 23' kan Venray worden bereikt.

In onderhavige situatie wordt aan deze voorwaarden voldaan. De in het plangebied geprojecteerde woningen voorzien in een behoefte (zie ook paragraaf Kadernotitie wonen en update Woningmarkt 3.4.4) naar huurwoningen en starterswoningen in het goedkoper segment. Een deel van de geprojecteerde woningen is ter vervanging van 13 woningen die in de kern van Veulen zijn komen te vervallen en zijn weg bestemd.

Gelet op de vele ontwikkelingen, zowel qua markt, demografie als qua regelgeving is de verwachting dat de dynamiek in het beleidsveld wonen de komende jaren groot blijft. De woningvoorraad zal vernieuwd moeten worden om de voorraad toekomstbestendig te maken. Wil de gemeente invulling geven aan haar doelstelling dan zal zij continu moeten inspelen op deze veranderingen.

De in het woningbouwprogramma opgenomen levensloopbestendige woningen (gelijkvloerse woningen) zijn in overeenstemming met de conclusies van de kadernota en het woningbehoefte onderzoek.

Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor onderhavig initiatief.

Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Het Provinciaal Omgevingsplan 2014 is op 12 december 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. De centrale ambitie zoals verwoord in het POL2014 komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Het dynamisch voorraadbeheer vormt een belangrijk onderdeel van het POL2014. In Limburg zijn voldoende woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels aanwezig, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang.

Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Deze principes zijn tevens vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening (zie ook paragraaf 3.2.2).

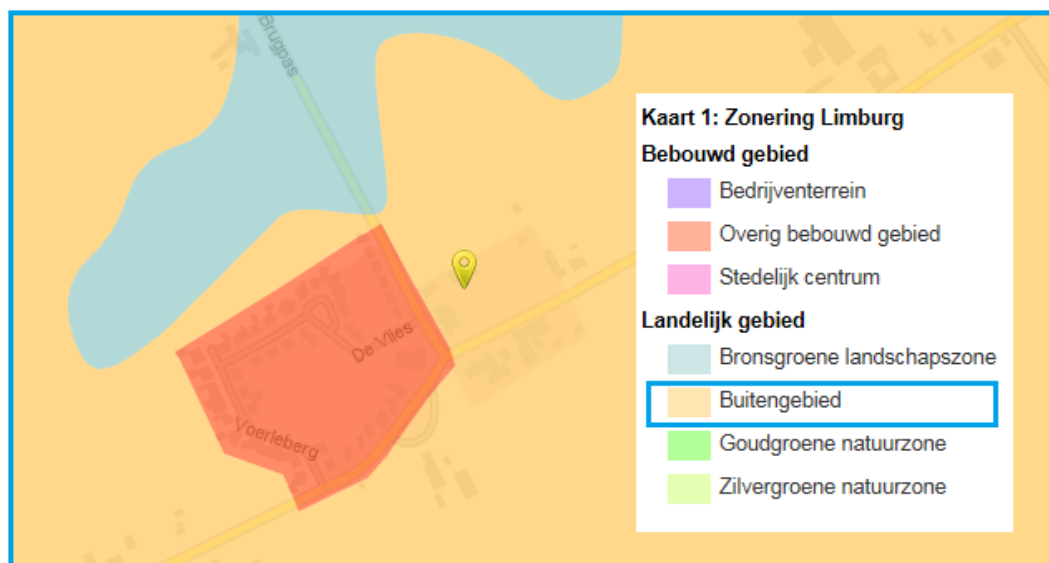
Het POL nodigt gemeenten uit om een flink aantal vraagstukken in regionaal verband verder uit te werken. Voor de thema's wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, land- en tuinbouw, energie en vrijetijdseconomie zetten we in op regionale visies, die de basis moeten vormen voor afspraken tussen regiogemeenten en Provincie. Minder dan voorheen richten de Provincie zich op het beoordelen van individuele ontwikkelingen met een lokaal karakter: deze rol wordt overgelaten aan de diverse gemeenten. Middels het POL2014 wordt wel een aantal beleidsmatige kaders gesteld, al dan niet verankerd in de al eerder genoemde provinciale Omgevingsverordening.

Regio Noord-Limburg

Er zijn binnen Limburg belangrijke regionale verschillen. Samen met de regionale partners zijn voor de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg in het POL2014 ambities en belangrijkste uitdagingen en vraagstukken benoemd. Venray is gelegen in de regio Noord-Limburg. Deze regio heeft grote ambities: op termijn (2025-2030) wil de regio optimaal gebruik maken van zijn strategische ligging als logistiek knooppunt tussen de mainports in Nederland en Vlaanderen, en het Duitse achterland. De infrastructurele ontsluiting is op dat moment goed, herbergt diverse topsectoren en combineert dat met een kwalitatief goede omgeving.

Met gebruikmaking van haar gunstige ligging ten opzichte van Brainport Eindhoven streeft de regio naar een sterke economische structuur en naar een internationale toppositie in de (duurzame) maakindustrie.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de zone 'Buitengebied'.



Figuur. Uitsnede POL-2014

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing.

In het buitengebied staat de doorontwikkeling van agrarische bedrijven centraal. Het accent wordt gelegd op de volgende onderwerpen:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- Kwaliteit en functioneren ondergrond.

Woon- en leefomgeving

Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan natuurlijk niet zonder woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen, en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke én een sociale kant. Die laatste omvat aspecten als sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De fysieke aspecten staan in POL2014 centraal. Deze paragraaf geeft een overzicht.

De Provincie stelt de bewoners centraal bij de beoordeling van de kwaliteit van de fysieke aspecten. De tevredenheid van bewoners over hun directe leefomgeving hangt samen met de wijze waarop zij deze beleven. Dat beeld wordt gevormd door feitelijke, objectief meetbare kwaliteiten, maar er spelen ook subjectieve factoren. Zoals de mate waarin iemand invloed heeft op de eigen leefsituatie en de vraag of men zich kan identificeren met het gevoerde (overheids-)beleid. Al die onderdelen komen samen in het begrip leefbaarheid.

Met name de demografische veranderingen en de sociaal-economische ontwikkeling kunnen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving onder druk zetten, zowel in de stedelijke als in de landelijke gebieden. Leegstand van vastgoed, verpaupering, stagnerende economische bedrijvigheid en een negatieve impact op de sociale infrastructuur vragen om maatregelen op korte en langere termijn.

Transformatie woningvoorraad

Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden slechts in zeer uitzonderlijke gevallen, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte.

Conclusie ten aanzien van het plan

De projectlocatie is gelegen in de kern van Veulen. Met de realisatie van 26 woningen in verschillende segmenten wordt voorzien in de behoefte van woningzoekenden in de kern. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een deel van de geprojecteerde woningen ter vervanging is van 13 woningen die in de kern van Veulen zijn komen te vervallen en zijn weg bestemd.

Onderhavig plan wijkt af van het POL. Zo wordt er uitgebreid richting het buitengebied en wordt voor het dorp Veulen een fors aantal woningen toegevoegd. Het plan vormt een uitbreiding van 14% van de bestaande voorraad woningen. Dat is geen beperkte uitbreiding, zoals omschreven in het POL.

Gelet op de vraag echter die Claassen Vastgoedbeheer B.V. heeft voor betaalbare huurwoningen dorpen, Castenray, Heide en Oirlo, rondom Venray wordt voor onderhavig project verwacht te kunnen worden voorzien in de behoefte van woningzoekenden.

Daarnaast is het volgend van belang. Bij onderhavig plan is sprake van het maken van een dorpscentrum met onverhard, groen, dorpsplein. Het centrum wordt daarmee versterkt, zodat er een echt dorpshart ontstaat. Dit is een nadrukkelijke wens van het dorp en is opgenomen in de Structuurvisie DOP Veulen. Ook de bestaande groen- en speellocatie wordt op deze wijze versterkt.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

Vergelijkbaar met het Besluit ruimtelijke ordening vraagt de Provincie aan gemeenten in de Omgevingsverordening (artikel 5.22) om in de motivering van een ruimtelijk plan (bestemmingsplantoelichting of ruimtelijke onderbouwing) aan te geven hoe met de Ladder voor duurzame verstedelijking is omgegaan. In onderhavig plan is deze toelichting opgenomen in de voorgaande paragraaf 3.1.5.

Daarnaast dient, in het geval van nieuwbouw, te worden gemotiveerd waarom een nieuwe stedelijke functie niet kan worden gehuisvest / ondergebracht in bestaande leegstaande bebouwing. Daarbij dient in eerste instantie gekeken te worden naar leegstaande cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen en wanneer dit laatste redelijkerwijs niet mogelijk blijkt, naar andere leegstaande gebouwen (artikel 5.23).

Zowel in het stedelijk gebied als daarbuiten is steeds meer sprake van leegstaande of leegkomende bebouwing. Daarbij gaat het vaak om leegstaande woningen, bedrijfsgebouwen, kantoren, agrarische bebouwing, scholen en bijv. winkels. Herbenutting van deze gebouwen kan bijdragen aan de instandhouding van de betreffende gebouwen zelf, maar ook aan het behoud of verbeteren van het woon- en leefklimaat in de steden en dorpen waar dit aan de orde is.

De opgave in artikel 5.23 bevat een inspanningsverplichting voor gemeenten, die in de visie van de Provincie nog vooraf gaat aan de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 5.22 van de Omgevingsverordening. In de toelichting bij een ruimtelijk plan dient afdoende te worden verantwoord en inzichtelijk gemaakt te worden op welke wijze in dat plan toepassing is gegeven aan bovenstaande inspanningsverplichting. Daarbij kan worden uitgegaan van wat in de gegeven situatie financieel, juridisch en feitelijk gezien binnen redelijke grenzen haalbaar is.

Conclusie ten aanzien van het plan

Er is in Veulen en omgeving geen leegstaand vastgoed aanwezig om onderhavig planvoornemen te realiseren.

3.2.3. Limburgs KwaliteitsMenu (LKM)

Het Limburgs KwaliteitsMenu komt voort uit de bestaande kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bouwvlak op Maat plus (BOM+), Rood voor Groen en de Verhandelbare Ontwikkelings Rechten Methode (VORM)/Contourenbeleid. Het Limburgs KwaliteitsMenu is bedoeld voor de Limburgse gemeenten. Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen kunnen worden gekoppeld. Dit instrumentarium dient een plaats te krijgen in het gemeentelijke ruimtelijk beleid. Hiertoe legt de gemeente het beleid vast in een gemeentelijke structuurvisie.

Daarbij heeft de gemeente de mogelijkheid om in samenhang met het gemeentelijke ruimtelijke beleid het Limburgs KwaliteitsMenu een gebiedsgerichte uitwerking te geven. Met deze uitwerking door de gemeenten is er geen sprake meer van één provinciaal Limburgs KwaliteitsMenu, maar van diverse gemeentelijke kwaliteitsmenu's.

De Gemeente Venray heeft dit beleid uitgewerkt in de 'Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011' die op 1 januari 2012 in werking is getreden. In paragraaf 3.4.6 van deze toelichting wordt verder ingegaan op deze structuurvisie.

Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Op 5 april 2016 is, onder intrekking van de Regionale woonvisie Venray e.o., 23 maart 2012, de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld door de raad.

Deze structuurvisie is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie biedt ook de basis voor de te maken bestuursafspraken.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg zich de komende jaren voor gesteld zien ten aanzien van volkshuisvesting. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Noord-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarbij is niet uit te sluiten dat binnen de planperiode van de structuurvisie (2030) de in de bestemmingsplannen opgenomen directe bouwmogelijkheden moeten komen te vervallen.

Consequenties onderhavig plangebied

Het gemeentelijke (kwantitatieve) woningbouwkader is verder uitgewerkt in de Kadernotitie Wonen (paragraaf 3.4.4.) en de jaarlijkse update van het kwantitatieve woningbouwkader.

Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid met zich meebrengen.

3.4.1. *Strategische visie 2020*

De Strategische visie 2020 is op 3 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Venray en is het richtinggevend document voor het Venrayse beleid van de komende jaren.

De doelstellingen en speerpunten voor het beleid in de komende jaren zijn gebundeld in een zestal strategische thema's, zoals de inhoudelijke ambitie van Venray en de verandering van de omgeving. Maar ook de versterking van de samenwerking in de regio en wonen en recreatie.

De identiteit van Venray is gebaseerd op in het verleden opgebouwde pijlers. Venray zet niet meer in op groei, maar op versterking van de kwaliteit van leven. De volgende pijlers worden onderscheiden:

1. Venray is het tweede stedelijke centrum van de regio Noord-Limburg.
2. Venray heeft zorg in de genen.
3. Venray is een levendige gemeente.
4. Venray is een aantrekkelijke woongemeente.
5. Venray heeft een gezonde economie gebaseerd op de historisch gegroeide pijlers zorg, agribusiness, industrie en logistiek en toerisme en recreatie.

De strategische thema's die van toepassing is op dit bestemmingsplan zijn de volgende: 'Inhoudelijke ambitie: Venray stad en de dorpen'. De overige thema's hebben meer betrekking op de woon, sociale of economische uitgangspunten van het toekomstige gemeentelijke beleid.

Inhoudelijke ambitie: Venray stad en de dorpen

Venray is een stedelijke centrumgemeente in haar regio. De kracht van Venray is dat zij dit weet te combineren met haar van oorsprong dorpse karakter. Venray is dorp én stad.

Meer dan voorheen wordt benadrukt dat de stedelijke kern Venray een functie heeft voor de dorpen en dat de dorpen veel gebruik maken van wat Venray te bieden heeft. De dorpen bieden rust en ruimte als tegenhanger van de stad.

Ieder dorp heeft zijn eigen identiteit en kwaliteiten. In het algemeen stelt de gemeente dat het leven in de dorpen in positieve zin wordt bepaald door rust en ruimte, een rijk verenigingsleven en sterke sociale cohesie. Veranderingen in bevolkingssamenstelling en economische functies op het platteland hebben het open karakter van de dorpen versterkt.

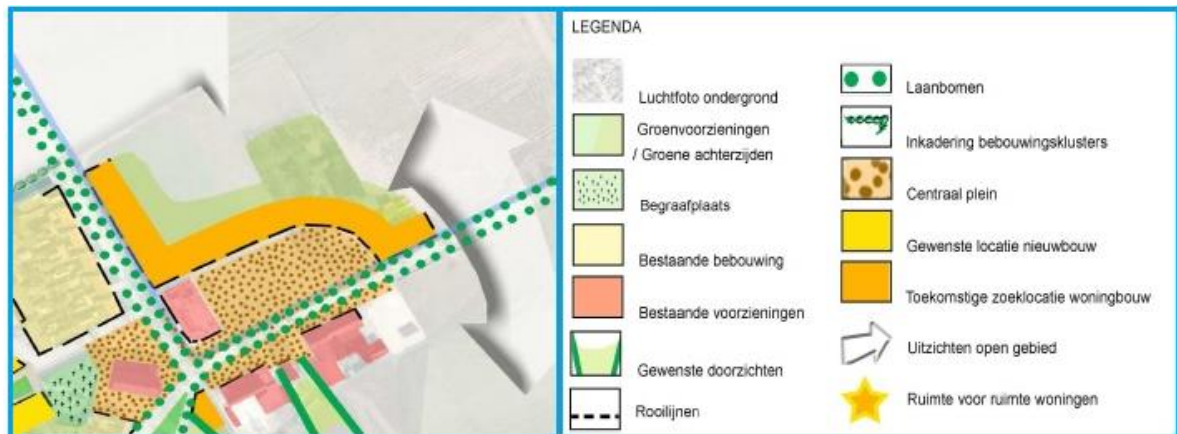
Venray investeert in mensen en stimuleert mensen om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun eigen leefomgeving. Dorpsraden hebben daarin een belangrijke rol.

Conclusie ten aanzien van het plan

De doelstellingen uit de strategische visie kunnen worden verwezenlijkt conform dit bestemmingsplan.

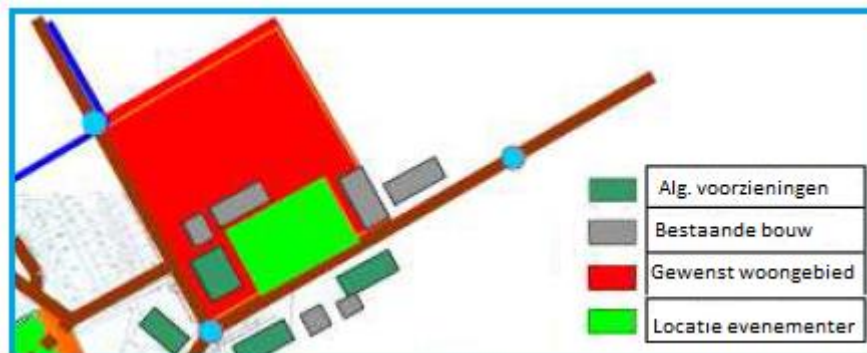
3.4.2. Structuurvisie Dorpontwikkelingsplan Veulen

Op 14 december 2010 heeft de gemeenteraad van Venray de structuurvisie 'Dorpontwikkelingsplan Veulen' vastgesteld. Op basis van een gedegen analyse van de kern Veulen is een gebiedsvisie opgesteld met een bijbehorend uitvoeringsprogramma. De Structuurvisie DOP Veulen is tot stand gekomen en vastgesteld in het gebiedspanel Veulen. Hieronder is een uitsnede opgenomen van de Ruimtelijke Visie zoals deze is vastgesteld in 2007.



Figuur. Uitsnede Ruimtelijke Visie 2007

Uit de analyse komen verschillende kansen voor de kern Veulen naar voren. Een daarvan is het stimuleren van de ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen bestaande ruimtelijke structuren en kwaliteiten van de omgeving waardoor de identiteit van het dorp kan worden versterkt.



Figuur. Schematische weergave Visie kern Veulen

De onderhavige locatie is in de Ruimtelijke Visie Leunen (vastgesteld door de Raad op 14 december 2010) expliciet aangewezen als een toekomstige zoeklocatie voor woningbouw. Op diverse pagina's wordt specifiek ingegaan op de beoogde bouwlocatie. Aangegeven wordt dat Veulen gefaseerde uitgifte van kavels voor aanvullende woningbouw wil (pagina 1).

Om het gemeenschapshuis en een aangrenzende groene ruimte heen is het nog mogelijk om ook hier woningbouw te ontwikkelen. Op deze wijze wordt het hart van het dorp versterkt middels bebouwing en een herinrichting van de openbare ruimte (pagina 27).

Onderdeel van het plan vormen:

- de gewenste centrale ligging binnen het dorp van het (definitief te maken) evenemententerrein
- de voorkeurslocatie voor woningbouw nadat de actuele mogelijkheden zouden zijn benut (pagina 29).

Het voorliggende bestemmingsplan geeft invulling aan de beoogde zoeklocatie en vormt ruimtelijk en functioneel een afronding van het kerkdorp Veulen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Structuurvisie DOP Veulen (2010).

3.4.3. Ontwikkelingsperspectief Venray (2015)

Het door de gemeente vastgestelde (d.d. 23 september 2008) Ontwikkelingsperspectief heeft de status van structuurvisie. Hierin is een visie gegeven voor de koers die de gemeente zal varen. Het ontwikkelingsperspectief is een perspectief voor de middellange termijn.

De tijdshorizon loopt tot en met 2015, met een doorkijk naar 2020 / 2030. De visie vormt voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen. Daarnaast geeft het vorm aan het de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het formuleren van beleid, het vaststellen van plannen, het opstellen van uitvoeringsprogramma's met daarbij behorende prioriteiten en de inzet van menskracht en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

Het fundament voor het ontwikkelingsperspectief is gelegd in de verkenningennota en de doelstellingennota. De doelstellingen die van belang zijn voor onderhavige ontwikkeling worden hieronder kort toegelicht in relatie tot het plan:

1. Venray is dorp en stad: in de ruimtelijke inrichting van de kern komt dat terug, evenals in de sociale structuur;
 - De locatie is in de directe nabijheid gelegen van het gemeenschapshuis, beoogd dorpsplein en een horecagelegenheid.
2. De waterhuishoudkundige aspecten worden op evenwichtige wijze meegenomen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en projecten;
 - De waterhuishoudkundige aspecten worden in de waterparagraaf uitgewerkt.
3. Duurzaamheidsaspecten zullen in een vroegtijdig stadium worden meegenomen bij plannen en projecten;
 - Bij de realisatie van de woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan het gebruik van milieuvriendelijke en duurzame (bouw)materialen.
4. Milieuaspecten worden in een vroegtijdig stadium meegewogen bij plannen en projecten.
 - De noodzakelijke milieuonderzoeken zijn uitgevoerd. Deze worden in hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' uitgewerkt.

5. Het cultuurhistorisch erfgoed van Venray blijft behouden en wordt meer herkenbaar gemaakt. Daarmee kan het ook beter benut worden voor toerisme en recreatie.
 - Onderhavig plangebied is geen cultuurhistorisch waardevol gebied.

Conclusie ten aanzien van het plan

Het plan past goed binnen de structuurvisie.

3.4.4. Kadernotitie Wonen en woonmonitor

Op 29 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Kadernotitie Wonen vastgesteld. De kadernotitie is opgesteld om de woningvoorraad, binnen de mogelijkheden van de gemeente, meer toekomstbestendig te maken. In de kadernotitie wordt een analyse gemaakt van de woningmarkt in Venray. Hiervoor is informatie gebruikt uit bijvoorbeeld het woningmarktonderzoek en bevolkingsprognose. In de kadernotitie is een aantal beleidskeuzes geformuleerd. Hierbij wordt aangegeven welke richting de Gemeente Venray op wil met woningbouwinitiatieven en de woningmarkt. De kadernotitie is een verfijning van de Woonvisie uit 2007 op onderdelen en bevat een herziening van het woningbouwprogramma.

De laatste update van de kwantitatieve cijfers is de Woonmonitor 2014 met 'stoplichtmodel'. Hierin zijn de nieuwe E,tilprognoses opgenomen. Die zijn in 2014 gepubliceerd, onder meer ten behoeve van de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Op basis van deze behoeftecijfers wordt geanalyseerd welke regionale opgave er ligt op het gebied van woningbouw. Deze cijfers worden tevens gebruikt bij de kwantitatieve beoordeling van lokale woningbouwprojecten.

Voor de kern Veulen is er tot 2030 een behoefte van 16 woningen. Met onderhavig plan kunnen 26 woningen gerealiseerd. Daarentegen worden in het gebied tussen, globaal, de Voerleberg en De Vlies 13 bouwmogelijkheden voor woningen wegbestemd. Per saldo neemt het aantal te bouwen woningen toe met 13 stuks.

Volgens de gegevens in de begin 2015 vastgestelde Woonmonitor 2014, waarbij gebruik gemaakt is van de laatste prognosecijfers, heeft Veulen een plancapaciteit van 39 woningen. De behoefte tot 2030 bedraagt volgens de raming slechts 16 woningen, waardoor er een planoverschot bestaat van 23 woningen. In een van de plannen is ook al rekening gehouden met de bouw van 8 huurwoningen. Daarmee is dit plan niet te zien als nieuw initiatief in het licht van de kadernotitie Wonen, er is al rekening gehouden met onderhavig initiatief. Op basis van de prognosecijfers blijkt dus dat geen behoefte is aan zo'n grote toevoeging.

Onderbouwing behoefte

De woningmarkt in Veulen kent een vrij grillig verloop in de afgelopen decennia. De nieuwbouwwoningen zijn om de 8 à 10 jaar in groepen gerealiseerd. Zo waren er lange periodes waarin niet werd gebouwd, die werden afgewisseld met intensieve bebouwing van beschikbare bouwmogelijkheden. Dit had voornamelijk te maken met de beschikbare bouwgrond. Zo zijn de woningen in het huursegment aan de Vlies 1 begin jaren '80 in bijna 1 jaar tijd gebouwd. Daarna duurde het tot begin jaren '90 voor er bouwmogelijkheden waren aan de Vlies 2.

Begin deze eeuw werd gestart met de woningbouw aan de Voerleberg 1 en de laatste woningen in het bouwplan Voerleberg 2 is een aantal jaren terug gereed gekomen.

Momenteel liggen er weliswaar kansen voor het bouwen van woningen in het hart van het dorp maar gezien de kavelgrootte in combinatie met de economische recessie is er weinig interesse tot geen vraag naar dat bepaalde type woningen; vrijstaand en luxe 2-kappers.

Het onderhavige plan naast de Hoefslag en tegenover de school en het café voorziet echter in de mogelijkheden van goedkope starterswoningen en huurwoningen. Op een informatiebijeenkomst die gehouden is d.d. 23 juni 2014 bleek er een grote belangstelling voor deze woningen. Dit heeft te maken met de demografische samenstelling van de doelgroep. In zijn algemeenheid kent de demografische ontwikkeling pieken van een bevolkingstoename om de 10 jaar.

Dat verklaart ook de grote animo voor de woningen aan de Vlies 1 en 2 gevolgd door eenzelfde belangstelling voor woningen aan de Voerleberg 1 en 2. Voor onderhavig plan zijn met name personen in de leeftijdscategorie 19 – 23 jaar geïnteresseerd. Dit is een grote groep jongeren die gezamenlijk in het dorp zijn opgegroeid. Ze geven duidelijk te kennen ook graag in het dorp te willen blijven wonen.

Wanneer we kijken naar de kinderen die over circa 10 jaar behoefte aan een woningen kunnen hebben dan zien we eenzelfde 'piek'. Het aantal kinderen dat tussen in de periode 1999 -2002 is geboren bedraagt 34. Deze groep is qua omvang even groot als de groep die momenteel interesse heeft in de starterswoningen.

Verder is het volgend van belang. Claassen Vastgoedbeheer B.V. heeft in dorpen, Castenray, Heide en Oirlo, rondom Venray wachtlijsten voor huurwoningen voor haar projecten. Tot een bedrag van € 710,- is er ruime vraag naar huurwoningen. Geïnteresseerden melden zich daarvoor aan via de website (<http://www.hurenindedorpen.nl/nu-te-huur/>). Er is voor deze drie dorpen momenteel (juni 2016) een wachtlijst van 20 mensen voor deze drie dorpen. Uit de aanvragen blijkt dat jeugd, net als in Veulen, graag in het dorp blijft wonen. Op basis hiervan is de verwachting dat de huurwoningen snel verhuurd kunnen worden zodra deze in de markt beschikbaar komen.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat er de komende jaren voldoende behoefte is aan betaalbare (huur) woningen. Door een gezonde mix van type woningen zouden de starters dan na een jaar of 10 kunnen doorstromen naar vrijkomende gezinswoningen.

3.4.5. Groenstructuurplan

In oktober 2005 is het Groenstructuurplan opgesteld voor de gemeente Venray. Het gemeentelijk beleid voor wat betreft de gewenste kwantiteit en kwaliteit van het groen is in het groenstructuurplan vastgelegd. Op 23 mei 2016 heeft het college van b&w de werkwijze uitgifte inzake groen- en reststroken opnieuw vastgesteld.

Bij kwaliteit kan gedacht worden aan de gebruiks-, de belevings- en de ecologische waarde van het groen. Groenvoorzieningen fungeren als belangrijke dragers van de ruimtelijke structuur, staan in relatie met het landschap buiten de bebouwde kom en bieden variatie op wijkniveau. De gemeente Venray streeft derhalve naar gevarieerd groen op alle schaalniveaus.

In het groenstructuurplan worden twee schaalniveaus onderscheiden:

- op het niveau van de kernen wordt gestreefd naar een sterke hoofdgroenstructuur en;
- op het niveau van het groen in de wijken/dorpen wordt gestreefd naar een variatie in groenvoorzieningen, die is afgestemd op het stedenbouwkundig karakter van de buurt en de behoeften van de bewoners.

Conclusie ten aanzien van het plan

Onderhavig plan laat de groenstructuur langs de wegen Bruggas en Veulenseweg in tact. In het plan zelf is voldoende ruimte voor groen opgenomen in het Stedenbouwkundig plan.

3.4.6. Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling Venray 2011

Het in de structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011 vastgelegde kwaliteitsbeleid omtrent een ruimtelijke ontwikkeling is een uitwerking van het Limburgs KwaliteitsMenu (zie hoofdstuk 3.2.3) en is gebaseerd op de gedachte dat ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten) leiden tot een verlies aan ruimtelijke kwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd. Achterliggend doel is het behoud en waar mogelijk versterking van de (groene) kwaliteiten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied.

Het stedelijke gebied is in principe de plek waar stedelijke ontwikkelingen (woningbouw, bedrijvigheid etc.) thuis horen.

De Gemeente Venray vindt het belangrijk dat het buitengebied van Venray waarin de landbouw, de natuur en recreatie een hoofdplaats hebben, vitaal en aantrekkelijk blijft. Het beleid moet ertoe leiden dat het buitengebied landschappelijk en ecologisch waardevoller wordt en daardoor tegelijkertijd ook meer kwaliteit te bieden heeft voor mens, plant en dier. Tegelijkertijd zit het buitengebied niet 'op slot': er wordt ruimte geboden aan nieuwe en/of uitbreiding van bestaande economische functies. Achterliggend doel is dat het economische draagvlak van het buitengebied wordt behouden waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid. Door nieuwbouw in beperkte mate toe te staan zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit zo weinig mogelijk wordt aangetast, maar per saldo juist wordt versterkt. Met andere woorden: 'groen' staat voorop en 'rood' is een middel. De draagkracht van het gebied is bepalend voor de mate waarin nieuwe bebouwing kan worden toegevoegd.

In de structuurvisie wordt aangegeven wat onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan en is een aantal soorten ontwikkelingen in modules uitgewerkt.

Er wordt in dat kader een financiële bijdrage van verlangd. Dit is nader uitgewerkt in de grondexploitatieovereenkomst.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Inleiding

4.1.1. *Aanleiding en doel*

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dient ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond te worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.2. *Doorwerking in het plan*

Hieronder is de uitvoerbaarheid per onderwerp aangetoond.

Archeologie

4.1.3. *Aanleiding en doel*

Het Europese Verdrag van Malta (1992) is in de Nederlandse wetgeving onder meer verankerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Op basis hiervan dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met het archeologische erfgoed.

4.1.4. *Doorwerking in het plan*

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Venray heeft het plangebied een dubbelstemming Waarde – Archeologie 2, waaruit volgt dat er een onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm –Mv. Omdat de ingreep groter is dan de gestelde criteria is archeologisch onderzoek nodig.

In opdracht van AROM heeft Transect in juli 2015 een archeologisch vooronderzoek voor het plangebied opgesteld (Transect-rapport 704, Veulen, Veulenseweg (ong.), Gemeente Venray Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend, Veldonderzoek (IVO; verkennende fase).

Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een gecombineerd onderzoek, te weten een archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase.

Conclusie

Uit het bureau-onderzoek blijkt dat het plangebied op de overgang van een dekzandrug naar een dekzandvlakte heeft gelegen en hierdoor een hoge archeologische verwachting heeft op specifiek archeologische resten van jagers/verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum.

Het veldonderzoek heeft echter aangetoond dat het plangebied in het verleden natter moet zijn geweest dan op voorhand werd aangenomen. Hiermee onderscheidt het gebied zich niet van het gebied ten noorden van het plangebied, waardoor ook voor het plangebied kan worden uitgegaan van een lage verwachting voor het Laat-Paleolithicum. De verwachting voor de periode Neolithicum – Nieuwe Tijd was al laag.

Advies

Vanwege de lage archeologische verwachting voor alle perioden, adviseren wij om de onderzoekslocatie vrij te geven met betrekking tot de voorgenomen werkzaamheden. De gemeente Venray heeft dit advies tot vrijgave als bevoegd gezag overgenomen bij wijze van selectiebesluit.

Meldingsplicht toevalsvondsten archeologie

Onderhavig onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke methoden en inzichten en is erop gericht om de kans op het onverwacht aantreffen van wel het ongezien vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen.

Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter de aanwezigheid of afwezigheid van eventuele archeologische resten niet gegarandeerd worden. Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Monumentenwet 1988 te worden gemeld.

Flora- en Fauna

4.2.1. Aanleiding en doel

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van plant- en diersoorten. In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op *activiteiten* met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen of het wijzigen ervan beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

4.2.2. Doorwerking in het plan

In opdracht van AROM is d.d. 1 mei 2015 door bureau Kruidbos een quickscan flora en fauna uitgevoerd op locatie ter hoogte van de Veulenseweg; hierna onderzoekslocatie genoemd en zoals weergegeven in afbeelding 1. Aanleiding voor deze quickscan is een wijziging van het bestemmingsplan. Dit rapport is als bijlage opgenomen.

Aanleiding voor het nader onderzoek is de geplande bouw van 26 woningen en de sloop van een schuur op de projectlocatie.

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd op 1 mei 2015 in de middag bij droge weersomstandigheden.

Soortbescherming

Uit deze quickscan is gebleken dat (i) er zich géén beschermde plantensoorten bevinden in het plan - c.q. onderzoeksgebied. Tevens is gebleken dat (ii) ten minste één beschermde diersoort (buizerd) een nest heeft in het bosperceel direct naast het plangebied en (iii) het aannemelijk is dat het gebied een functie heeft voor meerdere beschermde diersoorten waaronder steenuil en vleermuizen. Voorts is vastgesteld dat (iv) de te slopen schuur ongeschikt is als voortplantingsgelegenheid voor beschermde diersoorten zoals huismus (wel aanwezig in het plangebied) en gierzwaluw.

Met de bouw van woonhuizen zal het bestaande habitat verdwijnen (grasland), wordt de bestaande ecologische context van het bosperceel veranderd en daarmee de lokale ecologie als geheel. Naar verwachting zullen hierdoor zeker op lokaal niveau mogelijk beschermde diersoorten, zoals hierboven genoemd, verstoord worden.

Gebiedsbescherming

Effecten op EHS en Natura 2000 gebieden ten gevolge van een verhoogde stikstofdepositie en ontwatering vallen niet te verwachten op basis van de geplande gebruiksfunctie wonen.

Om te bepalen welke negatieve effecten op zullen treden is nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen en roofvogels (buizerd en steenuil) noodzakelijk. Om te bepalen of deze soorten aanwezig zijn dienen enkele veldbezoeken afgelegd te worden. De controle op aanwezigheid van de buizerd geschied bij daglicht, die van steenuil en vleermuizen van schemer tot enkele uren daarna. De bevindingen die voortkomen uit vervolgonderzoek geven richting aan een nader te bepalen plan van aanpak.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de bevindingen voortkomend uit een quickscan, d.d. 1-5-2015, is een nader onderzoek naar het voorkomen van de buizerd, vleermuizen, steenuil en kerkuil uitgevoerd.

Op basis van de verzamelde gegevens heeft het buizerdpaar dat in 2014 in het plangebied broedsel heeft voortgebracht in 2015 een zuidelijk van de dorpskern gelegen horst betrokken.

Binnen het plangebied zijn feitelijk twee soorten vleermuizen waargenomen, te weten de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Tevens is een hoog overvliegende rosse vleermuis waargenomen. Zowel de gewone dwergvleermuis als laatvlieger maken gebruik van de aanwezige structuren. Zo wordt gebruik gemaakt van de bomenlanen en het bosperceel behorende bij de aan het plangebied grenzende boerderij.

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied verschillende broedparen van de steenuil en de kerkuil bekend. Deze vinden zich echter op ruime afstand van het plangebied.

De vegetatiestructuren die deel uitmaken van het plangebied maken waarschijnlijk onderdeel uit van de territoria c.q. foerageergronden van alle genoemde soorten. Echter, deze vegetatie vormt een relatief klein deel van de territoria en zijn voor wat betreft de gronden waarop de planlocatie gepland is relatief marginaal. Het direct naast het plangebied gelegen bosperceel blijft binnen de context van de planvorming behouden, alsook de potentiële broedlocatie voor steenuil en het verlaten buizerdhorst.

Schuur m.b.t. steenmarter en vleermuizen

In de QS is gerapporteerd dat géén mest van marterachtigen is aangetroffen. Niet in de te slopen schuur als ook niet in het vervallen schuurtje in het bosperceel. Indien de schuur als verblijfplaats wordt benut door bunzing of steenmarer verwacht men hier latrines (mest wordt deze soorten op één plek gedeponeerd). Wel zijn in het bosperceel afgebeten veren aangetroffen (zie qs par. 3.2.2). In par 3.3.2. is vastgesteld dat de te slopen schuur alsmede het schuurtje in het bosperceel ongeschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.

Conclusie

Gelet op de planvorming en de ecologische context op en in de directe omgeving van de planlocatie valt niet te verwachten dat de flora en faunawet zal worden overtreden. Derhalve is indienen van een ontheffingsverzoek op basis van de flora en faunawet niet noodzakelijk.

Watertoets

4.3.1. Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen, bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder b, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

De locatie valt binnen het werkgebied van waterschap Peel en Maasvallei. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft ten aanzien van de watertoets een handboek opgesteld waarin het beleid ten aanzien van de waterhuishouding is omschreven en waarin de nomen voor de waterbergingscompensatie staan genoemd.

Waterbeleid voor de 21e eeuw (2000)

Het kabinetsstandpunt WB21 ('Anders omgaan met water') stelt dat het toekomstige waterbeleid sterker moet anticiperen op toekomstige ontwikkelingen in plaats van te reageren op incidenten. De veiligheid moet gewaarborgd blijven, de kans op overstromingen mag niet toenemen, wateroverlast moet worden teruggedrongen.

Het parool is: méér ruimte voor water, naast allerlei technische maatregelen. Het beleid gaat uit van een drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren.

De volgende aanpak voor regionale systemen wordt voorgestaan:

- watervisie opstellen met als onderdeel een waterkansenkaart die aangeeft waar ruimte voor water nodig is;
- watertoets toepassen op ruimtelijke besluiten, zodat gevolgen voor veiligheid en wateroverlast in samenhang met gevolgen voor waterkwaliteit en verdroging in beeld gebracht worden.

Bij ruimtelijke plannen is het verplicht de watertoets uit te voeren om de effecten van de plannen voor de waterhuishoudkundige situatie in beeld te krijgen en negatieve gevolgen zo veel mogelijk te vermijden. De watertoets is een procesinstrument. Het is op te vatten als een set van spelregels voor het zorgvuldig en vroegtijdig meenemen van water in de afweging en besluitvorming van ruimtelijke plannen en besluiten. Waternet is daartoe betrokken in het planproces van dit bestemmingsplan. Toetsingscriteria in de watertoets zijn: veiligheid, regionale- en lokale wateroverlast, rioleringsstelsel, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwateroverlast, oppervlaktewaterkwaliteit, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur (Handreiking watertoets2, 2003).

Kaderrichtlijn Water

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater.

4.3.2. Huidige en toekomstige situatie

Bodemopbouw en geohydrologie

Op basis van de geologische overzichtskaarten en grondwaterkaart van Nederland kan het volgende beeld van de bodemopbouw ter plaatse van het plangebied worden geschetst:

diepte (m-mv)	omschrijving
0 - 11	matig fijn tot matig grof zand, waarin plaatselijk leemlagen aanwezig zijn Pakket: afdekkendpakket (form. Stramproy)
11 - 55	leem afwisselend met lagen matig fijn zand, grindig zand Pakket: (form v.Waalre)

Figuur. Bodemopbouw, bron: Verkennend bodemonderzoek Brugpas te Veulen, rapportnummer MT.15150, Rouwmaat B.V. d.d. 12 mei 2015

Volgens de bodemkaart (www.bodemdata.nl) komen er binnen het plangebied gooreerdgronden in lemig fijn zand voor (code pZn23).

Door Ockhuizen is onderzoek (Resultaten geotechnisch onderzoek Veulenseweg, Veulen, d.d. 10 november 2015, rapportnummer G15211-1) verricht naar de bodemopbouw en de grondwaterstand in het plangebied.

In totaal tien sonderingen tot maximaal 11,07 meter - maaiveld uitgevoerd en genummerd D01 t/m D10. Tevens zijn er drie handboringen tot 3,00 meter – maaiveld uitgevoerd. De sonderingen zijn niet tot een diepte van 15,00 meter – maaiveld uitgevoerd in verband de aanwezigheid van grind of een belasting > 180 kN. De sonderingen zijn uitgevoerd conform NEN-EN-ISO 22476-1 met toepassing van een elektrische kleefmantelconus, waarbij continu werd gesondeerd.

De conusweerstand geeft samen met het wrijvingsgetal over het algemeen een goed beeld van de bodemopbouw onder de grondwaterstand. Het wrijvingsgetal = (wrijvingsweerstand : conusweerstand) x 100. In onderstaande tabel zijn enige kenmerkende waarden van het wrijvingsgetal weergegeven.

Grondsoort	Conusweerstand (MPa)	Wrijvingsgetal (%)
Grind- grof zand	> 5	0,2 - 0,6
Matig grof- fijn zand	> 4	0,6 - 1,2
Silt / klei- houdend zand	> 2	1,2 - 1,8
Leem	1 – 3	1,8 - 4,0
Klei	0 – 5	3,0 - 5,0
Potklei	0 – 6	5,0 - 7,0
Veen	0 – 4	5,0 - 10,0

Tabel: bodemopbouw onder de grondwaterstand

De waarden in de tabel zijn slechts indicatief en dienen getoetst te worden aan boringen. Boven de grondwaterstand kunnen grote afwijkingen voorkomen ten opzichte van de tabel.

Grondwater

De gooreerdgronden hebben grondwatertrap VI. Dit betekent dat de hoogste grondwaterstand tussen 40 en 80 cm –mv (=beneden maaiveld) ligt en de laagste grondwaterstand dieper dan 120 cm –mv. In gebieden met een woonbestemming is een grondwaterstand van 70 cm -mv (gemeten van de kruin van de weg) acceptabel. Een hogere grondwaterstand is incidenteel toegestaan. Indien deze grondwaterstand meer dan 30 dagen per jaar of een aaneengesloten periode van 15 dagen wordt overschreden is er sprake van structurele overlast. Indien deze overlast optreedt bij meer dan vijf woningen of gebouwen is het doelmatig om hiervoor een voorziening te treffen.

De grondwaterstand is tijdens het grondonderzoek aangetroffen op een diepte van 1,60 meter – maaiveld ter plaatse van boring B01 en B02 en op een diepte van 1,70 meter – maaiveld ter plaatse van boring B03. Opgemerkt dient te worden dat het een momentopname betreft. Door natuurlijke en antropogene processen fluctueert de grondwaterstand naar loop van tijd. In de loop van een jaar kunnen belangrijke afwijkingen optreden.

Regionale grondwaterstroming

Uit de grondwaterkaarten van TNO blijkt dat de regionale grondwaterstromingsrichting noord-noordoostelijk is gericht.

De werkelijke grondwaterstromingsrichting kan hiervan afwijken door de lokale bodemopbouw, ondergrondse infrastructuur, grondwateronttrekkingen, watergangen e.d.. Het grondwater onder de onderzoekslocatie is, voor zover bekend, niet onderhevig aan invloeden van buitenaf.

Waterlopen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bodemverontreiniging

Uit de in het plangebied uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geen verdere randvoorwaarde vormt ten aanzien van het middels voorliggend beoogde gebruik.

Beschrijving hemelwaterafvoer

Venray blijft inzetten op afkoppelen. Om te voldoen aan de kaderrichtlijn water (KRW) is reeds in het voorgaande Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) een afkoppelprogramma gestart. Het afkoppelen zal doorgaan tot 2027 om te kunnen voldoen aan de eisen van de KRW. Het regenwater dat afstroomt van het dakoppervlak en oppervlakteverhardingen zal in het plangebied moeten worden opgevangen en geïnfiltreerd middels een zelfstandig infiltratiesysteem. Gelet op bovenstaande is de bodem in het plangebied hiervoor geschikt.

Het regenwater zal in geen geval afgegeven mogen worden op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Conform de Toetssteen Openbare Ruimte van de gemeente Venray dienen bij het ontwerp van de toekomstige voorzieningen de volgende uitgangspunten in acht te worden gehouden:

- Ontwerp van infiltratie- en retentievoorzieningen volgens module B1200 uit de Leidraad Riolering;
- De infiltratievoorziening heeft een totale bergingscapaciteit van minimaal 30 mm;
- De infiltratievoorziening heeft een leeglooptijd van 24 uur of minder. Aan te tonen middels een berekening in combinatie met bodemonderzoek;
- De initiatiefnemer mag een noodoverloop maken als de noodoverloop overstort op maaiveldniveau, dus niet via een buis ondergronds naar het openbaar riool.

Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied ten aanzien van verdroging, vernatting of beekherstel. De onderstaande afbeelding geeft dat weer.



Figuur. Uitsnede verdrogingsgevoelige vegetatiekaart Limburg

Watertoetsoverleg

Het plan zal in het kader van het watertoetsoverleg worden aangeboden aan het waterschap.

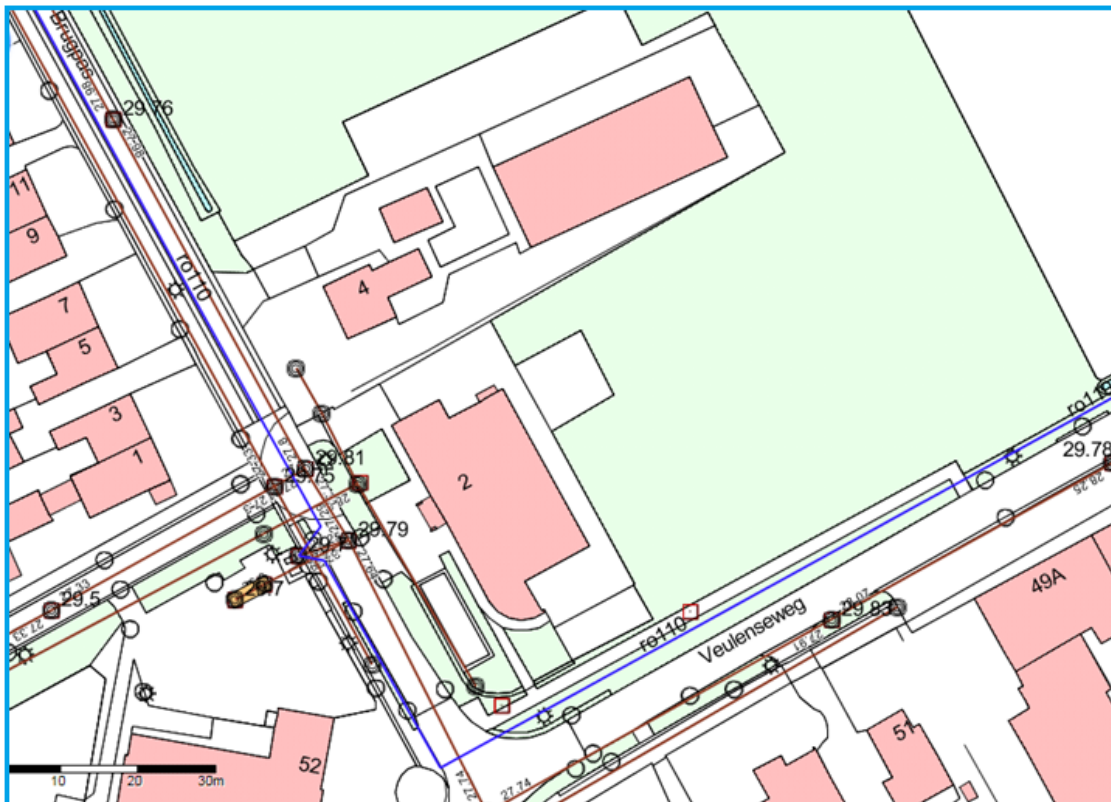
4.3.3. Doorwerking in het plan

Toekomstige waterhuishouding

Riolering

De nieuw te bouwen huizen moeten worden aangesloten op het vuilwatersysteem. Met de komst van de nieuwe huizen zal de afvoer van vuil water toenemen. Er worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit van het vuilwatersysteem. Onder de nieuw aan te leggen weg komt een nieuwe riolering die aansluit op het huidige systeem onder de Veulenseweg.

Hieronder is een afbeelding opgenomen met de putrandhoogten (de grote horizontaal geplaatste NAP hoogten). De blauwe lijn stelt de persleiding voor die is aangesloten op een gemaal/pompput.



Figuur. Ligging persleiding en putrandhoogten

Hemelwater

Het hemelwater van de woningen zal worden geïnfiltreerd in de openbare ruimte binnen het plangebied en niet op particulier terrein. Dit is ook een randvoorwaarde.

Het hemelwater van de woningen mag niet ondergronds worden aangesloten op het gemeentelijke HWA- stelsel. Uitgangspunt is het aanbieden van het hemelwater op maaiveldniveau middels spuwers. Indien er zwaarwegende praktische bezwaren zijn die niet opwegen tegen de beheertechnische voordelen, bijvoorbeeld voor het appartementencomplex, dan zal in overleg gekeken worden naar een oplossing.

De opdrachtgever is voornemens het hemelwater te infiltreren. Dit zal gebeuren door middel van infiltratiebuizen onder de nieuw aan te leggen weg in de openbare ruimte. De buizen worden omhuld met stabilisatiezand, dat zorgt voor de juiste k-waarde. De buizen worden gelegd boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand.

Het project maakt nieuwe woonbebouwing mogelijk op een plek waar voorheen een loods stond met agrarische gronden. Het plangebied bedraagt 1,1 ha. De maximale verharding van de bestemming 'Verkeer- en verblijf' (wegen en paden) bedraagt 2.810 m². De maximale verharding van de bouwvlakken voor wonen bedraagt 2.516 m². De totale maximale verharding op basis van de bouwvlakken en voor de wegen bedragen 5.326 m².

De berekeningen:

Uitgangspunten:

Weg= 2.810 m²

Wonen=2.516 m²

Totaal te bergen m² bij regenbui: 5326 m²

T=10 bij 8 uur = 41 mm regen

T=100 bij 8 uur = 62 mm regen

Waterberging:

160 m³ bij t=10, onder de bestratingen bergen en infiltreren.

330 m³ bij t=100, in waterbuffer bij bui van T=100 of bij GHG in winterperiode

Daarmee dient de waterbuffer 170 m³ groot te zijn. Verwezen

Er wordt een betonnen infiltratiebuis aangelegd. Hierin zal ca. 160 m³ geborgen kunnen worden. Met uitzondering van de GHG-periode, vindt er en overloop plaats naar de waterbuffer noordoostelijk in het plan.

Tijdens de hevige buien mogelijk in het voorjaar is er voldoende waterberging beschikbaar om 330 m³ te bergen wat er valt eens in de 100 jaar.

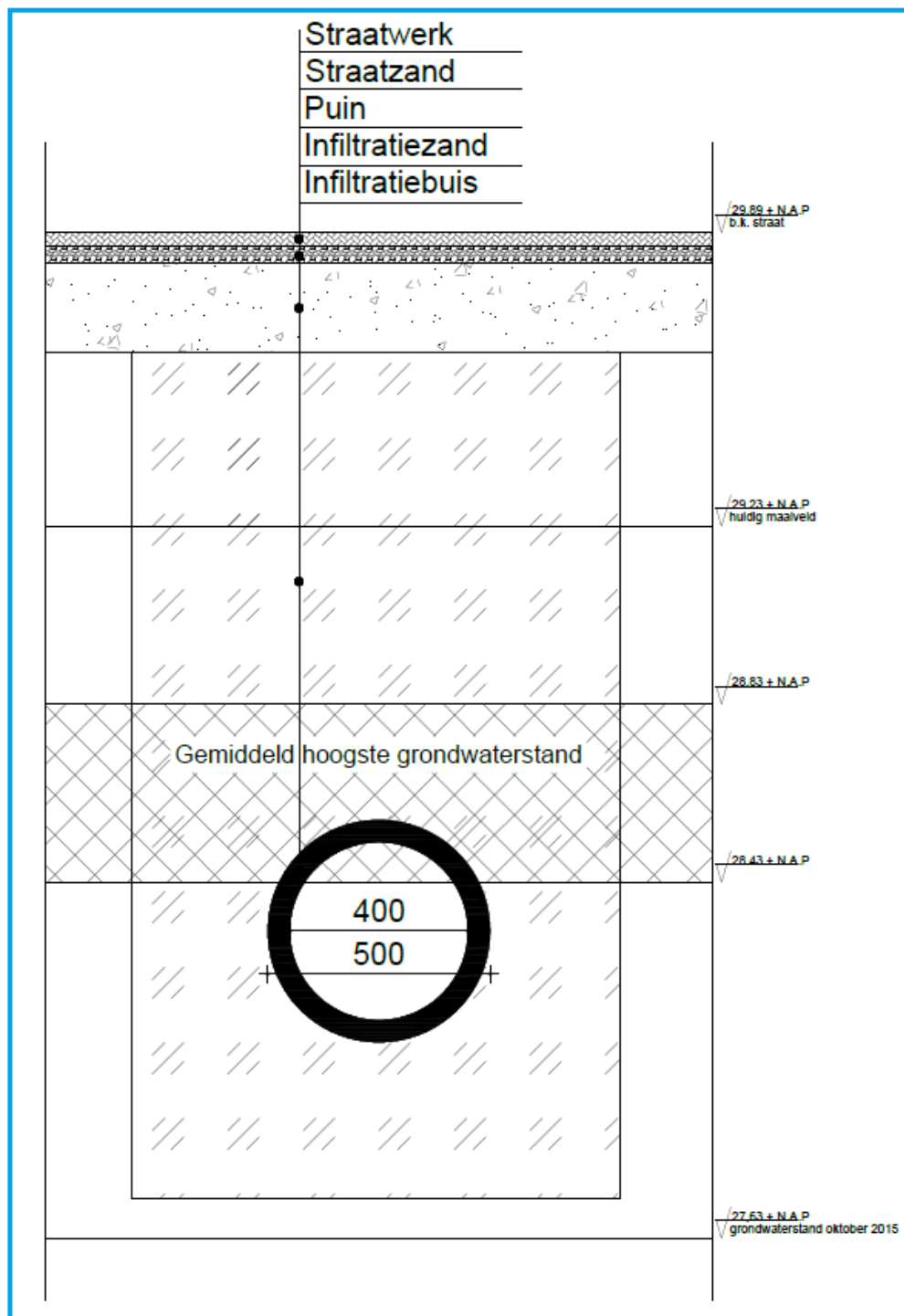
De bodem (28,83 +nap) van de buffer ligt 1 meter minus nieuw straatpeil (29,89 + nap).

De waterbuffer wordt 170m³ groot. De berekening is als volgt. Er dient 330 m³ maximaal te worden geborgd. Hiervan afgetrokken wordt de inhoud van de betonnen rioolbuizen (160 m³). Dus rest er 170 m³ voor de buffer.

De oppervlakte van de buffer mag 13m¹ x 13m¹ zijn, maar ook 8m¹ x 21m¹.

Aangezien niet op de watergangen van het waterschap wordt geloosd is de veiligheid voldoende geborgd.

Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen van het technisch ontwerp van de ligging van de buis ten opzicht van NAP, het maaiveld-niveau en de straat. De afbeelding toont aan dat er voldoende dekking van zand op de buis wordt aangebracht.



Figuur. Uitwerking ligging infiltratiebuis

De ruimte voor het aanleggen de infiltratiebuizen is in het plan aanwezig.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.

Bodemonderzoek

4.4.1. Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

4.4.2. Doorwerking in het plan

Door Rouwmaat B.V. is Verkennend bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek Brugpas te Veulen, rapportnummer : MT.15150, d.d. 12 mei 2015) uitgevoerd.

Aanleiding voor het bodemonderzoek is een bestemmingsplanwijziging en voorgenomen bouwactiviteiten. Doel van dit onderzoek is om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen.

Verwachtingspatroon

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Resultaten

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtgrijs, matig fijn zand. Plaatselijk zijn in de ondergrond leemlagen aangetroffen. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 140 cm-mv voor peilbuis 6 en 160 cm-mv voor peilbuis 22.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboordemateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- (a) de bovengrond licht verontreinigd is met Cadmium;
- (b) het grondwater licht verontreinigd is met Barium, Nikkel en Zink.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Slotconclusie en aanbevelingen

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er ons inziens op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Geluid

4.5.1. Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie) of het treffen van andere maatregelen.

4.5.2. Doorwerking in het plan

Het plan betreft de toevoeging van woonfuncties. Deze functies zijn gevoelig op basis van het Besluit geluidshinder.

Door milieukundig adviesbureau HMB BV een akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek Bruggas / Veulenseweg, HMB, kenmerk B01 12228202N, d.d. 18-03-2016) uitgevoerd op locatie Bruggas / Veulenseweg te Veulen.

Aanleiding tot het onderzoek is een bestemmingsplanprocedure voor het realiseren van nieuwe woningen op de onderzoekslocatie.

Het doel van dit onderzoek is meerledig:

- er wordt onderzocht hoe de plannen zich verhouden tot omliggende zoneplichtige geluidbronnen (toetsingskader Wgh);
- er wordt bepaald in hoeverre een eventuele herbestemming van de bestaande bedrijfswoningen tot burgerwoningen inbreuk doet op de geluidruimte van het rundveebedrijf (toetsingskader Wro);
- er wordt beoordeeld wat het effect van omliggende geluidbronnen is op het woon- en leefklimaat op de onderzoekslocaties (toetsingskader Wgh en Wro).

Uit het onderzoek volgt dat:

- de kopgevel van één woonblok (toetspunt 03) uitgevoerd dient te worden als 'dove gevel'. In een dergelijke gevel mogen zich geen te openen delen bevinden, en de geluidwering van de gevel dient dusdanig te zijn dat voldaan wordt aan de geluideisen uit het Bouwbesluit;
- de parkeerplaats tussen dit woonblok en de Hoefslag uitgevoerd dient te worden als halfverharding (bodemfactor $B_f \geq 0,5$);
- de herbestemming van de bestaande agrarische bestemming naar woonbestemming met inachtneming van bovenstaande geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende inrichtingen;
- een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd is.

De parkeerplaats die halfverhard wordt uitgevoerd behoort bij het eigendom van de huurwoning. Hier wordt geen gemeentelijke bestrating neergelegd.



Figuur. Akoestisch onderzoek, d.d. 18-03-2016, met ontvangerpunten en te nemen maatregelen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt, met in achtneming van bovenstaande maatregelen, geen belemmering voor het voorliggende plan. Er is geen ontheffing nodig.

Externe veiligheid

4.6.1. Aanleiding en doel

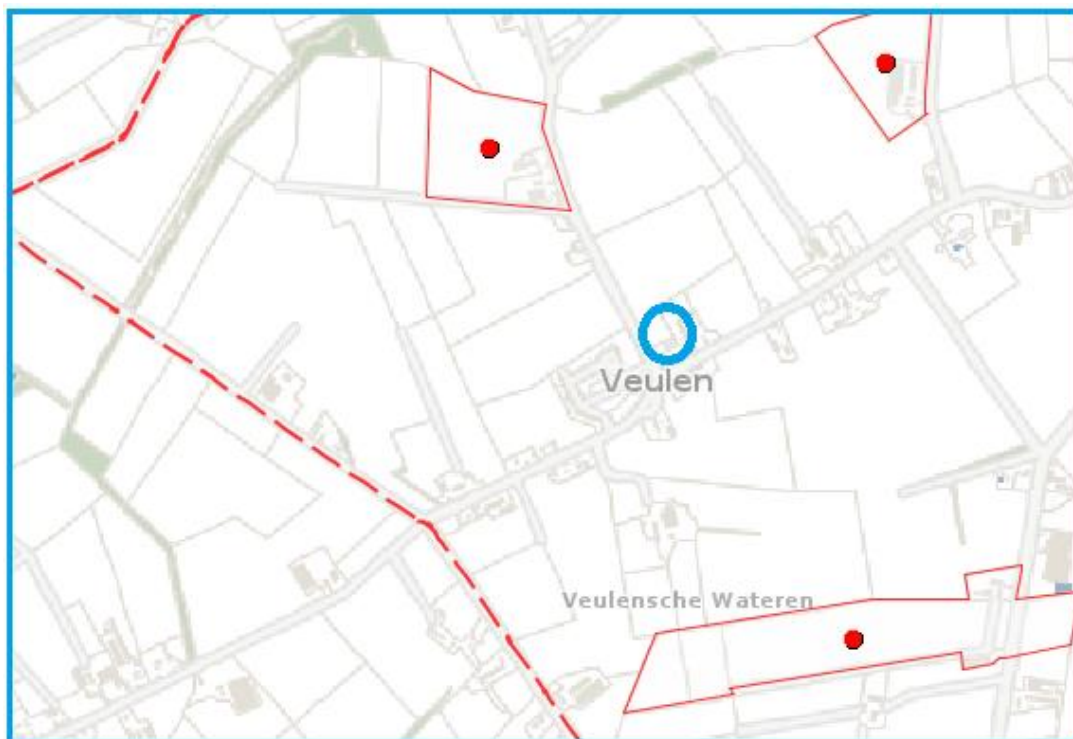
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

4.6.2. Doorwerking in het plan

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de risicokaart.



Figuur: uitsnede Risicokaart.nl

Volgens de Risicokaart is er, ten noorden van het plangebied, een risicovol bedrijf gelegen aan de Brugpas 27. Daarnaast is er ten oosten van het plangebied een gasleiding gelegen.

Geen van de risicocontouren overlapt het plangebied. De risicocontouren vormen daardoor geen belemmering voor het planologisch - juridisch mogelijk maken van de woonfuncties aan de Brugpas en Veulenseweg.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verder geen Bevi-bedrijven.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Hierdoor vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Stcrt. 2004, 147, laatst gewijzigd Stcrt. 2012, 14687).

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening.

Hiertoe is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

In de omgeving van het besluitgebied komt geen risicovol transport over de weg voor. De dichtstbijzijnde transportassen voor risicovol wegtransport zijn de A73 en de N270, gelegen op een afstand van circa 5 km en 3 km van het plangebied. Gezien de afstand tot deze risicobronnen, ligt het plangebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour. Gezien de grote afstand tot de transportassen, gezien de grote concentratie mensen die reeds in het invloedsgebied van deze wegen aanwezig zijn en aangezien aan het plangebied slechts een relatief beperkt aantal personen wordt toegevoegd, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Voor de gemeentelijke en provinciale wegen is in de Gemeente Venray is geen routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld.

Er kan langs het plangebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-routeplichtige stoffen (zoals benzine), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Op circa 700 m ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een buisleiding (gasleiding van de Nederlandse Gasunie NV). Bijbehorende PR-contour 10 -6/jr. bedraagt 0 meter, en vormt derhalve geen belemmering voor het project. Bijbehorende PR-contour 10 -6/jr. bedraagt 0 meter, en vormt derhalve geen belemmering voor het project.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Conclusie

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk en vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

Verkeer en vervoer

4.7.1. Aanleiding en doel

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid.

Verkeer en parkeren

Het verkeers- en vervoersplan is in maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Venray. In dit plan wordt het verkeers- en vervoersbeleid uit de periode 1995-2006 geëvalueerd, geactualiseerd en aangevuld. De conclusies en resultaten van het verkeers- vervoersbeleid uit de periode 1995-2006 zijn dat er geen onoplosbare doorstromings-problemen op de wegenstructuur bestaan, dat reeds een groot gedeelte van de infrastructuur is ingericht conform de eisen van 'Duurzaam Veilig' en dat er sprake is van een daling van de verkeersongevallencijfers.

Met het verkeers- en vervoersplan wordt voor de periode 2006-2015 een viertal doelstellingen nagestreefd:

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

Conform de principes van 'Duurzaam Veilig' kan het wegennet worden opgedeeld in drie functies, te weten stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

In de Visie Wegenstructuur en Wegcategorisering, welke een aanvulling vormt op het Verkeers- en vervoersplan, onderscheidt de gemeente Venray daarbij nog een specifiek type gebiedsontsluitingsweg, te weten de wijkontsluitingsweg. De weginrichting van gebiedsontsluitingswegen is in de hoofdzaak gericht op verkeersdoorstroming en kent daarom gescheiden voorzieningen voor autoverkeer en langzaam verkeer. De weginrichting van wijkontsluitingswegen kent een minder vergaande vorm van scheiding van autoverkeer en langzaam verkeer. Op erftoegangswegen ten slotte is het autoverkeer en langzaam verkeer gemengd. Voor de verschillende type wegen gelden, afhankelijk van het doel van de weg, specifieke inrichtingseisen. Deze inrichtingseisen zijn opgenomen in de 'Ontwerpprincipes Openbare Ruimte' van de gemeente Venray.

4.7.2. Doorwerking in het plan

In het plangebied gelegen woonstraten zijn aangesloten op erftoegangswegen en behoren tot het verblijfsgebied. Deze wegen worden ingericht conform bovengenoemde ontwerpprincipes.

Het plan omvat de realisatie van maximaal 26 woningen in verschillende segmenten.

In de publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie CROW, oktober 2012 worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

In de Beleidsnota Parkeernormen (december 2013) is voor de functie wonen parkeernormen opgenomen die zijn gebaseerd op de Aanbeveling Stedelijke Verkeersvoorzieningen (ASVV 2004, nr. 317) van het CROW.

Wonen					
	eenheid	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	buiten bebouwde kom
woonhuis	per woning	1,5	2,0	2,0	2,0
appartement	per appartement	1,3	1,5	1,5	1,5
aanleunwoning en serviceflat	per woning	1,1	1,1	1,1	1,2
kamerverhuur (niet zelfstandig)	per kamer	0,3	0,3	0,3	0,3
kamerverhuur (zelfstandig)	per kamer	0,6	0,7	0,7	0,7
migrantenhuisvesting (indien geen woonhuis)	per bewoner	0,6	0,6	0,6	0,6

Figuur. Parkeernormen Wonen

Het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom' worden aangemerkt. Voor de geplande 18 grondgebonden woningen geldt een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor de gestapelde sociale huurwoningen bedraagt de norm 1,5 parkeerplaatsen per woning.

Uitgangspunt is dat parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De hoeveelheid parkeergelegenheid wordt als volgt berekend:

Parkeergelegenheid	berekeningsaantal	ontwerpeis
Woning met garage en/of een oprit	1,0 pp	Minimaal 5 meter diep en 2,5 breed
Woning met garage	0,0 pp	
Woning met oprit/parkeerplaats	1,0 pp	Minimaal 5 meter diep en 2,5 breed
Woning met carport	1,0 pp	Minimaal 5 meter diep en 2,5 breed
Woning met dubbele oprit naast elkaar	2,0 pp	Minimaal 5 meter diep en 2,5 breed per auto ¹
Garagebox geclusterd ²	0,4 pp	Minimaal 5,0 meter diep

Figuur. Berekeningsaantallen parkeren bij woningen

Voor de 8 appartementen zullen op eigen terrein 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarbij zullen aan de voorzijde 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gecreëerd. Voor de 9 starterswoningen worden 9 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein en 9 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Mocht in plaats van de 3 starterswoningen een rij van 4 woningen worden gerealiseerd, zoals het bestemmingsplan toestaat, dan zullen er extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd. Die ruimte is er.

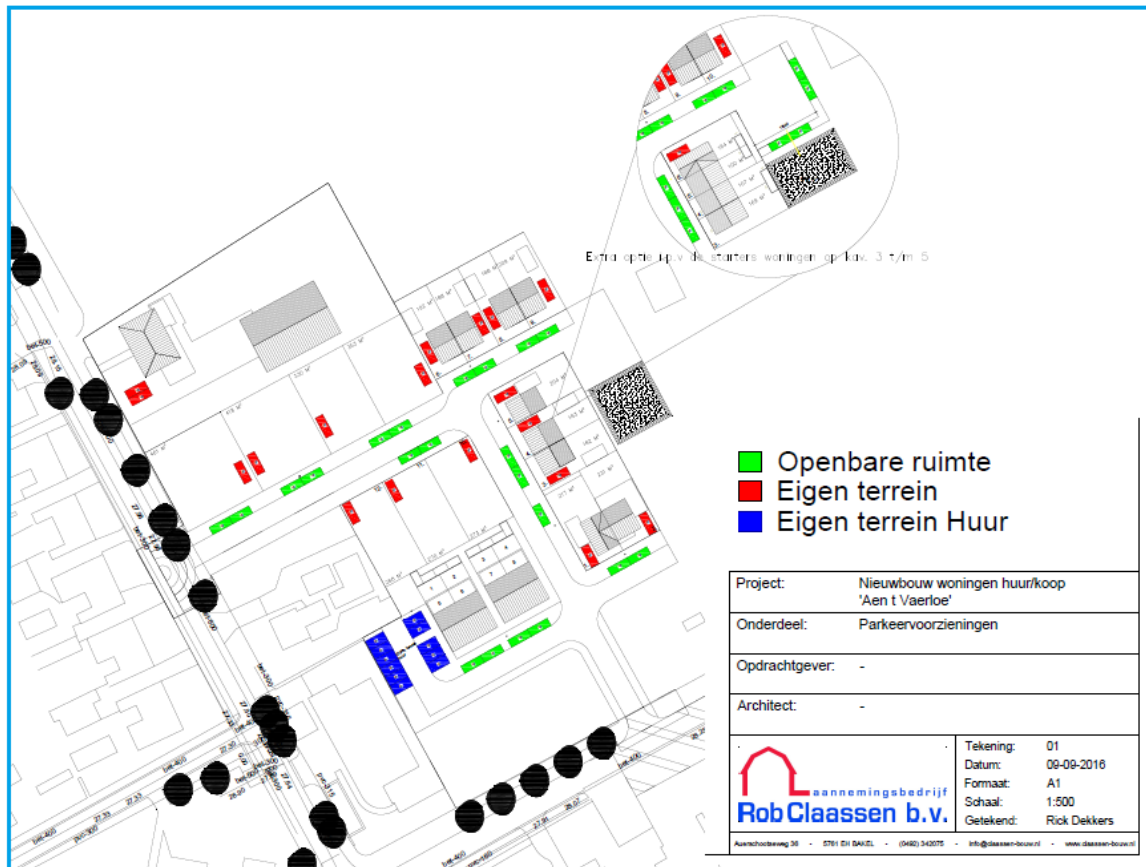
Voor de woning met loods worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor de kavels die door de gemeente worden uitgegeven volstaan 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Hieronder volgt de berekening:

Standaard optie:		Vierkapper optie:	
Parkeernorm woningen = 2 pp Parkeernorm appartementen = 1,5 pp		Parkeernorm woningen = 2 pp Parkeernorm appartementen = 1,5 pp	
9 woningen x 2 pp	= 18 pp	10 woningen x 2 pp	= 20 pp
7 kavels gemeente x 2 pp	= 14 pp	7 kavels gemeente x 2 pp	= 14 pp
1 kavel woning met loods	= 2 pp	1 kavel woning met loods	= 2 pp
8 appartementen x 1,5 pp	= 12 pp +	8 appartementen x 1,5 pp	= 12 pp +
Totaal:	= 46 pp	Totaal:	= 48 pp
Nu getekend:	= 50 pp	Nu getekend:	= 53 pp
	<u>46 pp -</u>		<u>48 pp -</u>
blijven er over/overschot:	= 4 pp	blijven er over/overschot:	= 5 pp

Figuur. Parkeerberekening

Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen waarop de parkeerplaatsen in de openbare ruimte en op eigen terrein zijn weergegeven.



Figuur. Parkeerplaatsen op eigen terrein en in de openbare ruimte.

Bezoekers

Voor de functie wonen bestaat de parkeernorm uit een bewoners- en bezoekers gedeelte. Het aandeel bezoekers per appartement/woning is altijd 0,3 parkeerplaats per woning. Het aandeel bezoekers parkeerplaatsen dient altijd in de openbare ruimte gerealiseerd worden.

Voor bezoekers zullen ten minste 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de in totaal 21 parkeerplaatsen die in de buitenruimte worden aangelegd.

In de regels van het bestemmingsplan (artikel 5 'Wonen') is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, uitsluitend wordt verleend indien wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in "Bijlage 3 parkeernormen Venray" die als bijlage bij de "Beleidsnota parkeernormen, gemeente Venray" hoort.

Verkeersafwikkeling

Wat de verkeersafwikkeling betreft is het plangebied prima ontsloten via de Veulenseweg en de Brugpas.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde opstapplaats voor de bus is op de Veulenseweg nabij de kruising Brugpas-Veulenseweg gelegen. Via 'lijn 23' kan Venray worden bereikt.

Conclusie

Het plan voldoet op de aspecten 'parkeren' en 'verkeer' en op loopafstand is een opstapplaats voor de bus gelegen.

Geur

4.9.1. Aanleiding en doel

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze nieuwe wet biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte mag worden afgeweken van:

- de standaardnormen voor de geurbelasting van veehouderijen op gevoelige objecten;
- de standaardafstanden tussen veehouderijen en gevoelige objecten.

De andere geurnormen en/of afstanden moeten in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. Om maatwerk te kunnen leveren mogen gemeenten op bepaalde plekken bewust meer geur toestaan of op andere plekken besluiten strenger te zijn. Daartoe heeft de gemeente Venray in 2011 nieuw geurbeleid vastgesteld. Dit beleid is gebaseerd op gewenste ruimtelijke ontwikkelingen die zijn vastgelegd in een gebiedsvisie. Om mogelijkheden voor de zoekgebieden woningbouw te verruimen – altijd maatwerk – is daarvoor een afwijkende geurnorm vastgesteld.

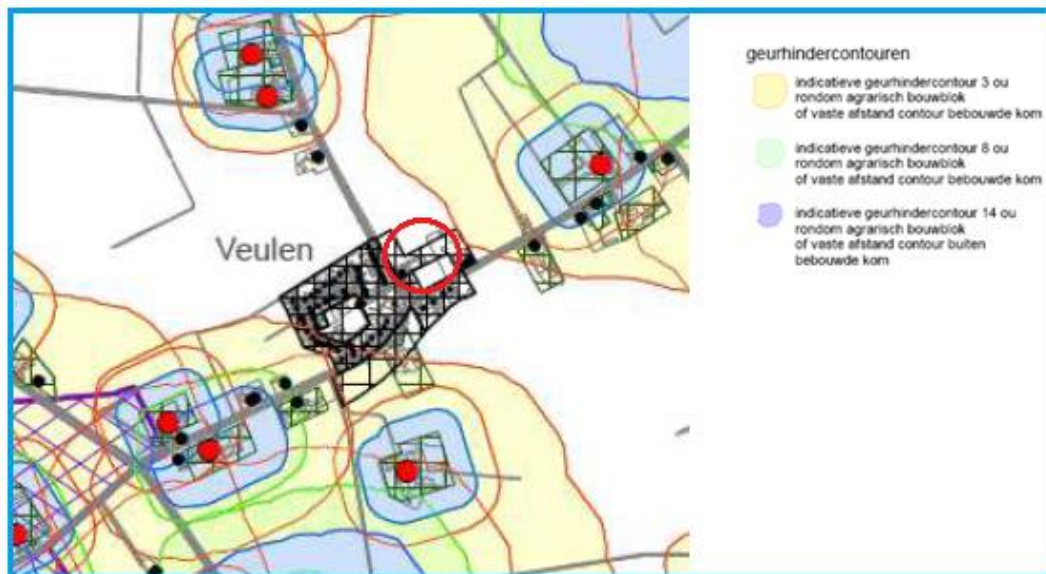
Voor het buitengebied is voor het criterium aanvaardbaar woon- en leefklimaat een maximale achtergrondbelasting opgenomen van 14 ou/m³ (zie onderstaande tabel).

Gebied	Gemiddelde achtergrond belasting (ouE /m3)	Maximaal [%] geur gehinderden	Leefklimaat	Maximale achtergrondbelasting	Maximale voorgrond belasting (ouE /m3)
Buitengebied	13 - 20	20	Matig	20	14

Tabel ; maximale waarde voor- en achtergrondbelasting waarbij nog sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9.2. Doorwerking in het plan

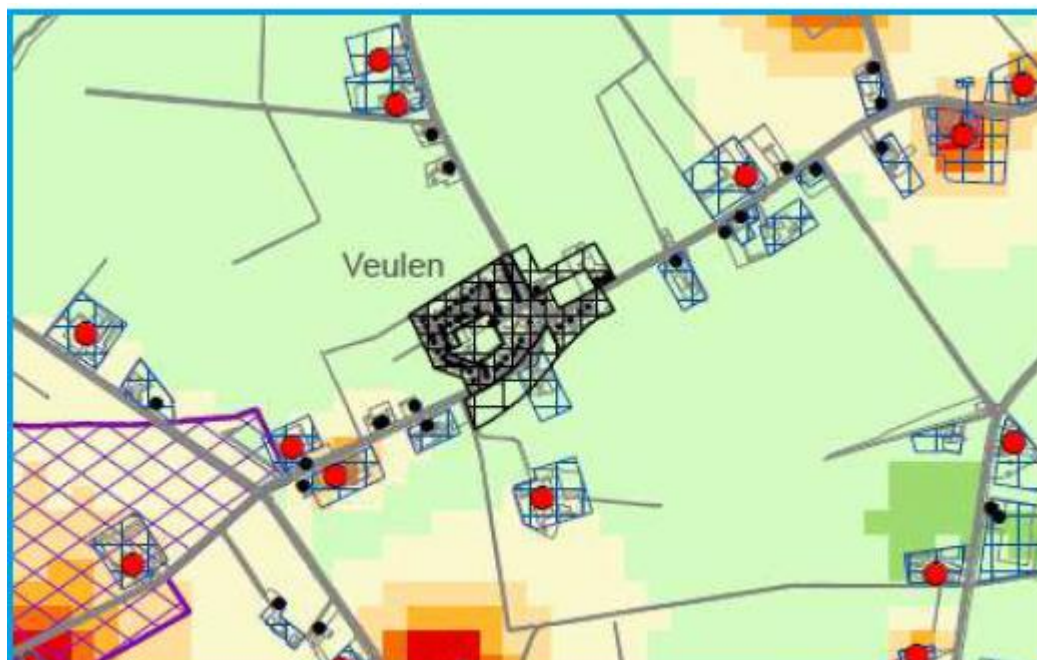
Rond het plangebied zijn meerdere veehouderijen gelegen. Als er sprake is van nieuwbouwplannen in de omgeving van een veehouderij moet onderzocht worden waar de nieuwbouw kan plaatsvinden zonder dat de rechten van de veehouders in de omgeving van het plangebied worden aangetast. Er moet worden berekend wat de invloedssfeer is van geur van veehouderijen op de te plannen bedrijven.



Figuur. Voorgrondbelasting gemeente Venray

Op de kaart bij de Verordening Geurhinder en veehouderij gemeente Venray staan de gebieden aangegeven met de bijbehorende normen.

In de Geurverordening is rond de kom van Veulen een aantal gebieden aangewezen waar een afwijkende norm (8 Odeur Units) geldt. In deze gebieden ontstaan daardoor mogelijkheden voor woningbouw. Voor het overige blijven de wettelijke geurnormen intact, de bebouwde kom 3,0 OU en het buitengebied 14 OU.



Figuur. Uitsnede kaart verordening

Op basis van de Gebiedsvisie (beschreven in de analyse) en de Geurverordening veehouderijen gemeente Venray wordt gezorgd voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de inwoners van Veulen ten aanzien van geur afkomstig van veehouderijen.

In de omgeving van Veulen ligt ten noorden en ten zuidwesten een zoekgebied Landbouwonwikkelingsgebied (LOG) waar in beginsel nieuw vestiging van intensieve veehouderijbedrijven mogelijk is. Bij de beoordeling van een nieuwe intensieve veehouderij, maar ook bij bestaande veehouderijen zal getoetst worden aan de Geurverordening. De verwachting is dat er in het zoekgebied incidenteel een nieuw intensieve veehouderij zal

worden gevestigd. Deze ontwikkelingen worden jaarlijks verwerkt in de Gebiedsvisie en de Geurverordening en indien noodzakelijk of gewenst kan de Geurverordening worden aangepast.

Daarnaast dient op grond van artikel 4, lid.1 van de Wet geurhinder en veehouderij rekening gehouden te worden gehouden met een minimaal aan te houden vaste afstanden van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object indien een geurgevoelig object in de bebouwde kom is gelegen. Binnen 100 meter van de projectlocatie zijn geen veehouderijen gelegen.

Conclusie

Het aspect geur vorm geen belemmering voor het plan.

Luchtkwaliteit

4.10.1. Aanleiding en doel

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: “het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk”. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Het luchtkwaliteitonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

4.10.2. Doorwerking in het plan

Binnen onderhavig woningbouwplan zijn ter plaatse van de 26 woningen geprojecteerd. Gezien de omvang van het plan zou het plan in betekende mate kunnen bijdragen.

NIBM-Toets

Er is een NIBM-toets uitgevoerd om te bepalen of het plan niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering voor de luchtkwaliteit.

De verkeersgeneratie is berekend met de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Het plangebied is gelegen in het 'buitengebied' en kan als 'weinig stedelijk' worden aangemerkt. Hiervoor geldt voor verschillende soorten koopwoningen een norm voor verkeersgeneratie van per 7,0 – 8,6 per woning.

Als gevolg van de totale ontwikkeling is de totale verkeersgeneratie als volgt berekend:

26 extra woningen $\times 8,6 = 223,6$

De totale verkeersgeneratie komt daarmee afgerond uit op: 224

Hieronder is de uitkomst van de NIBM-berekening weergegeven.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		224
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,21
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur. Nibm-tool, versie 30-03-2015

Conclusie NIBM-toets

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling kleiner is de NIBM-grens van 1,2 µg/m³, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aan gezien het plan NIBM is.

Luchtkwaliteit

In het plan worden geen gevoelige bestemmingen gerealiseerd conform het besluit gevoelige bestemmingen, waardoor geen inzicht vereist is in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Bedrijven- en milieuzonering

4.11.1. Aanleiding en doel

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder woningen. Hieronder is het plan beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

4.11.2. Doorwerking in het plan

Rondom het plangebied zijn de volgende bedrijven actief.

Bedrijf en adres	SBI Omschrijving	Cat.	SBI code 2008	geur	stof	geluid	gevaar
V.O.F. Wilms/Philipsen Veulenseweg 43	Teelt van overige eenjarige gewassen Teelt van groenten en wortel- en knolgewassen	2	0119; 0113	10	10	30	10
M.T.W. Spreeuwenberg Veulenseweg 55	Fokken en houden van varkens Teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden	4.1	0146; 0111	200	30	50	0
Antoniusschool Veulenseweg 53	School	2	8531	0	0	30	0
Café-Zaal 't Veule, Veulenseweg 49	Cafés	2	5630	0	0	30	10
Gemeenschapshuis De Hoefslag Bruggas 2	Buurt- en clubhuizen	2	94991A	0	0	30	0

Gelet op het voorkomen van de verschillende bedrijven is in onderhavige situatie sprake van het omgevingstype gemengd gebied op basis waarvan de richtafstanden met een afstandsstap kunnen worden verminderd. De bijbehorende richtafstanden reiken niet tot in het plangebied.

Gemeenschapshuizen zijn in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' niet weergegeven. Ten aanzien van Café-Zaal 't Veule, Veulenseweg 49 en het Gemeenschapshuis De Hoefslag, Bruggas 2 is door milieukundig adviesbureau HMB BV een akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek Bruggas / Veulenseweg, HMB, kenmerk B01 12228202N, d.d. 18-03-2016) uitgevoerd.

Dit onderzoek is uitgewerkt in de paragraaf 'Geluid'. In dit onderzoek is beoordeeld tot hoever de geluidrechten van de inrichting, op basis van het Activiteitenbesluit, reiken. Uit het Activiteitenbesluit volgt dat op omliggende woningen een geluidniveau (L_{Ar}, L_T) mag heersen van 40 dB(A) etmaalwaarde.

Hieruit blijkt dat het plan kan worden gerealiseerd door middel van een aan te leggen grondwal en/ of het realiseren van dove gevels. Gekozen is voor het realiseren van een twee-kapper met dove gevel.

Conclusie

De realisatie van de extra woningen vormt geen belemmering voor de in de directe omgeving gelegen bedrijven. Een twee-kapper zal worden uitgevoerd met een dove gevel. Ten aanzien van zowel café-zaal 't Veule, als gemeenschapshuis De Hoefslag is de conclusie dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat op de projectlocatie enerzijds, zonder dat sprake is van het beperken van de exploitatiemogelijkheden van genoemde horeca-inrichtingen anderzijds.

Vormvrije-m.e.r.-beoordeling

4.12.1. Aanleiding en doel

Op grond van de Wet milieubeheer dient voor alle plannen en besluiten (projecten) die mogelijk grote gevolgen voor het milieu kunnen hebben een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) worden doorlopen.

Dit is bedoeld om bij het opstellen van plannen en projecten de milieugevolgen expliciet af te wegen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen m.e.r.-plichtige activiteiten waarvoor een milieueffectrapport dient te worden opgesteld en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten, waarbij dient te worden afgewogen of er sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Nieuw element daarin is de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ingevolge het gewijzigde artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. zijn de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten indicatief. Het gaat om die activiteiten die wel worden genoemd in kolom 1 van de D-lijst, maar die in omvang blijven onder de drempelwaarden zoals aangegeven in kolom 2 van de D-lijst.

Dit betekent dat ook onder de m.e.r.-beoordelingsnorm zoals opgenomen in kolom 2, moet worden gemotiveerd waarom geen m.e.r. noodzakelijk is.

4.12.2. Doorwerking in het plan

De realisatie van woningen kan worden gezien als 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder nr. 11.2 in kolom 1 van de D-lijst. De daarbij in kolom 2 aangegeven drempels worden ruimschoots onderschreden (2000 woningen of meer). Op basis daarvan geldt geen verplichting tot een m.e.r.-beoordeling.

Als toetsingskader daarvoor gelden de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling (M.e.r.-richtlijn (85/337/EG)). Daarbij wordt gekeken naar de kenmerken van de activiteit, de plaats ervan in relatie tot de omgeving, en naar de potentiële effecten. Indien op basis van toetsing aan die criteria niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, dient in ieder geval een m.e.r.-beoordeling met toepassing van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 Wm te worden gedaan.

Ook op grond van de toetsing conform artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. zijn er geen omstandigheden op grond waarvan een m.e.r.-beoordeling met toepassing van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 Wm dient te worden gedaan. Hierbij wordt het volgende overwogen.

- De omvang van het project is beperkt. Er wordt, qua bebouwing, slechts beperkte intensivering van een relatief klein gebied mogelijk gemaakt.
- Uit de gevoerde onderzoeken blijkt dat van gecumuleerde nadelige milieueffecten geen sprake is. Het project levert geen onaanvaardbare hinder of gevaar op. Aan alle van toepassing zijnde grenswaarden wordt voldaan.

- In het plangebied zijn mogelijke beschermde diersoorten aanwezig, maar gelet op de aard en omvang van het project in relatie tot het gebruik van het plangebied is de verwachting dat er een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk is. Naar verwachting zal de uitvoering van de planvorming géén significante negatieve effecten hebben op natuurgebieden (EHS en Natura 2000).
- Het project levert geen onomkeerbare milieuschade op. De verschillende milieueffecten (gerelateerd aan extra verkeer en daarmee samenhangend verkeerslawaaï en luchtverontreiniging) hebben geen permanente werking; na een eventuele (niet- voorziene) beëindiging van het project zullen de nadelige milieueffecten beëindigen.

Conclusie

Op grond van toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de Europese M.e.r.-richtlijn kan uitgesloten worden dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Er bestaat derhalve geen plicht of aanleiding voor het volgen van een m.e.r.(beoordelings)procedure.

Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

4.13.1. Aanleiding en doel

In de gemeente Venray zijn gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) diverse bombardementen uitgevoerd en hebben veel oorlogshandelingen plaatsgevonden. De mogelijkheid is dan ook aanwezig dat in het plangebied niet gesprongen explosieven aanwezig zijn. Dergelijke explosieven zijn logischerwijs een gevaar voor de omgeving en vormen een risicobron wanneer de grond verstoord wordt (bv door bouwactiviteiten).

4.13.2. Doorwerking in het plan

Het gehele grondgebied van Venray heeft in de 2e wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele ontwikkelingen of uitbreidingen in dit gebied, waar na de 2e wereldoorlog nog niet in de grond werd geroerd en er geen nadere onderzoeken hebben plaats gevonden, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar NGE.

Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen dient eerst een onderzoek gedaan te worden naar niet gesprongen explosieven, voordat er bijvoorbeeld verder bodemonderzoek gedaan wordt. Het onderzoek naar NGE is gepland in oktober 2016.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal.

Uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is het bieden van een concrete juridische regeling, waarmee ook de rechtszekerheid van de burger is gebaat. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de opbouw van de regels en de afzonderlijke bestemming binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Plansystematiek

Bij het opstellen van de planregels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. In de SVBP 2012 is een vaste indeling vastgelegd voor de regels.

Hoofdstuk 1 betreft de inleidende regels, met daaronder de begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 betreft de bestemmingsregels, waarin de bestemming voor het plangebied zijn vastgelegd. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels met onder andere de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en afwijkingsregels. Het vierde en laatste hoofdstuk betreft het overgangsrecht en de slotregel.

Voor onderhavig plangebied zijn drie bestemmingen opgenomen :

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden diverse hoogtebepalingen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Daaraan ondergeschikt zijn tuinen en erven, parkeervoorzieningen, waaronder garages, paden e.d, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd en zijn de maximale goothoogten weergegeven. Overkappingen, waaronder carports, zijn toegelaten. Verder is ook een

regeling ten behoeve van erkers opgenomen in de regeling die gaat over 'ondergeschikte bouwdelen'.

Ook zijn er bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen in bepaalde gevallen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van bebouwing. Voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep zijn gebruiksregels opgenomen. Het bevoegd gezag kan bewoning van bijgebouwen toegestaan in het kader van mantelzorg.

De voor 'Groen' opgenomen bestemming regelt het groen publieke grasveld aan de zijde van Veulenseweg. Ook de gronden tussen Voerleberg en De Vlies hebben een groenbestemming gekregen. Dit pas bij het karakter van het huidige gebied. De woningen die op deze locatie konden worden gebouwd zijn wegbestemd.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen paden worden aangelegd en mogen bijbehorende bouwwerken, zoals bankjes, worden opgericht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig project betreft een particulier initiatief. Er is een sluitende begroting om het plan uitvoerbaar te maken. Er zijn twee exploitatieovereenkomsten gesloten.

De Gemeente Venray heeft ten behoeve van de bouwplannen met de exploitant voor een deel van het gebied een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder meer geregeld dat de kosten van het aanpassen van het perceel aan het toekomstig gebruik, de ontwikkeling en de realisatie van de woningen, de aanleg van de benodigde groen en infrastructuur voor rekening zijn van de exploitant. De exploitant heeft voor een plan een exploitatie opzet gemaakt waaruit een positief resultaat blijkt. Mochten er onverwachte risico's zijn dan is de exploitant een partij die de tekorten kan opvangen. Indien het plan uiteindelijk geen positief resultaat laat zien dan zal dat voor de gemeente geen consequenties hebben. Het risico daarvoor ligt geheel bij de exploitant.

Het andere deel van het gebied wordt door de gemeente zelf geëxploiteerd. Ook voor dit deel is een sluitende exploitatie opgesteld.

Het bestemmingsplan is hierdoor financieel haalbaar.

Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van twee anterieure overeenkomsten, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven. Deze overeenkomsten bevatten de randvoorwaarden, de wijze van inrichting van de openbare ruimte, de kostenverdeling en de mogelijke risico's, waaronder het verhaal van planschade.

Kostenverhaal is verzekerd door 2 anterieure overeenkomsten en door de gronduitgifte van gemeentelijke kavels.

Behoeft

De te realiseren woningen voorzien in een behoefte en liggen in de nabijheid van voorzieningen, zoals de school, het gemeenschapshuis en een horecavoorziening.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het concept-ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met instanties.

De reacties zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hieronder zijn de samenvatting van de reacties weergegeven en voorzien van een antwoord.

Provincie

Van de zijde van de provincie is op 7 september 2016 het volgende per mail aangegeven: 'Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van 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'.

Reactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waterschap

Vanuit het waterschap Peel en Maasvallei is als volgt per mail gereageerd op het plan: 'We hebben vanuit het Waterschap geen opmerkingen op het bestemmingsplan omdat alles goed verwoord in de toelichting staat. We hebben het dossier reeds gesloten'.

Reactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken van 30 december 2016 tot en met 9 februari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijze ontvangen.

Bijlagen

- 1) Verkennend bodemonderzoek Bruggas te Veulen, Rouwmaat B.V. , rapportnummer: MT.15150, d.d. 12 mei 2015
- 2) Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend, Veldonderzoek (IVO; verkennende fase), Transect, 13 juli 2015, rapportnummer 704
- 3) Quick Scan Flora & Faun, Bureau Kruidbos Ecologie, 6 mei 2015, rapportnummer 2015-05R01
- 4) Vervolgonderzoek Fauna, Bureau Kruidbos Ecologie, 7 september 2015, rapportnummer 2015-08R01
- 5) Akoestisch onderzoek Bruggas / Veulenseweg (t.b.v. ruimtelijke onderbouwing), d.d. 18 maart 2016, HMB, kenmerk B01 12228202N
- 6) Definitief ontwerp inrichtingsplan, Aannemingsbedrijf Rob Claassen, d.d. 6-12-2016;
- 7) Definitief stedenbouwkundig ontwerp, Aannemingsbedrijf Rob Claassen, d.d. 6-12-2016;
- 8) Parkeervoorzieningen, Aannemingsbedrijf Rob Claassen, d.d. 9-9-2016;
- 9) Reactie vooroverleg provincie, d.d. 7-9-2016;
- 10) Reactie vooroverleg waterschap, d.d. 7-9-2016.

Colofon

Projectgegevens

Project Woningbouw Bruggas – Veulenseweg Veulen
Projectnummer Arom 15.703
Revisie 05
Datum februari 2017

Opdrachtgever

Timmermans Agriservice

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter