

concreet bouwen onder het huidige creëren
d'architect

Ruimtelijke onderbouwing Hoopweg, Venray

Loonen Advies bv

Ontwerp

crystallus is al bekend!

Rapportnummer: 211x03377

Datum: 30 november 2009

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. J. Loonen

Projectteam BRO: Dhr. N. Paree

Trefwoorden: Hoopweg, Venray, bouw 2 woningen

Bron foto kapt: Hollandse Hoogte

Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van twee woningen aan de Hoopweg te Venray, waarbij bestaande bedrijfsbebouwing van een voormalige veehouderij wordt gesloopt

gemeente venray	afdeling		
Casenr.: ink 0803775			
23 DEC 2009			
Poststuknr.:			
Kopie aan:	Medewerker	Afgehandeld	Datum

Behoort bij besluit van B. en M. van Venray, namens de Gemeenteraad Wonen en Werken	
Venray,	12 MRT 2010
Moanka van Iren	

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



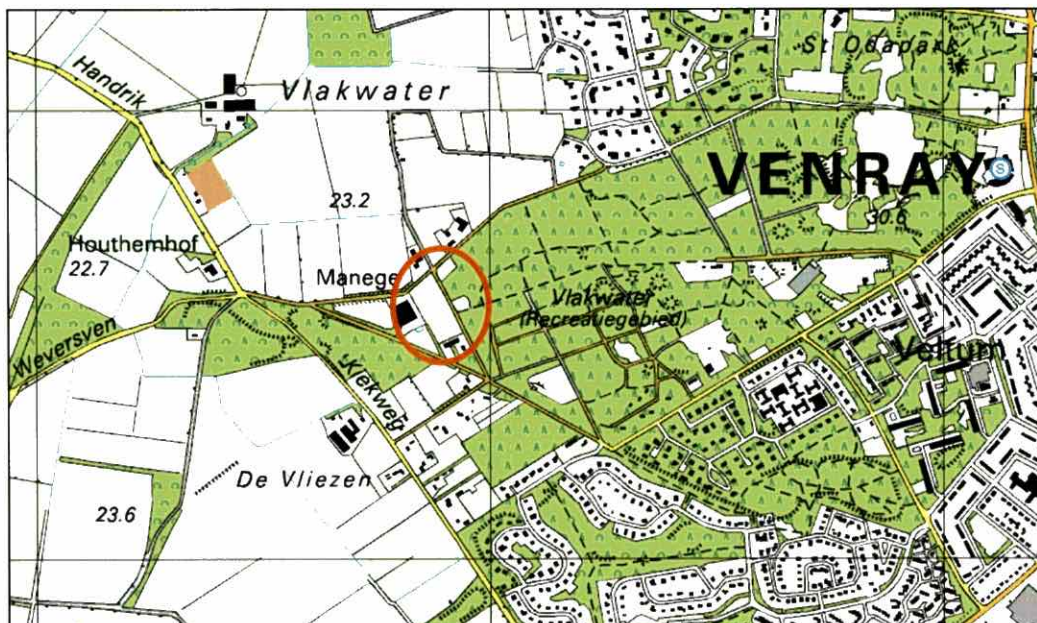
Inhoud

1. Inleiding	3
2. Beleid	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	9
3. Gebieds- en projectprofiel	13
3.1 Gebiedsbeschrijving	13
3.2 Projectbeschrijving	14
3.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	15
4. Onderzoek	17
4.1 Financiële uitvoerbaarheid	17
4.2 Milieukwaliteitseisen	17
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	17
4.2.2 Wegverkeerslawaaï	17
4.2.3 Luchtkwaliteit	18
4.2.4 Externe veiligheid	19
4.2.5 Milieuzonering	21
4.3 Geurhinder	22
4.4 Archeologie	24
4.5 Cultuurhistorie	24
4.6 Leidingen en infrastructuur	25
4.7 Verkeerskundige aspecten	25
4.8 Natuur en landschap	25
4.9 Flora en fauna	26
4.10 Waterhuishouding	28
4.11 Duurzaamheid	30
5. Afweging belangen	31
6. Procedure	33



1. INLEIDING

Aan de Hoopweg (ong) te Venray zijn twee nieuwe woningen gepland. Het perceel is gelegen aan de zuidwestkant van de kern Venray, in de buurt van het recreatiegebied Vlakwater. Op het perceel was voorheen een veehouderij gevestigd.



Figuur 1: Uitsnede topografische kaart

De locatie is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan "Venray" van de gemeente Venray, vastgesteld door de gemeenteraad van Venray op 19 september 2006 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 maart 2007. De betreffende gronden van het projectgebied zijn in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden (AB)'. De bouw van twee burgerwoningen op dit perceel past uit functioneel oogpunt dan ook niet in het bestemmingsplan. De gemeente Venray heeft echter aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het betreffende initiatief.

Omdat het verzoek om medewerking aan de bouw van de woningen is ingediend vóór 1 juli 2008, kan nog medewerking worden verleend met een procedure ex artikel 19 lid 1 WRO¹. Dit betekent dat de gemeenteraad, behoudens delegatie aan burgemeester en wethouders, vrijstelling kan verlenen van het geldend bestem-

¹ Zie brief gemeente Venray d.d.11 november 2008, bijlage 1

mingsplan. Voor deze procedure is een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten benodigd.

Om vrijstelling te kunnen verlenen dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing treft men hierbij aan. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt een verantwoording van de inpasbaarheid van de beoogde nieuwbouw op de betreffende locatie gegeven.

De definitieve planologische regeling wordt te zijner tijd meegenomen in een bestemmingsplanherziening voor onderhavig gebied. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat hier aan vooraf ter begeleiding van het, op korte termijn, te verwezenlijken bouwplan.

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

- inpassing van het project binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- relatie met het geldende bestemmingsplan;
- project- en gebiedsbeschrijving;
- ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten van het project;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (zoals grondwaterbeheer / waterhuishouding, infrastructuur / leidingen en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- verrichte onderzoeken;
- belangenafweging;
- de te doorlopen procedure.

2. BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2 en § 2.3). Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, eveneens een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingegaan op de het Ontwikkelingsperspectief Venray 2015 en op geldende bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte [2006]

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dit betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Realisatieparagraaf

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn twee nationale belangen in het projectgebied van toepassing. Deze zijn afkomstig uit de Nota Ruimte:

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit: ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.

Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.

Het op orde houden van het regionale watersysteem: het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Afweging rijksbeleid

Het projectgebied is gelegen in de nabijheid van de kern Venray. In de omgeving van het plangebied is reeds verspreid liggende bebouwing aanwezig. Hierdoor is het plan conform rijksbeleid aangezien de woningbouw gebundeld aan bestaande woningen tot stand komt.

Het bouwplan heeft tevens een positieve invloed op het behoud en de versterking van de kwaliteiten van het omringende landschap. Er is sprake van een kwaliteitswinst door de sloop van (voormalige) agrarische stallen en de inlevering van milieuvergunningen door de veehouderij ter plaatse.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006)

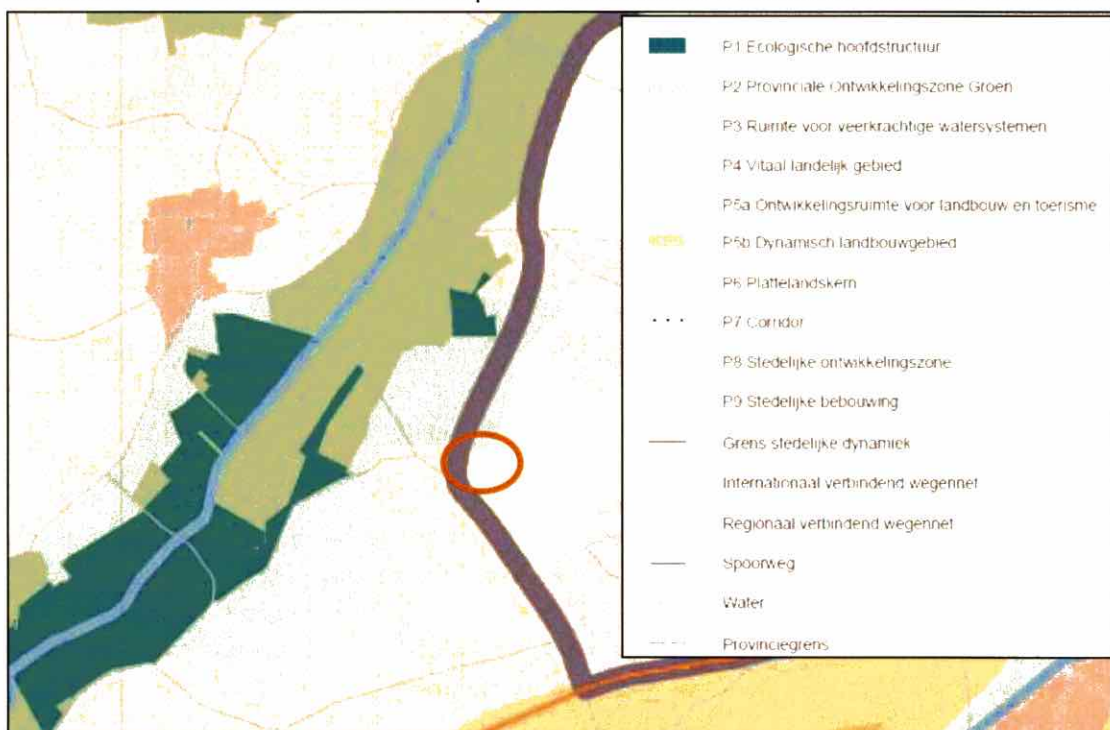
De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het provinciaal beleid zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006).

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld en in 2008 is het POL2008 geactualiseerd. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieu-beleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke

elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

Met betrekking tot verstedelijking van en economische activiteiten in de landelijke gebieden wordt in het POL2006 aangegeven dat woningbouw en bedrijvigheid kan plaatsvinden binnen de contouren rondom de plattelandskernen. Initiatieven buiten de contouren



Figuur 2: Uitsnede POL kaart Perspectieven, actualisatie 2008

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

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

van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

Stadsregio Venray – Grens Stedelijke Dynamiek

De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. De stadsregio Venray heeft een centrumfunctie voor wonen, werken en voorzieningen voor een ruimte vooral agrarische omgeving. Nieuwe ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van de Greenport Venlo, moeten worden benut om een compacte stad met allure te scheppen. Langs de A73 is ruimte voor logistieke bedrijvigheid.

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

Stedelijke dynamiek is een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik, samengaan van verschillende leefstijlen en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen waar informatie, diensten en goederen worden uitgewisseld.

POL Perspectief 8: Stedelijke ontwikkelingszone

Op de POL kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2008) is de projectlocatie gelegen in perspectief 8: stedelijke ontwikkelingszone. Perspectief 8 omvat landbouwgebieden tussen het bestaande stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden.

Toetsing aan POL 2006

De projectlocatie is gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek en in een stedelijke ontwikkelingszone. Het perspectief 'stedelijke ontwikkelingszone' is gericht op bufferzones rond de stad. In de huidige situatie zijn reeds woningen in de omgeving aanwezig. Nieuwe woningen worden op beperkte schaal mogelijk geacht. Door de afbraak van de bedrijfsbebouwing vermindert de verstening ter plaatse, waarmee wordt bijgedragen aan de landschappelijke kwaliteit van het Vlakwater. Door de landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen wordt de landschappelijke kwaliteit van het Vlakwater niet onevenredig aangetast. Per saldo wordt door de afbraak van de bedrijfsbebouwing en het daarvoor terugbouwen van 2 woningen de landschappelijke waarde van dit deel van het

Vlakwater versterkt. De bouw van deze twee woningen is daarom mogelijk binnen dit perspectief.

POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg

Op 24 juni 2005 is door Provinciale Staten van Limburg, door middel van het vaststellen van de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg', het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens Stedelijke Dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd. In Noord- en Midden-Limburg zijn de contouren verbaal aangegeven.

Omdat de projectlocatie is gelegen binnen de grens Stedelijke Dynamiek, is het contourenbeleid van de provincie Limburg niet van toepassing. De gemeente Venray heeft aangegeven de Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM) niet toe te passen aangezien de beeindiging van het bedrijf tegemoet komt aan de doelstellingen van de ruimte voor ruimte regeling. Hiermee wordt bijgedragen aan de kwaliteit van de omgeving.

2.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke ruimte voor ruimte regeling

De te bouwen woningen worden gebouwd met toepassing van de gemeentelijke ruimte voor ruimte regeling.

Door de afbraak van de bedrijfsbebouwing vermindert de verstening ter plaatse, waarmee wordt bijgedragen aan de landschappelijke kwaliteit van het Vlakwater. Als compensatie mogen 2 woningen worden gebouwd, die landschappelijk dienen te worden ingepast. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de doelstellingen van de ruimte voor ruimte regeling van de gemeente Venray.

De gemeente Venray stelt conform zijn brief van 11 november 2008 aan zijn medewerking de volgende voorwaarden:

- alle agrarische bebouwing aan de Hoopweg 38 en de Beekweg 83a (in totaal 2400 m²) dient te worden gesloopt. Aan deze voorwaarde zal door de initiatiefnemer worden voldaan;
- alle milieu- en planologische rechten voor agrarische bedrijfsvoering op de locatie worden ingeleverd. Aan deze voorwaarde zal door de initiatiefnemer worden voldaan;
- de hindercirkel van de manege aan de Hardeweg mag geen belemmering vormen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie ook paragraaf 4.2.5.
- Er dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige voorwaarden zoals gesteld in de brief d.d. 14 mei 2008. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor de voorwaarden zie paragraaf 3.2.
- De woningen worden landschappelijk ingepast. De gemeente Venray heeft bij brief van 18 december 2008 aangegeven dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit ak-

koord is met het aangeleverde landschappelijk inpassingsplan. Zie voor het inpassingsplan paragraaf 3.2;

- de initiatiefnemer dient zelf de ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Aan deze voorwaarde wordt voldaan middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Woonvisie Venray

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

In de kern Venray is er sprake van een programmatische overschot aan woningbouwplannen, waardoor er voorzichtig met nieuwe (particuliere) plannen voor woningbouw moet worden omgegaan. Er is in Venray echter behoefte aan grondgebonden woningen in het duurdere segment.

Afweging woonvisie Venray

Deze twee woningen aan de Hoopweg ong. zijn niet opgenomen in het woningbouwprogramma 2007 - 2011. Omdat in Venray veel behoefte is aan grondgebonden, vrijstaande koopwoningen uit het duurdere segment past de ontwikkeling van deze woningen in de woningbehoefte van Venray en omgeving.

Ontwikkelingsperspectief Venray 2015

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

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

In het ontwikkelingsperspectief is aangegeven dat de groei van de gevarieerde woonfuncties in de groene en bosrijke milieus aan de noord- en westkant verder zal gaan. De structuur van woonlobben wordt hierbij afgewisseld door groene wiggen wordt daarmee doorgezet. Groene en recreatieve verbindingen met het buitengebied worden daarbij verder ontwikkeld.

Afweging ontwikkelingsperspectief Venray

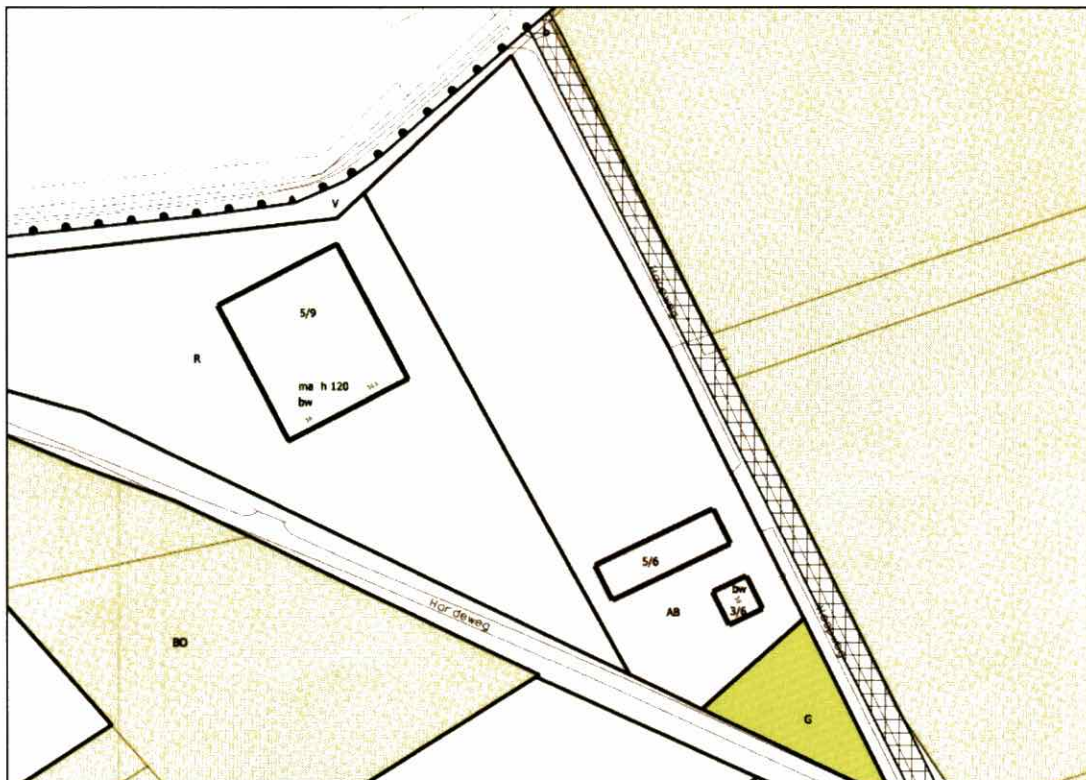
Dit bouwplan is gelegen aan de (zuid)westkant van Venray. Het gebied is dus aangewezen als een gebied waar stedelijke ontwikkeling mogelijk is. Het projectgebied vormt in de huidige situatie een open perceel tussen twee bospercelen. Hiermee wordt de gewenste structuur van woonlobben en groene wiggen versterkt. Het initiatief past dan ook binnen de doelstelling voor deze locatie.

Bestemmingsplan 'Venray'

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Venray'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Venray op 19 september 2006 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 maart 2007.

De bestemming ter plaatse is 'Agrarische bedrijfsdoeleinden –AB–'. Deze gronden zijn bedoeld voor bedrijven in de landbouw- en veeteeltsector alsmede tuinbouwbedrijven, een bedrijfswoning, niet-zelfstandige detailhandel als onderdeel van het agrarische bedrijf, en erven, verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen worden opgericht ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Ook mag een bedrijfswoning worden opgericht. Gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Het bouwen van twee burgerwoningen is strijdig met de gebruiks- en bouwvoorschriften van het bestemmingsplan omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd en ten behoeve van een niet-agrarische bestemming. Het bestemmingsplan heeft geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee de bouw van de woningen mogelijk kan worden gemaakt. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient daarom een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen.



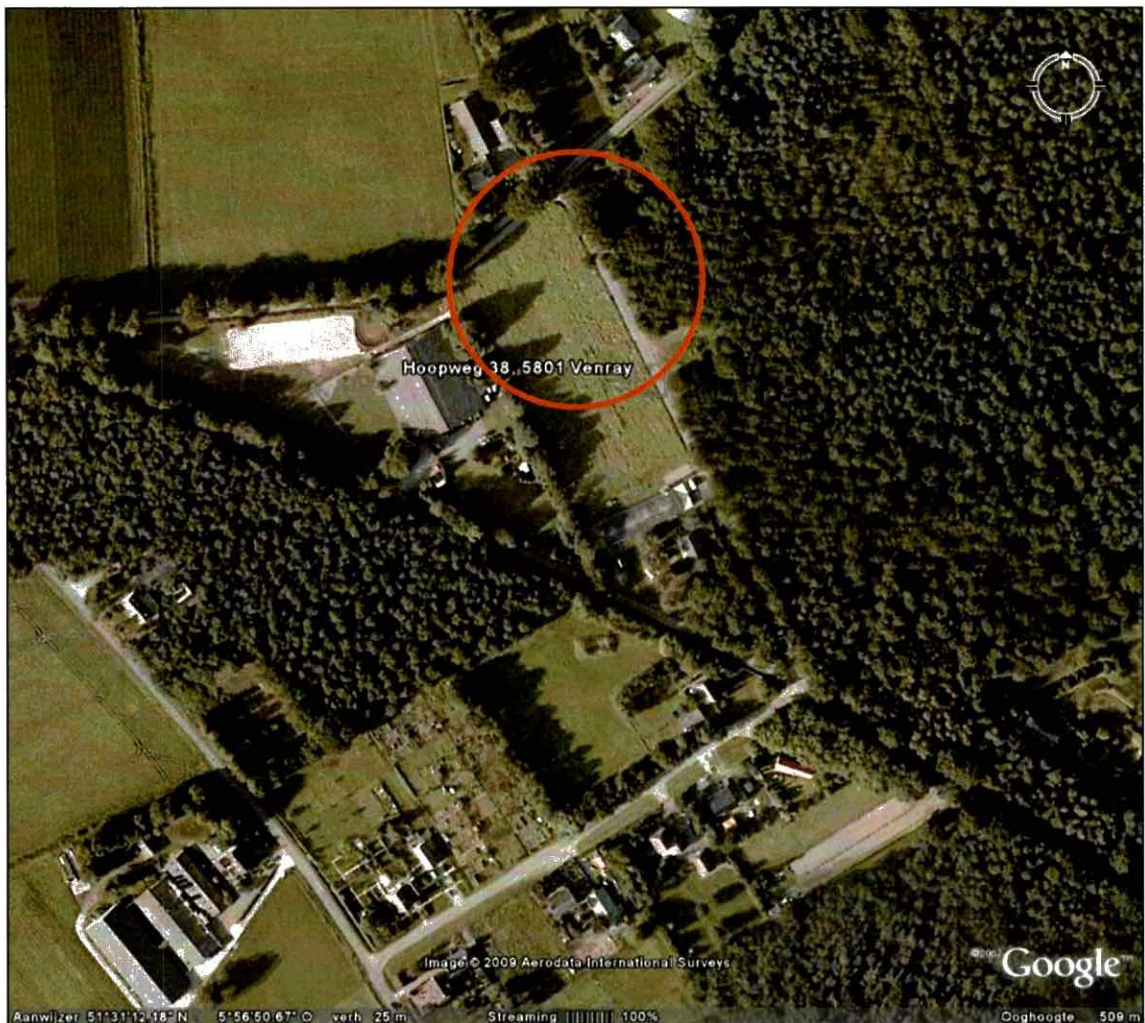
Figuur 3: Uitsnede kaart bestemmingplan 'Venray'

3. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied als het project zelf beschreven. Tevens wordt in gegaan op de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten van het project.

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het perceel Hoopweg (ong) te Venray is gelegen in het buitengebied van Venray, aan de zuidwestkant van Venray. Het perceel is gelegen tussen een tweetal bospercelen, en is in de huidige situatie in gebruik als agrarisch perceel. Op de zuidzijde van het perceel is bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van stallen. Naast het projectgebied is een manege gelegen, met een rijhal en een buitenrijbak.



Figuur 4: Luchtfoto projectgebied

De omgeving van het projectgebied laat zich kenmerken als een bosrijk gebied met verspreid liggende (woon)bebouwing. In de nabijheid is overwegend agrarische bebouwing en woonbebouwing aanwezig. Aan de noordzijde van het projectgebied begint het open agrarisch gebied. De Hoopweg is een 80 km weg, die aan beide zijden is beplant met laanbeplanting.

3.2 Projectbeschrijving

Het project betreft de bouw van twee woningen op het perceel Hoopweg (ong), met het kadastraal nummer 3175. Het plangebied is ongeveer 2000 m² groot. De bestaande bedrijfsbebouwing aan de Hoopweg 38 en de Beekweg 83a zal geheel worden gesloopt. Het betreft 2400 m² bedrijfsbebouwing. De grond die niet bij de te realiseren woningen behoort zal als weiland in gebruik blijven. De huidige bedrijfswoning op het perceel zal worden gebruikt ten behoeve van burgerbewoning.

De woningen zullen worden georiënteerd op de Hoopweg, conform het onderstaande groenplan.

Op de betreffende percelen worden vrijstaande woningen gebouwd. Bouwplannen zijn nog niet concreet uitgewerkt, in het kader van de te voeren bouwvergunningsprocedure zal een concreet bouwplan te zijner tijd worden overlegd.



Figuur 5: Groenplan

De woningen zullen worden gebouwd aan de oostzijde van het perceel (zie figuur 5). Per woning zal (inclusief bijgebouwen) een maximaal bouwvolume van 875 m³ worden gerea-

liseerd. De hoofdgebouwen zullen bestaan uit maximaal 1 bouwlaag met een kap. De goothoogte zal niet meer bedragen dan 3,5 meter. De voorgevel zal worden gesitueerd op niet meer dan 10 meter van de rand van de weg. Vrijstaande en aaneengebouwde bijgebouwen worden op minimaal 5 meter van de voorgevelrooilijn gerealiseerd. Bijgebouwen worden gerealiseerd op een maximale afstand van 15 meter van de achtergevel van de woning.

Rondom de woningen zal bosaanplant plaatsvinden, conform de weergave in figuur 5. De groene lob in dit deel van het buitengebied van Venray zal hierdoor behouden blijven. De gemeente Venray heeft bij brief van 18 december 2008 aangegeven in te stemmen met bovenstaand groenplan.

3.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Doordat er reeds sprake is verspreid liggende woonbebouwing rond het projectgebied sluit de bouw van deze woningen qua aard op de omgeving. Ruimtelijk gezien treedt er een verbetering op doordat er bedrijfsbebouwing wordt verwijderd. Door de beëindiging van het bedrijf verwijderen hindercirkels. Tot slot zullen de nieuwe woningen middels een groenplan worden ingepast in de omgeving.

4. ONDERZOEK

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het projectgebied zal voor de gemeente budgettair neutraal verlopen. Ter afwenteling van eventuele verzoeken om planschade zal met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten. Omdat deze procedure wordt doorlopen onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn er geen bepalingen omtrent de grondexploitatie (Grexbet) op dit bouwplan van toepassing.

4.2 Milieukwaliteitseisen

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door Econsultancy bv is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de planlocatie². In de bovengrond en in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is sterk verontreinigd met koper en licht verontreinigd met barium en zink. Dit zijn echter geen lokale verontreinigingsbronnen. Het grondwater bevindt zich echter op meer dan 1 m – mv, namelijk op ongeveer 2 m – mv. De provincie Limburg heeft bij brief van 12 september 1995 aangegeven dat in die gevallen de grondwaterkwaliteit niet belemmerend werkt voor een bouw aanvraag van onderhavige aard. In overleg met de gemeente Venray is dan ook vastgesteld dat een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen en bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Voor de omliggende wegen Hoopweg en de Hardeweg geldt een onderzoekszone van 250 meter van weerszijden van de weg.

Omdat de planlocatie is gelegen binnen de onderzoekszones van deze wegen en er sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient onderzoek te worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevel van de te realiseren woningen.

² Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Hoopweg (ong) te Venray, rapport nummer 0904328, 10 juni 2009

Door K-plus adviesgroep is een verkennend onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de bouw van de woningen³. In dit onderzoek is de 48 dB contour van de omliggende wegen bepaald. Voor het wegvak Hoopweg, tussen de Hardeweg en de Hoopweg is de 48 dB contour gelegen op een afstand van 8,9 meter van de as van de weg. Voor het wegvak van de Hoopweg aan de noordzijde van het projectgebied en voor de zuidelijk gelegen Hardeweg is berekend dat de 48 dB contour ligt op een afstand van 14,1 meter van de as van de weg. De voorgevel van de woningen dienen buiten deze afstand te worden opgericht. Indien deze binnen deze afstand worden opgericht, is een nadere bepaling van de hoogte van de gevelbelasting noodzakelijk, ten behoeve van de te voeren hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidhinder.

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m³. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

³ K-plus Adviesgroep, AO WVL RvR woningen Hoopweg 38 Venray, rapport nummer M9 111.801, 29 mei 2009

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 1% of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 1% of 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg		minimaal 2 ontsluitingswegen	
	1%-norm	3%-norm	1%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	500	1500	1000	3000
Kantoren (maximaal)	33.333 m ² bvo	66.667 m ² bvo	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Conclusie

Het betreft hier de bouw van twee woningen. Hiermee wordt voldaan aan de norm van 500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Vanuit het aspect luchtkwaliteit is deze ontwikkeling dan ook niet bezwaarlijk.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen⁴ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁵ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het

⁴ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

⁵ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶. Dit project voorziet in de bouw van 2 woningen. Er dient dan ook te worden getoetst aan het bepaalde in het Bevi.

Risicovolle activiteiten

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen, Het dichtstbij gelegen risicovolle bedrijf is gelegen aan de Deurneseweg 12. Het betreft een tankstation met een LPG afleverinstallatie. De plaatsgebonden risico contour is gelegen op een afstand van 15 meter van de afleverinstallatie. Het groepsrisico dient te worden verantwoord tot een afstand van 150 meter. Het projectgebied is op ruim een kilometer afstand gelegen. Het tankstation vormt dan ook geen belemmering.

Spoor

Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan' vindt over de spoorlijn Nijmegen – Venlo geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het projectgebied is gelegen op meer dan 4500 meter van de spoorlijn en is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de spoorlijn. Gezien de afstand van het projectgebied tot de spoorlijn kan tevens worden aangenomen er geen sprake is van een (significante) toename van het groepsrisico als gevolg van de realisatie van de woningen. Er hoeft derhalve geen berekening en verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. In de omgeving van de projectlocatie zijn de N270 en de A73 gelegen. Beide wegen zijn echter gelegen op meer dan 200 meter van de projectlocatie, namelijk op circa 900 meter respectievelijk 3 km afstand.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

⁷ Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, juni 2001

Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, vormt het plaatsgebonden risico op 53 wegvakken een aandachtspunt. De N270 wordt niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken.

Naast de N270 is op circa 3500 meter ten oosten van het projectgebied, ook de A73 gelegen. Het projectgebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de A73.

Buisleidingen

Het huidige beleid voor de aanleg van transportleidingen staat in het Structuurschema Buisleidingen uit 1985. VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en scholen. Deze staan in twee circulaire. Dit zijn de Circulaire 'Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) en de Circulaire 'Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' (1991).

VROM werkt aan een Algemene Maatregel van Bestuur Buisleidingen. Deze zal regels gaan stellen voor de risiconormering en -zonering rond buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezicht houder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AmvB Buisleidingen) zal naar verwachting inwerking treden in 2009. Het huidige beleid (circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgasleidingen uit 1984' komt dan te vervallen.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de bouw van de woningen.

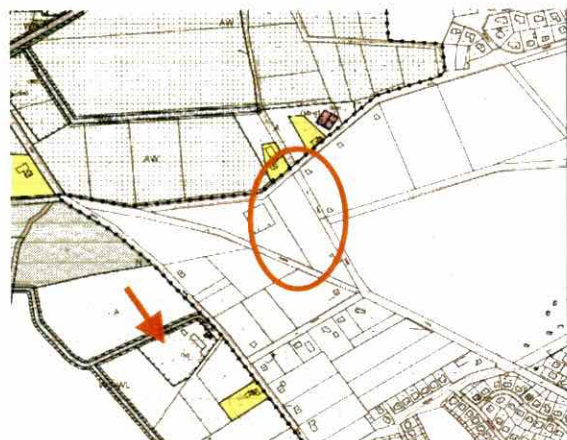
Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van deze twee woningen.

4.2.5 Milieuzonering

Voor het realiseren van de woning is van belang om te bepalen of er functies in de omgeving van het projectgebied zijn die een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van de woningen. Tevens dient te worden bepaald of de woningen niet in de milieuruimte van omliggende bedrijven komen te liggen.

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan 'buitengebied' en de geurhindercontourkaarten van de gemeente Venray blijkt dat in de omgeving van de locatie waar woningen



Figuur 6: Uitsnede verbeelding voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied'

zijn geprojecteerd, enkele agrarische bouwblokken gelegen zijn. Het betreft veehouderijen. In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' zullen naar verwachting de omliggende agrarische bedrijven aan de Hoopweg echter worden herbestemd tot 'wonen'. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is daardoor gelegen aan de Kiekweg op een afstand van circa 250 meter van het projectgebied. Zie de rode pijl in figuur 6.

Op basis van de VNG zonering dient er voor veehouderijen (SBI 0121, 0123 en 0124) een zone aangehouden te worden van maximaal 200 meter op basis van geur, 50 meter op basis van geluid (continue) en 30 meter op basis van stof. De gevels van de woningen zijn geprojecteerd op een afstand van meer dan 50 meter van de bestemmingsgrens van het bedrijf aan de Kiekweg. Deze veehouderij vormt op basis van de aspecten geluid en stof dan ook geen belemmering voor de realisatie van het project. Voor wat betreft het aspect 'geur' wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

Op de plankaart van het bestemmingsplan 'Venray', is te zien dat naast de projectlocatie een manege is gelegen. Een manege valt onder SBI 9261.2. Voor een manege dient een zone aangehouden te worden van 50 meter op basis van geur, 30 meter op basis van stof en 30 meter op basis van geluid. Hierbij dient te worden gemeten vanaf de grens van de bestemming 'Manege'. De VNG normen zijn indicatief en dienen gemotiveerd te worden toegepast. De rijhal met stallen is gesitueerd op een afstand van circa 10 meter van de bestemmingsgrens. De stallen zijn over het algemeen als geurbron van een manege aan te merken. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat het huidige gebouw zal worden afgebroken en dichterbij de bestemmingsgrens opnieuw zal worden opgetrokken. Het is dan ook reëel om bij het bepalen van de milieuzone van de manege de gevel van het bestaande gebouw te nemen. De afstand van de te realiseren woningen tot aan de gevel van de manege is circa 60 meter. De 2 woningen worden gerealiseerd op minimaal 50 meter afstand van de rand van het bouwblok van de manege aan de Hardeweg 36. Voor het aspect geur wordt dus voldaan aan het bepaalde in de VNG richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor wat het aspect 'stof en geluid' wordt eveneens voldaan aan de VNG richtlijn, die uitgaat van een zone van 30 meter op deze aspecten.

Conclusie

De geprojecteerde woningen zijn gelegen buiten de indicatieve zones voor geur, stof en geluid van de omliggende agrarische bedrijven en de naastgelegen manege. Voor wat betreft geur zijn eveneens geen belemmeringen te verwachten. Zie ook paragraaf 4.3.

4.3 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

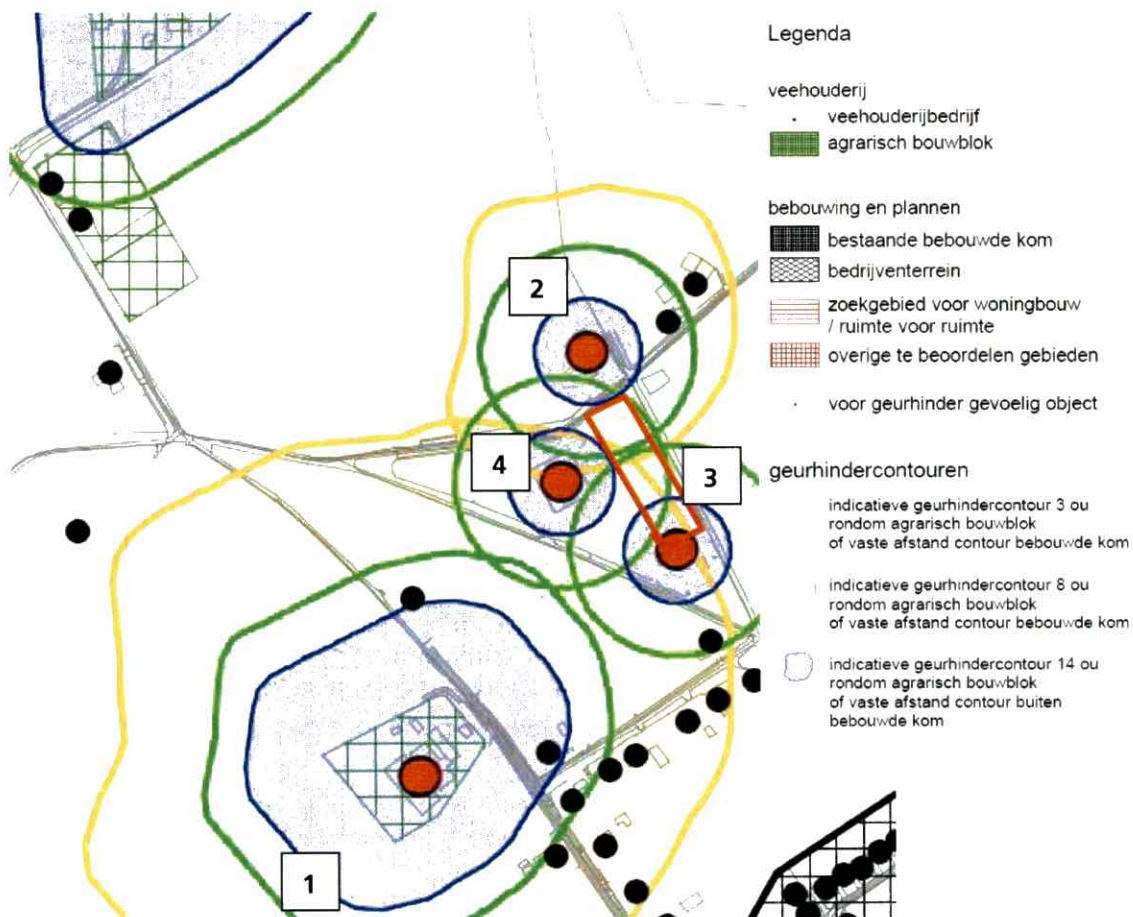
Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden

vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

Op 25 maart 2008 heeft de gemeenteraad van Venray de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Thans is er een aanpassing van de verordening geurhinder en veehouderij in procedure. Deze is echter nog niet vastgesteld.

Goed woon en leefklimaat

Op de kaart bij de verordening is het projectgebied aangeduid als zijnde buitengebied, waar een norm van $14 \text{ ou}_3/\text{m}^3$ geldt. Op de kaart bij de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij, die bij de verordening geurhinder en veehouderij hoort, zijn indicatief de geurhindercontouren van 3, 8 en $14 \text{ ou}_3/\text{m}^3$ en de aan te houden vaste afstanden aangegeven. Een uitsnede van deze kaart is in figuur 7 weergegeven.



Figuur 7: Uitsnede kaart indicatieve geurhindercontouren

Op deze kaart is te zien dat in de directe nabijheid van het projectgebied een viertal veehouderijen is gelegen. Voor bedrijf 1 geldt dat het projectgebied is gelegen buiten de $14 \text{ ou}_3/\text{m}^3$ contour (blauwe lijn). Gezien de afstand tot het projectgebied wordt ook voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 50 meter. Ook is het projectgebied gelegen buiten de vaste afstand contour buiten bebouwde kom van bedrijf 2. Dit bedrijf zal in het

nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' naar verwachting worden herbestemd tot 'wonen'. Bedrijf 3 betreft het eigen bedrijf op het perceel Hoopweg 38, waarvan de bedrijfsactiviteiten reeds zijn beëindigd. Deze geurcontouren zullen dus eveneens verdwijnen. Bedrijf 4 betreft de manege die naast het perceel Hoopweg (ong) is gelegen. De gevels van de te realiseren woningen zullen buiten de vaste afstand van 50 meter (blauwe cirkel) worden gerealiseerd. Zie ook paragraaf 4.2.5.

Belangen veehouderij

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is de ontwikkeling van deze woning en slechts toelaatbaar als daardoor de milieuruimte van de omliggende bedrijven niet onevenredig wordt geschaad.

Omdat wordt gebouwd buiten de geldende vaste afstanden en geurcontouren worden de belangen van de omliggende veehouderijen niet geschaad. De bouw van deze woningen levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkelingsruimte van de omliggende veehouderijen.

Conclusie

De geurbelasting ter plaatse voldoet aan de gestelde normen in Wet geurhinder en veehouderij. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast worden de reeds aanwezige bedrijven door de bouw van deze woningen niet in hun belangen geschaad. Voor de bouw van de woningen bestaan dus geen belemmeringen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

4.4 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is de projectlocatie aangeduid als een locatie met een hoge verwachtingswaarde voor archeologische waarden. In een straal van 500 meter omtrek is geen archeologisch monument gelegen. Voor deze locatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Econsultancy bv⁸. Het onderzoek bestaat uit een archeologisch bureau-onderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er een geringe kans is op archeologische resten op de projectlocatie. Er zijn dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Indien echter tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten worden gevonden, dan geldt een meldplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Venray. De gemeente Venray dient te besluiten over het vrijgeven van de onderzoekslocatie.

4.5 Cultuurhistorie

Op de kaarten van de Kennisinstructuur Cultuurhistorie (KICH) is af te lezen dat in het projectgebied of de nabije omgeving geen rijksmonumenten, geen MIP objecten, geen beschermd dorps- of stadsgezicht, en geen waardevolle landschapselementen zijn gelegen. Het projectgebied ligt echter wel in een zandgebied van waarde. De waarden hebben

⁸ Econsultancy bv, Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek Hoopweg (ong) te Venray, rapport-nummer 09043209, 27 mei 2009.

betrekking op het cultuurlandschap, de beken en de wegenpatronen. Onderhavige ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waarden van dit landschap, aangezien op het perceel reeds bebouwing aanwezig is, en de vorm van het perceel niet zal worden gewijzigd. Er treedt een verbetering op door het afbreken van de bedrijfsbebouwing. Het wegenpatroon zal niet worden gewijzigd.

4.6 Leidingen en infrastructuur

Op de kaarten van het bestemmingsplan 'Venray' en het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied', alsmede op de kaarten van de NV Gasunie zijn op of in de nabijheid van het projectgebied geen kabels of leidingen gelegen die een juridisch-planologische bescherming behoeven.

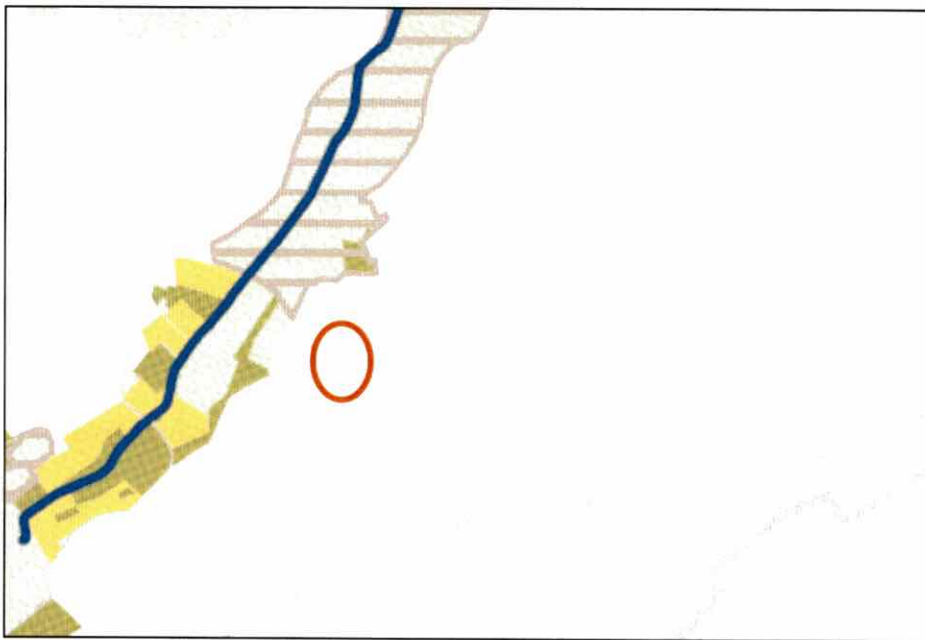
4.7 Verkeerskundige aspecten

Door de bouw van deze twee woningen zal de verkeersintensiteit op de Hoopweg stijgen met circa 8 mvt/etmaal. Gezien het profiel en de functie van de Hoopweg, een 80 km weg met lokaal ontsluitende functie, zal deze geringe toename van het aantal motorvoertuigbewegingen niet voor problemen leiden. In de parkeerbehoefte voor deze twee woningen (minimaal 2 per perceel) kan op het eigen terrein worden voorzien.

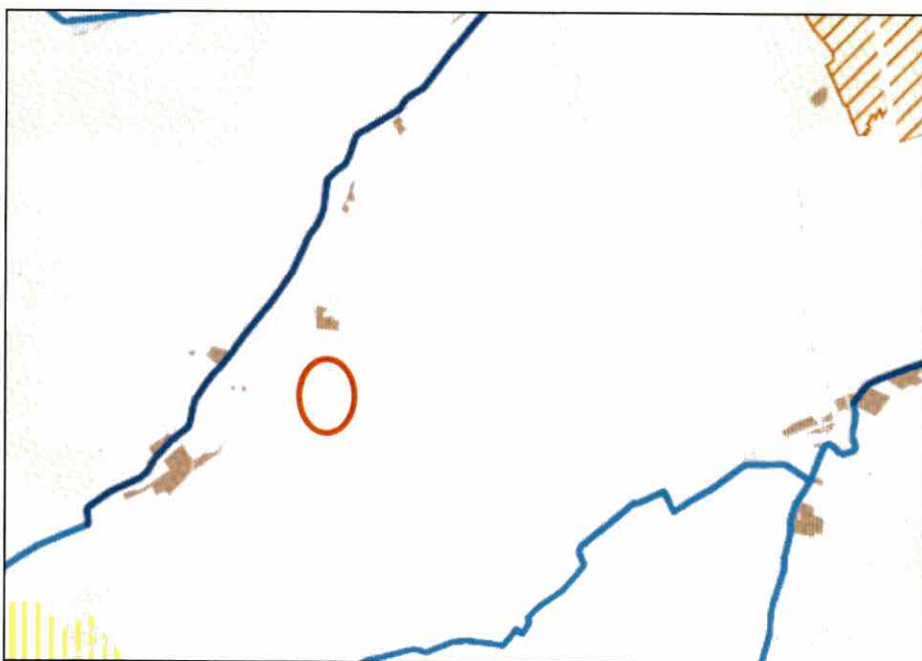
4.8 Natuur en landschap

Op de POL kaart Groene actualisatie 2008) zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen waardevolle natuur- of landschapselementen aangegeven. In de ruimere omgeving is het Loobeekdal gelegen. De Loobeek is een beek met een specifiek ecologische functie, en is aangewezen als Ecologische Verbindingszone (EVZ). Er omheen ligt een zone die is aangewezen als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De grens van de POG ligt echter op enkele honderden meters afstand van het projectgebied. De voorgenomen bouw van twee woningen heeft geen invloed op de groene waarden van de Loobeek.

Op de POL kaart 'Blauwe waarden' (actualisatie 2008) is aangegeven dat de projectlocatie is gelegen in of nabij een beekdal (het Loobeekdal). Dit betreft een lager gelegen gebied, dat een zoekgebied is voor het vasthouden, bergen en vertragen van de waterafvoer. De aanduiding als beekdal vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen, mits voldoende aandacht wordt besteed aan de hydrologische aspecten van het plan (afkoppeling hemelwater en infiltratie).



Figuur 8: uitsnede POL kaart Groene waarden (actualisatie 2008)



Figuur 9: Uitsnede POL kaart Blauwe waarden (actualisatie 2008)

4.9 Flora en fauna

De gewenste realisatie van de woningen is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.

Gebiedskenmerken

Het projectgebied is thans deels bebouwd, en deels in gebruik als weiland. Door maaien danwel begrazing wordt het gebied regelmatig verstoord. In de directe omgeving van het plangebied is een bebost gebied gelegen, dat in gebruik is als recreatiegebied. Door het gebruik van het projectgebied als weiland is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten beperkt. De plantensoorten worden grotendeels door de mens gereguleerd.

Rapportage voor kilometerhok X:193 / Y:392								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten		1			3	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	6	5		3		slecht	26-50%	1997-2007
Broedvogels			1		1	goed	0%	1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	3					redelijk	51-100%	1992-2007
Vissen		1			1	goed	26-50%	1992-2007
Dagvlinders					1	goed	0%	1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen					0	goed		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Figuur 10. Gegevens Natuurloket km hok 193-392

Beschermde planten, broedvogels en zoogdieren

Voor de volledigheid zijn de opgaven van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) en de provincie Limburg (www.limburg.nl) geraadpleegd om het projectgebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en / of plantensoorten.

Het Natuurloket geeft per km-vak een weergave van diverse soortgroepen. In voorliggend geval ligt de projectlocatie in het oosten van km-vak 193-392.

Voor dit km-vak zijn vaatplanten, broedvogels, vissen, dagvlinders en sprinkhanen goed onderzocht. Amfibieën zijn redelijk onderzocht, zoogdieren en libellen matig. Bij de Vaatplanten is één soort aangetroffen die op Flora en Fauna lijst 2-3 staat, en 3 rode lijst soorten. Bij de zoogdieren zijn 6 soorten aangetroffen op Flora en fauna lijst 1, 5 soorten die op flora en fauna lijst 2 en 3 staan. Bij de broedvogels is één soort aangetroffen waarop de Habitatrichtlijn van toepassing is. Er zijn drie soorten amfibieën aangetroffen die op flora en fauna lijst 1 staan.

In het projectgebied is geen water gelegen. Het projectgebied is dan ook niet geschikt voor amfibieën en vissen. Er zijn geen beschermde sprinkhanen aangetroffen. Als gevolg van deze ontwikkeling zullen vaatplanten worden verwijderd. Deze worden echter als gevolg van begrazing of maaien al regelmatig verstoord. Als gevolg van deze ontwikkeling zal het leefgebied van vlinders en libellen niet significant verkleind worden. Door de

geringe omvang van het perceel en door de verstoring die er plaatsvindt, zal naar verwachting ook de leefgebieden van zoogdieren niet significant worden verkleind. Indien geen bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd in het broedseizoen (mei-juli) zullen geen negatieve effecten ontstaan voor de broedvogels in het gebied.

Onderhavige ontwikkeling heeft zodoende geen invloed op de onderzochte soortgroepen.

Effecten

Gezien het bovenstaande heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed op eventueel aanwezige beschermde flora en fauna. Wel dienen versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (mei-juli) plaats te vinden.

4.10 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van het watersysteem, 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, hemel- en afvalwater.

Grondwater en bodemopbouw

De bodem ter plaatse bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. De bodem is tot 0,9 m –mv zwak tot matig humeus. Het grondwater bevindt zich op circa 2 m –mv.

Uit de "Blauwe waarden-kaart" van het POL blijkt dat het projectgebied in een beekdal is gelegen. Dit betekent dat het projectgebied deel uitmaakt van een zoekgebied voor vasthouden, bergen en vertragen van hemelwater.

Uit de "Kristallen waarden"-kaart blijkt dat het projectgebied niet in gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone of een ander beschermingsgebied. Ten zuiden van het projectgebied is de boringsvrije zone 'Venloschol' gelegen.

Oppervlaktewater

In of nabij het projectgebied is geen oppervlaktewater gelegen.

Ecosystemen

In het projectgebied liggen geen hydrologisch gevoelige ecosystemen.

Regen- en afvalwater

Het afvalwater van de woningen wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringssysteem. De toename van het afvalwater kan door het gemeentelijk riool worden opgevangen en verwerkt.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar wordt afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater van de woningen naar een infiltratievoorziening geleid en geïnfiltreerd in de bodem. De uitwerking van de infiltratievoorziening zal plaatsvinden in het kader van de bouw-aanvraag.

De toename van het verhard oppervlak is nog niet concreet bekend. In onderstaande berekening wordt deze toename aan de hand van redelijk aanneembare maten geschat. In totaal zal het verhard oppervlak toenemen met circa 420 m². Het verhard oppervlak van de woningen bedraagt ongeveer 160 m² * 2 = 320 m², de oppervlakte van de overige verhardingen wordt geschat op 50 m² * 2 = 100 m².

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm geen overlast voor derden veroorzaken.

Blijkens de k-waardekaart van Waterschap Peel en Maasvallei geldt voor de locatie een goede doorlatendheid van de bodem, de k-waarde bedraagt namelijk 0,75 tot 1,5 m/dag. Infiltratie is ter plekke goed mogelijk.

Uitgaand van deze gegevens kan de capaciteit van de infiltratievoorziening per woning berekend worden. De infiltratievoorziening voor één woning dient een capaciteit te hebben van 210 m² * 0,05 = 10,5 m³. Ten tijde van een T=100 bui dient er nog 11,5 m³ extra te kunnen worden opgevangen in de eigen tuin. Voor beide woningen samen dient een infiltratievoorziening van 21 m³ te worden gerealiseerd, en een berging van 23 m³ in de eigen tuinen.

Overleg waterbeheerder

Omdat er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2000 m² en de locatie niet in gelegen in een aandachtsgebied behoeft dit plan niet te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Hierbij wordt opgemerkt dat het Loobeekdal geen aandachtsgebied is zoals aangegeven door het waterschap.

Conclusie

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

4.11 Duurzaamheid

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

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

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling van de woningen is strijdig met de gebruiks- en bouw mogelijkheden zoals die wordt toegelaten door het vigerende bestemmingsplan "Venray". Binnen de bestemming die op de gronden rust, kan de gewenste bouw van de woningen derhalve niet plaatsvinden.

Tegen de realisatie van de woningen bestaan uit beleidsmatig oogpunt geen bezwaren. Het perceel is gelegen in een gebied dat in het POL 2006 is aangeduid als 'Stedelijke Dynamiek en 'Stedelijke Ontwikkelingszone'. Nieuwe burgerwoningen in het buitengebied zijn normaliter niet toegestaan in het buitengebied. Binnen de grens Stedelijke Dynamiek zijn echter beperkt nieuwe woningen toegestaan. In de gemeente Venray is daarnaast behoefte aan woningen in het duurdere segment.

Ook vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de bouw van de woningen. De huidige bedrijfsopstallen zullen immers worden afgebroken. Bij het opstellen van het ontwerp van de woning zal daarnaast zo veel mogelijk rekening worden gehouden met een goede inpasbaarheid in het stedenbouwkundig beeld van de omgeving.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisering van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn in de nabije omgeving reeds aanwezig. Er zal tevens geen onevenredige schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project gerealiseerd kan worden. Middels het doorlopen van een artikel 19 WRO-procedure kan vrijstelling verleend worden van het geldend bestemmingsplan, waardoor de realisatie van de twee woningen aan de Hoopweg te Venray mogelijk wordt.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de nieuwbouw van twee woningen aan de Hoopweg te Venray niet bezwaarlijk is.

6. PROCEDURE

Vrijstelling voor de bouw van deze woningen ex art. 19 lid 1 WRO kan slechts verleend worden indien de procedure genoemd in art. 19a lid 4 WRO jo. afdeling 3.4 van de Awb gevolgd is en vooraf door Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is verleend.

