
Ruimtelijke onderbouwing
Mgr. Nolensstraat 11 Venray

Verantwoording en Status

Titel: Nieuwbouw woning Mgr. Nolensstraat 11 te Venray
Opdrachtgever: de heer P.L.H. Lutters, Mgr. Nolensstraat 21, 5802 AR Venray
Contactpersoon: de heer P.L.H. Lutters

1^e ontwerp: 15 december 2011
2^e ontwerp: 26 januari 2012
Definitief ontwerp: 20 maart 2012

Opsteller: mr. J.C.M.G. Beusmans **paraaf:**
Controleur: mr. A.W.C.M. Jansen **paraaf:**
Gemeentelijke CBScode: 0984
Identificatie van het plangebied: NL.IMRO.0984.

Colofon

Beusmans & Jansen
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening
Post-en kantooradres:
Van Vlattenstraat 159
5975 SE Sevenum

T/F: 077-3744817
M: 06-30202996/06-48800953
E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl
I: www.beusmans-jansen.nl

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. PROJECT	5
2.1 Project	5
2.2 Architectonische kwaliteit	10
2.3 Overige projectonderdelen	10
3. GEBIEDSPROFIEL	11
3.1 Gebiedsbeschrijving	11
3.2 Ruimtelijk-functionele structuur projectgebied en omgeving	12
3.3 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn	13
4. BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid	15
4.3.1 Strategische visie Venray 2015	16
4.3.2 Ontwikkelingsperspectief Venray 2015	17
4.3.3 Kadernotitie Wonen	17
4.3.4 Bestemmingsplan "Oost"	18
4.3.5 Toekomstig bestemmingsplan	20
5. ONDERZOEK	21
5.1 Economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade	21
5.2 Milieu	21
5.2.1 Algemeen	21
5.2.2 Geluidhinder	22
5.2.3 Bodemkwaliteit	22
5.2.4 Luchtkwaliteit	23
5.2.5 Externe veiligheid	25
5.3 Milieuzonering	27
5.4 Waterhuishouding	28
5.4.1 Waterbeleid	28
5.4.2 Waterhuishoudkundige situatie	29
5.4.3 Wateradvies	31
5.5 Flora- en fauna	31
5.5.1 Flora- en faunawet	31
5.5.2 Quick scan flora en fauna	32
5.6 Natuur en landschap	33
5.7 Cultuurhistorie en archeologie	33
5.7.1 Cultuurhistorie	33
5.7.2 Archeologie	34
5.8 Kabels en leidingen	35
5.9 Verkeer	35
6. PROCEDURE	36
7. CONCLUSIE	37

1. INLEIDING

De heer P.L.H. Lutters, Mgr. Nolensstraat 21, 5802 AR Venray (hierna ook: initiatiefnemer) is voornemens om aan de Mgr. Nolensstraat 11 te Venray een woning te realiseren.

In deze ruimtelijke onderbouwing zal de realisatie van de woning verder het "project" worden genoemd.

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan "Oost", door de gemeenteraad vastgesteld op 17 februari 1955 en door gedeputeerde staten goedgekeurd op 3 oktober 1955, de bestemming 'Bebouwingsklasse A' gekregen. De gronden met de bestemming Bebouwingsklasse A zijn bedoeld voor de realisatie van woningen met bijgebouwen. Het bouwvoornemen past niet geheel in het vigerende bestemmingsplan. De afwijkingen bestaan uit:

- o Overschrijding van maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen
- o Overschrijding maximale goothoogte bijgebouwen
- o Overschrijding maximale goothoogte van achter- en zijdelingse uitbouwen
- o Bouwen buiten het bouwblok

Het beoogde bouwplan kan wel gerealiseerd worden door middel van een Wabo-vergunning voor de activiteit buitenplannen afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Hiertoe is reeds overleg gevoerd met de gemeente Venray. Resultaat van dit overleg is het opstellen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing welke uiteindelijk zou moeten leiden tot verlening van een omgevingsvergunning.

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- § Projectbeschrijving, architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen;
- § Gebiedsprofiel (bestaande uit een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving) alsmede de ruimtelijke effecten van het project op korte en (middel)lange termijn;
- § Toetsing aan het geldende rijks-, provinciaal-, regionaal - en gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- § Financieel-economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade;
- § Resultaten van een (ruimtelijk) onderzoek op het gebied van milieu (geluid, bodem, lucht, milieuzonering en externe veiligheid), waterhuishouding (waterparagraaf), natuur en landschap, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, kabels en leidingen en verkeer;
- § Procedure.

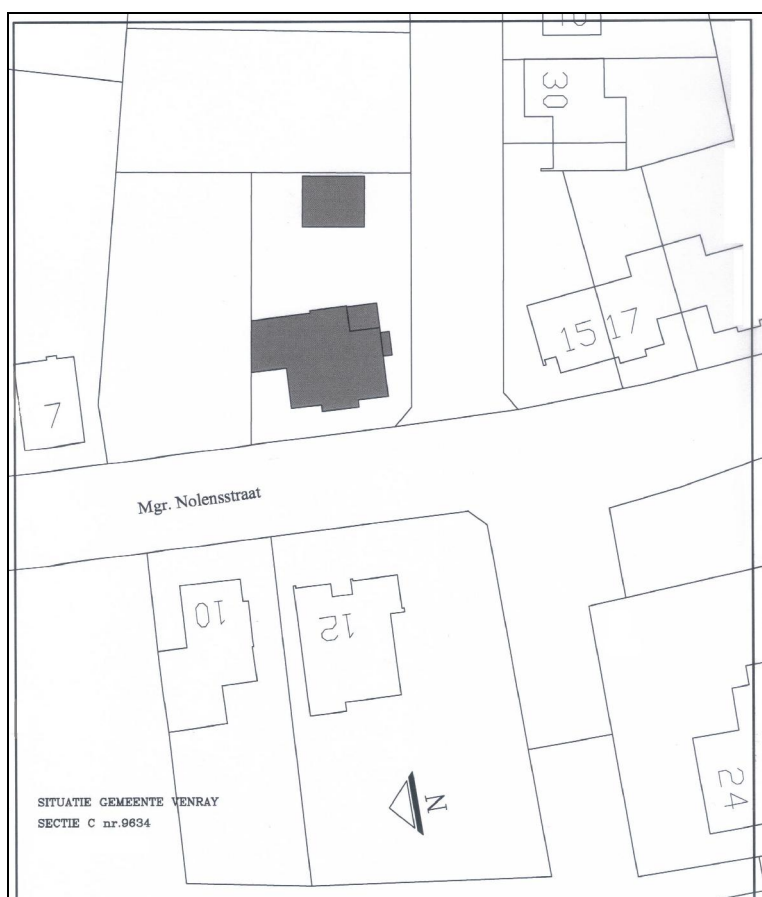
2. PROJECT

In dit hoofdstuk wordt het project beschreven. Er wordt ook ingegaan op de architectonische kwaliteit en, voor zover relevant, duurzaam bouwen. Tenslotte worden ook ondergeschikte projectonderdelen behandeld.

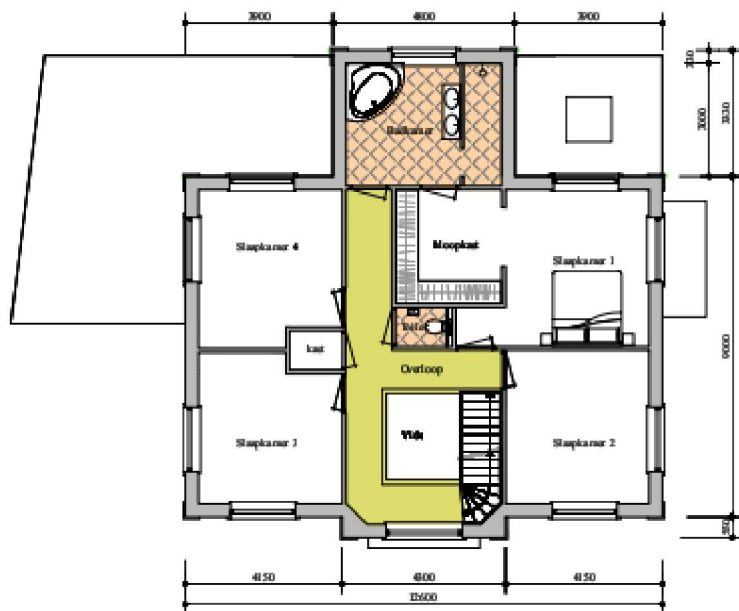
2.1 Project

Initiatiefnemer wil binnen het projectgebied een woning gaan bouwen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie C nummer 9634 en plaatselijk bekend als Mgr. Nolensstraat 11 te Venray. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa 694 m².

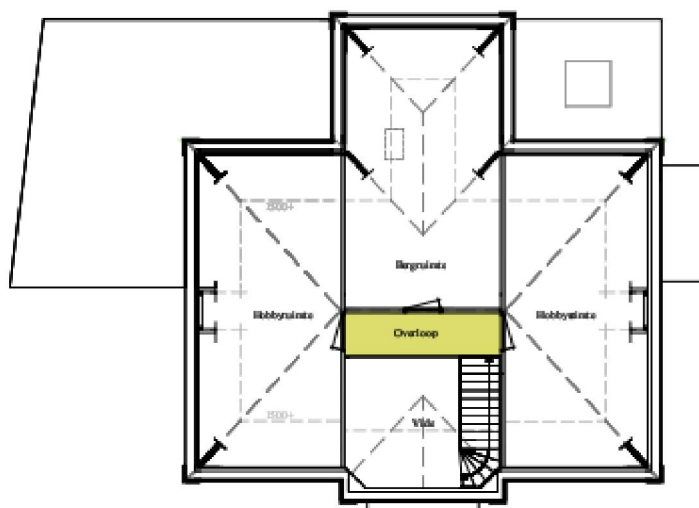
Onderstaand is een situatieschets van het perceel weergegeven waarop de nieuwe woning is ingetekend. Tevens zijn schetsen van de te realiseren woning opgenomen.



Figuur: inrichtingsschets



Figuur: plattegrond verdieping



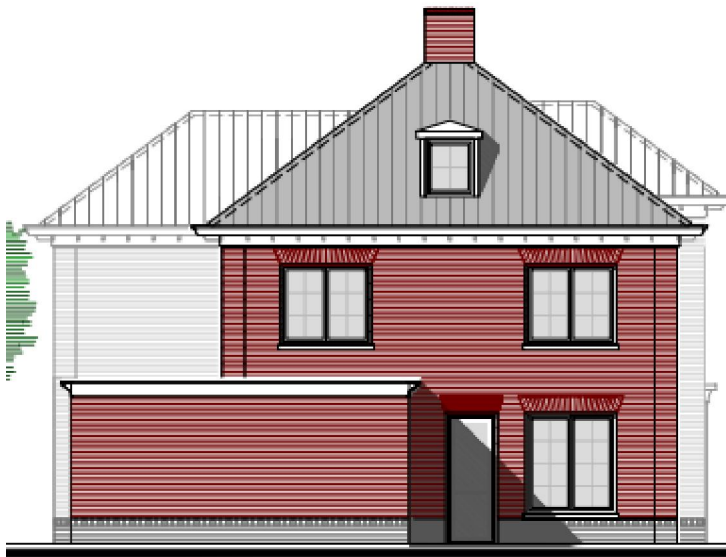
Figuur: plattegrond zolder



Figuur: vooraanzicht



Figuur: achteraanzicht



Figuur: linker zijaanzicht



Figuur: rechter zijaanzicht



Figuur: aanzichten garage

2.2 Architectonische kwaliteit

Het bouwplan is ingediend bij de gemeente en is op 8 november 2011 voorgelegd aan het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit. Het plan behoeft aanpassing aan de criteria zoals beschreven in de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Inmiddels is het bouwplan hierop aangepast, voldoet het aan de in de gestelde criteria en is op 6 december 2011 akkoord bevonden.

Maatvoering:

Afmetingen (circa)	Woning	Garage
Breedte	12,6 m (inclusief zij-aanbouw 17,1 m)	7 m
Diepte	12,9 m	8 m
Bouwhoogte	9,65 m (excl. schoorsteen)	5,5 m
Goothoogte	6,8 m (m.u.v. dakkapel)	2,7 m

2.3 Overige projectonderdelen

Onderdelen van het onderhavige project waarop deze ruimtelijke onderbouwing ook betrekking heeft, betreffen het bouwrijp maken van het projectgebied, de aanleg van erven, waterinfiltratie- en waterbergende voorzieningen en de noodzakelijke kabels en leidingen.

3. GEBIEDSPROFIEL

In dit hoofdstuk wordt het projectgebied en omgeving beschreven. Er wordt ingegaan op de ruimtelijk-functionele structuur ter plaatse. Er wordt beschreven of het project aansluit bij de bestaande bebouwing, de stedenbouwkundige structuur en aanwezige functies. Tenslotte wordt aandacht besteedt aan de ruimtelijke gevolgen van het project op de omgeving op korte en (middel)lange termijn.

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het project wordt gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie C nummer 9634 en plaatselijk bekend als Mgr. Nolensstraat 11 te Venray. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa 694 m² en is gelegen ten oosten van het centrum van Venray. Het perceel wordt gezien als een inbreidingslocatie.



Figuur: luchtfoto met het projectgebied in het rood omcirkeld.

Op de volgende pagina zijn foto's weergegeven van het projectgebied, gezien vanaf het kruispunt.

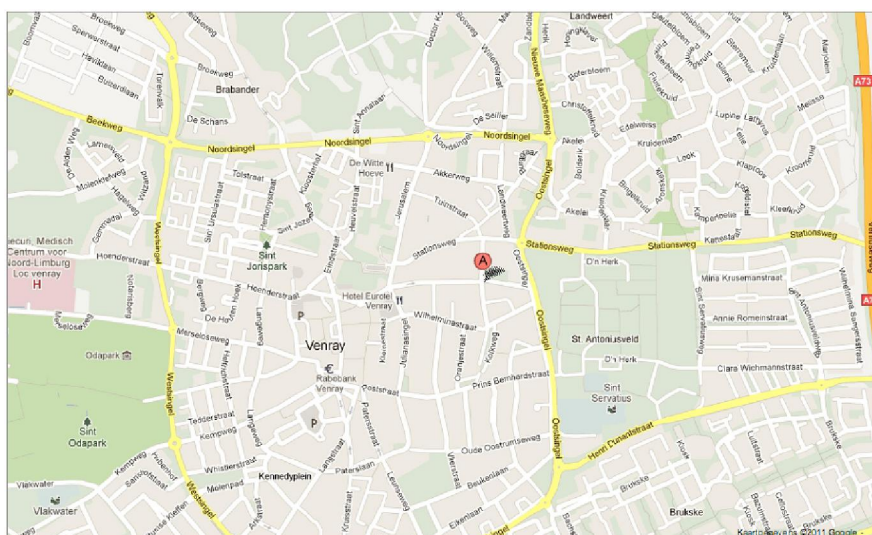


3.2 Ruimtelijk-functionele structuur projectgebied en omgeving

De Mgr. Nolensstraat is gelegen ten oosten van de kern Venray en loopt parallel aan de Oostsingel. Het projectgebied en omgeving kunnen gekenmerkt worden als woonwijk waar ook aan huis gebonden beroepen worden aangeoefend. Aan de Oostsingel (parallelweg) bevindt zich een dienstverlenend bedrijf Bouwkundig adviesbureau); het perceel hiervan grenst aan de achterzijde tegen het projectgebied. Op iets grotere afstand, ten zuiden van het projectgebied, is een kerk (St. Petrus' Banden Parochie) gelegen.

Vanuit het projectgebied is het centrum van Venray via de Doctor Poelsstraat snel te bereiken. De Mgr. Nolensstraat wordt via de Stationsweg ontsloten via de Oostsingel richting het regionaal wegennetwerk. Via de Oostsingel en de Maasheseweg wordt aangesloten op de A73 in noordelijke richting (Nijmegen); via de Oost- en Zuidsingel en Leunseweg is er een aansluiting op de provinciale weg (oost-west-verbinding) (Deurneseweg) en vanuit de Deurneseweg op de A73 in zuidelijke richting (Venlo).

Onderstaand is op een plattegrond en luchtfoto weergegeven waar het projectgebied zich bevindt.



verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk platteland. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

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

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Het onderhavige project heeft vooral betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen binnen bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Het onderhavige plan heeft vooral betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking (m.n. woningbouw) en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen binnen bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Het plan behelst de nieuwbouw van één woning binnen bestaand bebouwd gebied, welke locatie reeds een woonbestemming heeft. Het plangebied is een inbreidingslocatie binnen de bestaande stedelijke bebouwing. Het project voldoet hiermee aan het beleid uit de Nota "Ruimte".

4.2 Provinciaal beleid

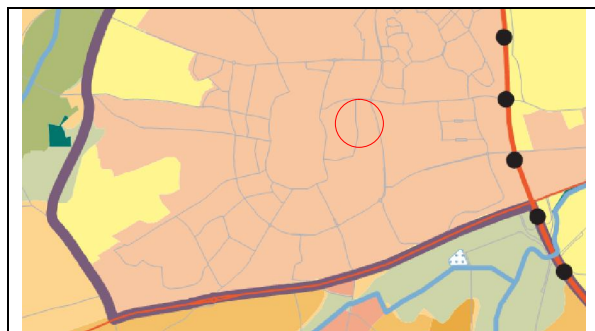
POL 2006:

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006 vastgesteld en is diverse malen op onderdelen geactualiseerd. Het POL is een structuurvisie.

Het plangebied ligt in het POL 2006 in perspectief 9 (stedelijke bebouwing). De stedelijke bebouwing omvat ondermeer de aanwezige of als zodanig in POL2001 en POL-aanvullingen reeds geregelde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte.

Alle aanwezige en/of geplande (goedgekeurde plannen voor) voorzieningen op het gebied van

wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen wegen etc. zijn ondergebracht in de kaartlegenda 'stedelijke bebouwing', indien het gebied is gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek. Het is aan de gemeente om hierbinnen differentiatie aan te brengen op bestemmingsplanniveau.



Figuur: Uitsnede uit POL-kaart 1

Ter plaatse van het plangebied zijn verder geen groene, kristallen en blauwe waarden die het plangebied kenmerken.

 P9 Stedelijke bebouwing

Limburgs Kwaliteitsmenu:

In januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Samen met deze POL-aanvulling hebben GS tevens de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

De POL-aanvulling richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- § Provinciale regie en sturing op– woningvoorraadontwikkeling
- § Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties
- § Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen
- § Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij)
- § Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw).
- § Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen
- § Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu

Deze POL-aanvulling is de opvolger van het contourenbeleid; gelet op het feit dat er voorwaarden worden gesteld aan ontwikkelingen in het buitengebied en het project in casu gelegen is binnen de bebouwde kom, is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Strategische visie Venray 2015

Venray voorziet in alle woonwensen. Dit thema komt terug in veel strategische beleidsstukken van de gemeente Venray. Het wordt genoemd als speerpunt in de Strategische visie Venray 2015, in

het Ontwikkelingsperspectief en in het collegeprogramma 2006-2010 'Doorontwikkelen en meedoen'. Voor het aspect wonen zijn onderstaande beleidsnota's met name relevant. De karakteristiek van Venray; een verstedelijkte kern in een groot en landschappelijk buitengebied, met daar omheen een tiental dorpen met ieder een eigen karakteristiek, biedt een groot aantal verschillende woon- en leefmilieus. Daarmee biedt Venray de ruimte voor een gevarieerde en boeiende maatschappelijke omgeving. Venray biedt daarmee een aantrekkelijke leefomgeving voor de regio. Ook voor, goed opgeleide, werknemers.

Als kwalitatieve aanvulling op het in stand houden en versterken van de stedelijke én dorpse (cultuurhistorische) waarden van Venray, zijn in de stedelijke kern van Venray op inbreidingslocaties stedelijke woonmilieus gerealiseerd.

Grondgebonden woningen en appartementen zijn gerealiseerd in hoge dichtheid, maar gedifferentieerd in huur en koop, in prijsklassen en doelgroepen. Ze zijn ingebed in groene ruimtes, dicht bij voorzieningen. Ook zorgvoorzieningen zijn altijd dichtbij. Het overzichtelijke, kleinschalige, dorpse karakter van de kern is, ondanks de verstedelijking, goed herkenbaar gebleven. Deze gedifferentieerde en kleinschalige opzet heeft een positief maatschappelijk effect. Jonge gezinnen, jongeren, maar ook ouderen vinden hier hun plek. Ze dragen bij aan een levendige en veilige kern en sociale cohesie.

Aan de rand van de kern zijn er in ruime, landschappelijke setting kleinschalige en gemengde woonmilieus gerealiseerd. Het betreft grondgebonden, levensloopbestendige woningen in allerlei prijsklassen, die zich voegen naar de karakteristieken van de locatie. Ook zijn hier woonwerkmilieus gerealiseerd die optimaal profiteren van ICT infrastructuur.

Op de, door vermaatschappelijking van de zorg, vrijgekomen instituutsterreinen zijn bijzondere woonmilieus gecreëerd die de natuurlijke en cultuurhistorische setting respecteren en regionale aantrekkingskracht hebben. Maatschappij en instituut treffen en versterken elkaar; de omgekeerde integratie van wonen en zorg is hier zichtbaar en voelbaar.

Blijvende aandacht en zorg voor in stand houding en verbetering van de bestaande wijken, soms in de vorm van herstructurering, heeft unieke woonmilieus opgeleverd. Bovendien beïnvloeden zij de sociale structuren en de voorzieningen in die wijken op een positieve wijze.

Kleinschalige toevoeging van zorgvoorzieningen heeft bijgedragen aan de levensloopbestendigheid van de bestaande wijken en de herverdeling van de bestaande woningen. Deze herverdeling is vooral ten goede gekomen aan de minder draagkrachtigen.

Tegelijkertijd zijn er in een aantal dorpen, op kleine schaal, verschillende woonmilieus en woonzorg-milieus, passend bij het karakter van dat specifieke dorp en die specifieke vraag, gerealiseerd. Hoewel de nadruk heeft gelegen op inbreiding, is hier ook uitgebreid. De vitaliteit van de dorpen is daarmee, samen met het aanbieden van zorg en voorzieningen op maat, optimaal. Naast het wonen in Venray en in de dorpen is er door de reconstructie ook meer ruimte ontstaan voor het wonen in het buitengebied.

Er is blijvende aandacht voor het bouwen in aansluiting op de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten van Venray.

De invulling van de, nu braak liggende, inbreidingslocatie aan de Mgr. Nolensstraat komt de ruimtelijke kwaliteit in deze omgeving duidelijk ten goede.

4.3.2 Ontwikkelingsperspectief Venray 2015

De gemeente Venray heeft in het najaar van 2004 besloten om, als uitwerking van de Strategische Visie, een Ontwikkelingsperspectief 2015 op te stellen. Het Ontwikkelingsperspectief heeft als doel de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven.

Voor de nieuwe locaties, maar ook bij inbreiding en herstructurering in de bestaande wijken, wordt ingezet op een zo groot mogelijke differentiatie van woningtypen, prijsklassen en life-styles.

In het beleidsplan Wonen is gekozen voor de differentiatievariant. Dit heeft consequenties voor de nieuwbouw en voor de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw zal een groter accent worden gelegd op het toevoegen van goedkopere huurwoningen. In de bestaande wijken zal bij inbreiding en herstructurering ruimte worden geboden aan de duurdere marktsegmenten. Hierdoor ontstaat meer variatie in de woonmilieus en een evenwichtige bevolkingsopbouw. In dit kader moet ook aanvullend onderzoek gedaan worden naar de woningbehoefte van jongeren.

In de Woonvisie Venray wordt dit aspect nader belicht.

4.3.3 Kadernotitie Wonen

Op 25 september 2007 is de woonvisie Venray vastgesteld.

Voor de gemeente Venray is de woonvisie een belangrijk beleidsdocument. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt de woonvisie belangrijke handvatten.

Het is van belang om een duidelijke strategie te hebben hoe in de toekomst om te gaan met nieuwe initiatieven, projecten dus die nog niet zijn opgenomen in de planning. In de kern Venray is er sprake van een overschot in de planning, en er zal dan ook voorzichtig moeten worden omgegaan met nieuwe (particuliere) plannen voor woningbouw. Kleinere initiatieven (met een omvang van enkele woningen) hebben relatief weinig invloed op het totale programma en kunnen in principe meegenomen worden bij de jaarlijkse actualisering van het woningbouwprogramma. Wel geldt ook voor de kleinere projecten dat goed moet worden gelet op de volkshuisvestelijke invulling. In principe worden geen nieuwe appartementen toegestaan (uitzondering zijn woningen boven winkels).

Voor (grotere) nieuwe initiatieven in de kern Venray geldt dat de gemeente hieraan in principe geen medewerking kan verlenen. Een uitzondering hierop vormen plannen voor grondgebonden huurwoningen en voor sociale huurwoningen mits dat het woningtypen zijn waar behoefte aan is. Per geval zal worden bekeken of van dit nee-principe moet worden afgeweken. En zo ja, wat dit betekent voor het bestaande programma.

Omdat het in casu een initiatief betreft met een omvang van één enkele woning, heeft dit weinig invloed op het totale programma, en is het niet in strijd met de woonvisie, nu het een woning betreft in het duurdere marktsegment, binnen een bestaande woonwijk.

Het voorgestelde programma van één luxe, vrijstaande woning past binnen de woonvisie.

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 wordt een aantal beleidskeuzes geformuleerd waarin 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.

Onderhavig project is niet strijdig met het gemeentelijk woningbouwbeleid zoals eerder verwoord en overgenomen in de Kadernotitie en is derhalve niet in strijd met deze notitie.

4.3.4 Bestemmingsplan "Oost"

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan "Oost", door de gemeenteraad vastgesteld op 17 februari 1955 en door gedeputeerde staten goedgekeurd op 3 oktober 1955, de bestemming 'Bebouwingsklasse A' gekregen. De gronden met de bestemming Bebouwingsklasse A zijn bedoeld voor de realisatie van woningen met bijgebouwen. Het bouwvoornemen past niet geheel in het vigerende bestemmingsplan. De afwijkingen bestaan uit:

- o Overschrijding van maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen
- o Overschrijding maximale goothoogte bijgebouwen
- o Overschrijding maximale goothoogte van achter- en zijdelingse uitbouwen

Het beoogde bouwplan kan wel gerealiseerd worden door middel van een Wabo-vergunning voor de activiteit buitenplans afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Hiertoe is reeds overleg gevoerd met de gemeente Venray. Resultaat van dit overleg is het opstellen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing welke uiteindelijk zou moeten leiden tot verlening van een omgevingsvergunning.

Hierbij heeft de gemeente Venray aangegeven dat voor wat betreft de bijgebouwen aangesloten dient te worden bij de voorschriften van het bestemmingsplan Venray. Betreffend planvoorschrift bepaalt het volgende:

“Voor het bouwen van bijgebouwen in de subbestemmingen W(v (*vrijstaand*)), W(hv) en W(a) gelden de volgende bepalingen:

- a bijgebouwen mogen uitsluitend in de bebouwbare zone worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in artikel 3.4.3 en 3.6;
- b daar waar bij de subbestemming W(v) sprake is van twee zijerven dient minimaal één zijerf vrij te zijn van bijgebouwen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 3.4.3 en 3.6;
- c bijgebouwen dienen in de perceelsgrens te worden gebouwd of op minimaal 1,00 m afstand daarvan;
- d tegen de achtergevel van het hoofdgebouw mag/mogen (een) bijgebouw(en) worden gebouwd over de volledige breedte van die achtergevel. De oppervlakte van dit/deze bijgebouw(en) telt, voor zover niet dieper dan 4 m., niet mee bij de berekening van de oppervlakte als bedoeld onder e; *(de oppervlakte van het overdekte terras tegen de achtergevel telt derhalve niet mee)*
- e in de bebouwbare zone zijn bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m². De oppervlakte van bijgebouwen als bedoeld in artikel 3.6 blijft bij de berekening van die oppervlakte buiten beschouwing;
- f de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder e mag worden verhoogd tot maximaal 70 m², mits het achtererf, ook na de bouw van de bijgebouwen als bedoeld onder d en in artikel 3.6, voor niet meer dan 40% wordt bebouwd; *(het achtererf wordt voor niet meer dan 40% bebouwd)*
- g in afwijking van het bepaalde onder e en f, mag op de gronden met de daartoe op de plankaart aangegeven arcering de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen in de bebouwbare zone per woning maximaal 25 m² bedragen; bij de berekening van deze oppervlakte blijft de oppervlakte van de bijgebouwen als bedoeld onder d en in artikel 3.6 buiten beschouwing;
- h voor het bouwen van bijgebouwen in hoeksituaties geldt dat:
 - op het aan de weg gelegen zijerf slechts aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan, met uitzondering van bijgebouwen kleiner dan 8 m²; Deze mogen vrijstaand worden gebouwd; *(de garage is gesitueerd op het achtererf, volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Venray)*
 - de breedte van de aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 3,50 m bedragen;
 - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van een vrijstaand bijgebouw moet minimaal 3,00 m bedragen;
 - de totale bebouwde oppervlakte van het zijerf mag maximaal 30 m² bedragen;
- i de goothoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn dan:
 - voor aangebouwde bijgebouwen: 0,25 m. boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, dan wel 3,00 m. indien het hoofdgebouw geen tweede bouwlaag heeft;
 - voor vrijstaande bijgebouwen: 3,00 m.; *(hieraan wordt voldaan)*
- j de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 4,50 m. bedragen, met uitzondering van bijgebouwen op de gronden die daartoe op de plankaart met een arcering zijn aangegeven; Voor deze bijgebouwen is een bouwhoogte van maximaal 5,50 m toegestaan; *(bouwhoogte van de garage bedraagt 5,5 m)*

k bijgebouwen mogen worden voorzien van een kap, welke aangekapt of in de vorm van een zadeldak dient te worden gebouwd, met uitzondering van:

- bijgebouwen behorende bij een hoofdgebouw met een plat dak;
- bijgebouwen op de gronden met de daartoe op de plankaart aangegeven arcering;

die met een plat dak moeten worden uitgevoerd;

l in afwijking van het bepaalde onder k mag een serre of transparante overkapping met een hellend dak of een plat dak worden uitgevoerd, mits de hoogte minimaal 2,20 m. en maximaal 3,00 m. bedraagt;

m bij een garage dient aan de voorzijde een opstelruimte met een diepte van minimaal 5,00 m. op eigen terrein vrij te blijven.

De maximaal te bebouwen oppervlakte mag volgens deze voorschriften niet meer dan 70 m², in of minstens 1 meter uit de perceelsgrens worden gebouwd en niet hoger zijn dan 4,5 m. De oppervlakte van de garage (op 40 cm van de perceelsgrens) bedraagt circa 56 m² en van het achterportaal met speelkamer 30 m². De totale oppervlakte wordt derhalve overschreden, met dien verstande dat, na realisatie van de woning de speelkamer geheel omgevingsvergunningvrij mag worden aangebouwd.

Uit het bovenstaande volgt dat niet geheel aan de doelstelling van de bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan Venray kan worden voldaan; voor wat betreft de overschrijding van de maximale bouwhoogte kent het bestemmingsplan Venray een algemene vrijstellingsbevoegdheid tot 10% (dus tot een bouwhoogte van 4,95 m). Dit is niet voldoende om de bouw te realiseren zoals voorgenomen. De gewenste bouwhoogte van 5,5 meter is gelegen in het feit dat de garage qua stedenbouwkundige vormgeving zoveel als mogelijk moet aansluiten op de woning. Het hanteren van gelijke dakhellingen voor zowel de woning als de garage leidt tot een bouwhoogte van 5,5 meter voor de garage.

Alle bijgebouwen zoals aangegeven op de bouwtekening zullen dan ook direct worden meegenomen in het project en de ruimtelijke onderbouwing.

4.3.5 Toekomstig bestemmingsplan

Voor het projectgebied is verder geen bestemmingsplan in voorbereiding.

5. ONDERZOEK

5.1 Economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkte zakelijke rechten van derden.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Venray en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst. Door de vaststelling van deze anterieure exploitatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden afdoende verzekerd. Hierdoor behoeft een exploitatieplan door de gemeenteraad niet vastgesteld te worden (artikel 6.12 leden 1 en 2, onder a Wro). Hierdoor is dit plan economisch uitvoerbaar. Tenslotte wordt in deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venray komt maar voor rekening van de initiatiefnemers.

De kans op te honoreren verzoeken om planschadevergoeding (artikelen 6.1 en 6.2 Wro) is niet groot; gelet op de vigerende bestemming is er immers al bebouwing toegestaan, zij het met een iets lagere goothoogte en kleinere oppervlakte aan bijgebouwen. De verruiming van de bouwmogelijkheden zijn echter niet dusdanig dat deze zouden kunnen leiden tot voor vergoeding in aanmerking komende planschade, temeer niet, nu de wettelijke regeling voor vergunningvrij bouwen ook meer bebouwing mogelijk maakt, dan welke het vigerende bestemmingsplan heeft voorzien.

Artikel 6.2 Wro bepaalt verder dat bij toekenning van een tegemoetkoming in planschade een forfaitaire drempel van tenminste 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaken voor risico en rekening van de benadeelde te dient blijven.

5.2 Milieu

5.2.1 Algemeen

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieu-aspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims

leggen op de beschikbare ruimte. De integratie van het milieubeleid in andere beleidssectoren leidt dat ertoe dat de milieuaspecten van dit plan niet alleen in deze paragraaf aan de orde komen. Daarom wordt in het onderstaande alleen ingegaan op de meest belangrijke milieudoelstellingen.

5.2.2 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh).

Zowel de Mgr. Nolensstraat als de Kard. Van Rossumstraat zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Echter aan de Stationsweg en de Oostsingel is een snelheid van 50 km/uur toegestaan waarbij een wettelijk vastgestelde geluidzone hoort van 200 meter. Het projectgebied ligt hier binnen. In de directe omgeving van het projectgebied doch op veel kortere afstand tot beide gezoneerde wegen heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden waaruit is gebleken dat de gevelbelasting de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt. Derhalve is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor onderhavig project niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaï

In de nabijheid van het projectgebied is geen spoorlijn gesitueerd.

5.2.3 Bodemkwaliteit

Het is verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden.

Op 31 mei 2011 is door Econsultancy BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het projectgebied. De conclusies uit het onderzoek luiden:

“Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese, dat de bodem niet verontreinigd is.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Ter plaatse van het perceel kadastraal bekend gemeente Venray, sectie C, nummer 9633 is de bovengrond licht verontreinigd met lood. Voor de lichte verontreiniging met lood in de bovengrond heeft Econsultancy vooralsnog geen duidelijke verklaring.

Ter plaatse van het perceel kadastraal bekend gemeente Venray, sectie C, nummer 9634 (*dit is het projectgebied*) is de bovengrond niet verontreinigd.

Ter plaatse van het perceel kadastraal bekend gemeente Venray, sectie C, nummer 9631 is de bovengrond eveneens niet verontreinigd.

In de ondergrond van de gezamenlijke percelen zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek. In het kader van de verkoop kan verder gesteld worden, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bij ongewijzigd gebruik niet tot gebruiksbependingen of gezondheidsrisico's zal leiden. Ook bij het aanvragen van een bouwvergunning in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen. Derhalve bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, volgens Econsultancy, geen belemmeringen voor de 3 percelen, waaruit de onderzoekslocatie bestaat.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Bouwstoffenbesluit zijn hierop van toepassing."

Het integrale verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij de planstukken gevoegd.

Hieruit vloeit derhalve voort dat de kwaliteit van de bodem binnen het projectgebied geschikt is voor de woonfunctie.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Wetgeving

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering.

In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; "Wet Luchtkwaliteit"), wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. Die maakt het mogelijk dat de normen voor fijn stof en stikstofdioxide op een later tijdstip (waarschijnlijk vijf jaar) worden gehaald. De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving zoals een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)") en Ministeriële Regelingen (Regeling "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)"). Ook is op 16 januari 2009 de AMvB die gericht is op het voorkomen van de bouw van zogenoemde 'gevoelige bestemmingen', zoals kinderdagverblijven en scholen, binnen een bepaalde afstand van (snel)wegen in gebieden die (nog) niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen, in werking getreden. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd tot 1 augustus 2014.

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (lucht-kwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2 bijdragen- een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- inrichtingen
- infrastructuur
- kantoorlocaties
- woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Het onderhavige project valt met de realisatie van één woning zonder meer onder de Regeling NIBM.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

5.2.5 Externe veiligheid

Bedrijven

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel-of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10⁻⁶/jr**. Het kan gaan om inrichtingen waarbij

door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen de PR-contour 10^{-6} /jr. is dat alleen acceptabel indien aan de planologische maatregel of de milieuvergunning zodanige voorwaarden worden verbonden dat binnen 3 jaar de PR-contour 10^{-6} /jr. gehaald wordt. Tot die tijd geldt dan de PR-contour 10^{-5} /jr. als grenswaarde.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

Primair is er in casu sprake van realisatie van een (beperkt) kwetsbaar object.

Volgens de risicokaart Limburg betreft het dichtstbijzijnde risicovolle bedrijf tankstation van Gerven aan de Raadhuisstraat 30. Dit bedrijf heeft een LPG-vulpunt met een PR 10^{-5} –contour op een afstand van 25 meter en een PR 10^{-6} –contour op een afstand van 45 meter. De feitelijke afstand tot het projectgebied bedraagt ruim 275 meter. Het projectgebied ligt dan ook niet in binnen PR-contouren 10^{-6} /jr. en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} en 10^{-5} en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

Het rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen en buisleidingen. De atlassen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten

aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het projectgebied is vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang. Dit zijn de N270 en de A73. Voor deze wegen is de PR-contour 10^{-6} niet berekenbaar geweest.

De vuistregels Externe Veiligheid van de VNG toepassend op onderhavig project dient geconstateerd te worden dat via de A73 en de N270 niet zodanig veel transportbewegingen met gevaarlijke stoffen het projectgebied passeren dat de grens van 2300 LPG-tankwagens per jaar dan wel 7500 tankwagens met andere gevaarlijke stoffen wordt overschreden. Dit is ook de reden geweest voor Rijkswaterstaat om dit wegvak (nog) niet te onderzoeken; het aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen is te beperkt.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het projectgebied bevindt zich ruim 2 km verwijderd van de spoorlijn Venlo-Nijmegen. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt dat de PR-contour 10^{-6} is gelegen op 10 meter van de as van de spoorlijn. Het projectgebied ligt hier ruim achter. Het groepsrisico is minder dan de oriënterende waarde, zodat op dit punt geen knelpunt aanwezig is.

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 880 meter ten zuiden van het projectgebied 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.

5.3 Milieuzonering

Bij de beoordeling of de nieuwe woning vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar is, dient ook bekeken te worden of er bedrijven in de omgeving van het projectgebied zijn gelegen welke in hun bedrijfsvoering belemmerd kunnen worden door het project, dan wel of er functies in de omgeving zijn welke negatieve invloed zouden kunnen hebben op het project.

De omgeving van het projectgebied is te typeren als een (rustige) woonwijk, waar ook aan huis gebonden bedrijvigheid plaats vindt. Er zijn verder geen bedrijven in de directe omgeving. Ten zuid-oosten van de rotonde aan de Stationsweg-Oostsingel is het Servaashof gelegen; met het

bestemmingsplan "Servaashof" is een nieuwe invulling van het St. Servaasterrein mogelijk gemaakt. Centraal daarin is de bouw van een nieuw psychiatrisch ziekenhuis in een parkachtige omgeving en de realisatie van 430 woningen aan de randen van het terrein welk omsloten wordt door de Henri Dunantstraat, de Stationsweg, de Oostsingel en de Servatiusweg.

De Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG) heeft als richtafstand voor ziekenhuizen en verpleeginstellingen 30 meter gesteld, in verband met mogelijke geluidhinder. Deze norm wordt voor het psychiatrisch ziekenhuis ruimschoots gehaald.

Er zijn derhalve van geen enkele zijde milieu-invloeden te verwachten op de nieuw te realiseren woning en vice versa.

Milieuzonering vormt in casu derhalve geen belemmering voor het project.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Waterbeleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venray als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Peel en Maasvallei gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

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

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van

(regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

5.4.2 Waterhuishoudkundige situatie

Afvoerend verhard oppervlak

Binnen het projectgebied vindt een toename van het afvoerend dakoppervlak plaats met circa 240 m².

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

De omgeving wordt (volgens www.bodemdata.nl) gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap VII. Voor deze grondwatertrappen gelden de volgende grondwaterstanden:

VII = H 80-140 L >120

Uit het ter plaatse uitgevoerd bodemonderzoek blijkt dat de bodem voornamelijk bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. De diepere ondergrond bestaat uit matig siltig, matig fijn zand. De bodem tot maximaal 1,1 m -mv is bovendien zwak humeus. Verder is de ondergrond vanaf 4,9 m -mv sterk humeus (soort zandige veenlaag). De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 21,0 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ± 4,0 m -mv zou bevinden.

Ecosystemen

Het projectgebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied. Doordat het projectgebied wel in de nabijheid van natuurgebied de Rouwkuilen is gelegen, bevindt het projectgebied zich in de bufferzone verdroging welke rond dit natuurgebied ligt ten behoeve van de verdrogingsbestrijding. Het is dus zaak om het hemelwater binnen het gebied te houden en ter plaatse te laten infiltreren.

Oppervlaktewater

In het projectgebied bevindt zich geen oppervlaktewater. In de toekomst wordt er ook niet voorzien in de aanleg van oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde. In het

projectgebied bevinden zich ook geen zuiveringstechnische werken.

Hemel- en afval water

Binnen het projectgebied vindt een toename van het afvoerend dakoppervlak plaats met 240 m².

De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het projectgebied bedraagt volgens de kaart inzake de bodemdoorlatendheid (K-waarde) van de gemeente Venray van het waterschap 0,45-0,75 m/dag. De onderhavige gronden zijn derhalve gemiddeld geschikt voor waterinfiltratie. Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de gekozen infiltratievoorziening wordt uitgegaan van een neerslaggebeurtenis T=10. Aangenomen wordt dat bij een dergelijke bui 32,6 mm neerslag valt in 1 uur en 42,9 (afgerond 43) mm in 4 uur. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,043 m.

Verder voorziet het project in een voorziening bij een extreme neerslaggebeurtenis. Hierbij is een neerslaggebeurtenis van T= 100 maatgevend, waarbij uitgegaan wordt van een bui van 84 mm met een duur van 2 dagen, waarbij er niets kan infiltreren. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,084 m.

Kwantiteitsberekening

Neerslag T=10 → 43 mm neerslag/m²

Neerslag T=100 → 84 mm neerslag/m²

Te infiltreren → 240 m² x 0,043 m ≈ 10 m³

Te infiltreren → 240 m² x 0,084 m ≈ 20 m³

Gekozen wordt voor een ondergrondse infiltratievoorziening (infiltratiebuizen of -kratten) waardoor een neerslaggebeurtenis T=100 kan worden opgevangen. Deze voorziening zal onder het terras worden aangelegd. De capaciteit zal dusdanig van omvang zijn dat deze een bui van T=100 kan bergen.

Voor de afvoer van afvalwater geldt dat infiltratie hiervan is niet toegestaan; voor deze afvoer zal worden aangesloten op het rioleringsstelsel.

Bouwmaterialen

De gemeente Venray streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.4.3 Wateradvies

Vooroverleg met het waterschap is niet noodzakelijk in geval een project een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak beslaat van minder dan 2000 m² en waarbij het projectgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden. Vooroverleg met het watertoetsloket hoeft dan niet plaats te vinden. In casu wordt er geen verhard oppervlak van groter dan 2000 m² toegevoegd en is er geen sprake van een specifiek aandachtsgebied.

5.5 Flora- en fauna

5.5.1 Flora- en faunawet

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermde soorten
- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten

Strengbeschermde soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet.

Aantasting van strengbeschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang¹
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

¹ In of bij de wet genoemde belangen zijn onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort².

Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

5.5.2 Quick scan flora en fauna

Op basis van de natuurgegevens van de provincie Limburg blijkt dat het projectgebied niet (goed) onderzocht is op het voorkomen van beschermde planten- en vogelsoorten. Daarom is gebruik gemaakt van de gegevens via www.waarneming.nl. Over een heel kalenderjaar (dec. 2010-dec. 2011) is nagegaan welke dier- en plantensoorten in dit gebied waargenomen zijn welke bescherming verdienen. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van het projectgebied geen beschermde soorten zijn aangetroffen.

Gelet op het bovenstaande is een verstoring van flora en fauna door onderhavig project (mede in relatie tot de huidige planologische mogelijkheden) niet te verwachten, waardoor er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een uitgebreidere toets als bedoeld in de Flora- en faunawet.

In de Flora- en faunawet is wel een algemene zorgplicht opgenomen.

Artikel 2, lid 1 luidt:

Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Artikel 2, lid 2 luidt:

De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem

² Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor soorten uit tabel 2. Voorwaarde is wel dat de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode.

kunnen worden geveegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, de werkzaamheden zouden kunnen leiden tot het niet opzettelijk doden of verwonden van dieren en planten.

5.6 Natuur en landschap

Uit de POL-kaart 4b (Groene waarden) blijkt dat het plangebied en omgeving niet gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van waardevolle groene elementen.

Het te bebouwen perceel is voorzien van begroeiing van marginale kwaliteit. Omdat als gevolg van het project een woning zal worden gerealiseerd van hoogwaardige kwaliteit in een goede leefomgeving, zal het ter plaatse aanwezige groen worden gerooid voor zover noodzakelijk in verband met de bouw van de nieuwe woning. Op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening van Venray is het verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag de houtopstanden te vellen of te doen vellen die staan vermeld op de lijst vermeld op Bomenlijst. Voor zover bekend zijn de ter plaatse aanwezige bomen echter niet vermeld op de Bomenlijst.

Op onderstaande foto's is de huidige kwaliteit van de natuur binnen het projectgebied weergegeven:



5.7 Cultuurhistorie en archeologie

5.7.1 Cultuurhistorie

Kaart 4g en 4k van het POL 2006 geeft de cultuurhistorische waarden van gronden in Limburg aan. Deze cultuurhistorische waarden worden bepaald door de aanwezigheid van historisch bouwkunst

(rijks – en/of gemeentelijke monumenten), historische stedenbouw (historische ruimtelijke structuren), oude of jonge cultuurlandschappen, archeologische vindplaatsen en/of archeologische verwachtingswaarden.

Volgens de genoemde kaart is het projectgebied een gebied in de oude kern/bouwalde met een gemiddeld niveau aan cultuurhistorische waarde. Het project betreft geen rijks- of gemeentelijk monument. Ook kent het projectgebied geen specifieke historisch-stedenbouwkundige waarde. Dit volgt ook uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Venray.

5.7.2 Archeologie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een nader onderzoek plaatsvinden.

Het archeologisch vóóronderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Het resultaat van dit onderzoek is een standaardrapport met een gespecificeerde verwachting op grond waarvan een beslissing genomen kan worden t.a.v. (eventueel) vervolgonderzoek.

Het projectgebied is volgens de archeologische advieskaart van de gemeente Venray (zie onderstaande figuur) gesitueerd in een gebied met een hoge archeologische verwachting.

Als gevolg hiervan is er op 22 maart 2012 een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Econsultancy BV.



Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder de ligging van het plangebied op een

dekzandruggencomplex verhoogt de kans op aanwezigheid van archeologische resten. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is daarom door het booronderzoek naar laag bijgesteld.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plan-gebied vrij te geven.

Bovenstaand advies vormt een selectieadvies. Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Econsultancy wijst er daarom ook op dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden daar toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht geldt.

Het integrale archeologisch onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.8 Kabels en leidingen

Het projectgebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen voor olie, gas of water en hoogspanningsleidingen.

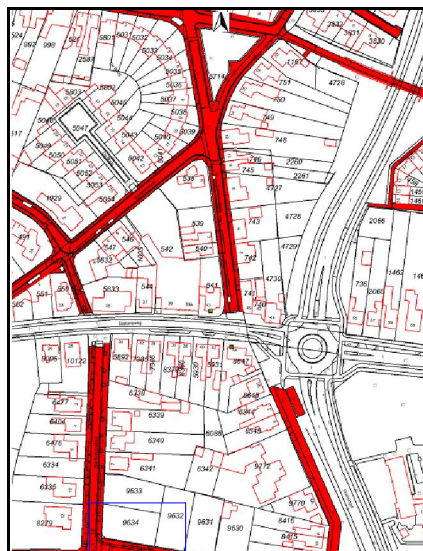
Het projectgebied bevindt zich verder niet binnen een straalpad. Wel ligt het projectgebied in het radarverstoringgebied dat hoort bij de radar die staat op vliegbasis Volkel. Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen een straal van 28 km van het radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en zijn derhalve in beginsel niet toegestaan. Op de algemene hoogtekaart van Nederland is te zien dat het projectgebied is gelegen op een hoogte van circa 25 meter boven NAP; gelet op de bouwhoogte van de woning (9,65 meter vanaf bouwpeil) zal het "object" niet boven 65 meter boven NAP uitkomen en vormt het geen belemmering voor de radarverbinding.

5.9 Verkeer

De Mgr. Nolensstraat wordt via de Stationsweg ontsloten naar de Oostsingel richting het regionaal wegennetwerk. Via de Oostsingel en de Maasheseweg wordt aangesloten op de A73 in noordelijke richting (Nijmegen); via de Oost- en Zuidsingel en Leunseweg is er een aansluiting op de

provinciale weg (oost-west-verbinding) (Deurneseweg) en vanuit de Deurneseweg op de A73 in zuidelijke richting (Venlo).

Voor de Mgr. Nolensstraat en de Kard. Van Rossumstraat geldt een 30 km/uur-regime. Het profiel van deze straten is toegesneden op de woonwijken sluitende functie. Om de snelheid in de woonwijk te beperken, zijn er verkeersremmende maatregelen genomen. Aan de Stationsweg alsmede aan de Oost-singel geldt een snelheid van 50 km/uur. Op de afbeelding hiernaast zijn de 30-km-zones in het rood aangeduid en het projectgebied in blauw.



In de omgeving van het plangebied zijn verder diverse openbaar vervoersmogelijkheden. Hierbij kan gedacht worden aan de bushalte aan de Stationsweg op circa 125 meter van het projectgebied en op iets grotere afstand (circa 2 km) het treinstation Venray-Oostrum.

Het project leidt tot een zeer beperkt aantal extra verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot bewoners- en bezoekersverkeer. Het project heeft geen wezenlijke consequenties voor de wegenstructuur en verkeersveiligheid.

Parkeren bij de nieuwe woningen:

De parkeernorm van de gemeente Venray betreft voor grondgebonden woningen 2 parkeerplaatsen, waarvan minstens 1 op eigen terrein. Gelet op de omvang van de nieuwe percelen, zullen beide parkeergelegenheden geheel op eigen terrein worden aangelegd. Op het perceel zal een ruime garage worden gerealiseerd met plaats voor twee voertuigen. Op de inrit



naar de garage zullen eveneens twee opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd worden.

Als gevolg van het realiseren van de toegang tot de garage zal primair getracht worden de inrit naar de garage zo te situeren dat er geen verlies van openbare parkeergelegenheid optreedt (in dit geval dient de bestaande lichtmast verplaatst te worden). Leidt dit niet tot een voor ieder wenselijke situatie dan zal één parkeervak langs de Kard. Van Rossumstraat komen te vervallen, zoals op onderstaande foto is te zien, hetgeen acceptabel is omdat aan de overzijde geen woning ligt.

6. PROCEDURE

Medewerking aan het bouwplan kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3° (het vroegere projectbesluit), de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) moet volgen.

De beschikking/toestemming treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift.

Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Indien een vergunning met toepassing van artikel 2.5 van de Wabo in fasen wordt verleend, treden - in afwijking van het bovenstaande - de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.

7. CONCLUSIE

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen beletselen zijn om het project doorgang te laten vinden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er op de projectlocatie een woning toegestaan. De afwijkingen ten opzichte van de vigerende bouwmogelijkheden zijn dusdanig beperkt, dat dit vanuit planologisch oogpunt zonder meer aanvaardbaar is.