

Ruimtelijke onderbouwing
Brabander aan den Heuvel (Cluster IV)

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door

Inhoud

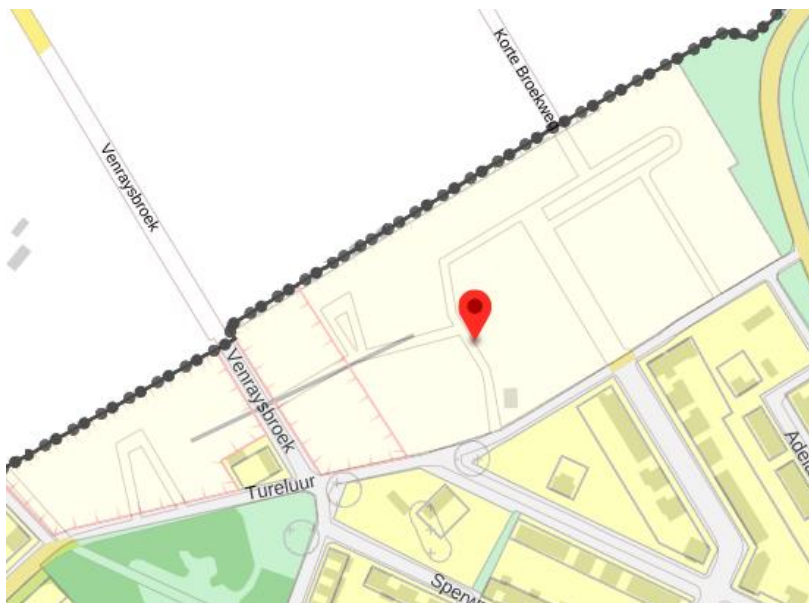
1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	4
2	Gebiedsomschrijving	5
2.1	Gebiedsomschrijving	5
2.2	Omissie	5
3	Beleid en regelgeving van Rijk, provincie en gemeente.....	7
4	Milieuaspecten	8
5	Economische uitvoerbaarheid	9
6	Procedure	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om in het gebied Brabander aan den Heuvel (cluster IV) woningen te realiseren.

De mogelijkheid voor de realisatie van in totaal 130 woningen is opgenomen in het bestemmingsplan Venray dat op 19 september 2017 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn sindsdien een aantal omissies opgemerkt. Een van deze omissies is een niet werkende digitale koppeling tussen twee bouwvlakken in cluster IV. Met deze koppeling was beoogd een flexibele verdeling te bieden om in totaal 130 woningen te realiseren in de beide bouwvlakken samen. In de praktijk bleek deze koppeling gezien de digitale standaarden niet mogelijk, met als gevolg dat op de digitale verbeelding in één van de bouwvlakken geen woningen mogen worden gerealiseerd, omdat in dit bouwvlak de aanduiding maximum aantal wooneenheden door de niet werkende koppeling ontbreekt. In het andere bouwvlak waren volgens de aanduiding maximaal 130 woningen toegestaan. Op de analoge verbeelding was de koppeling wel zichtbaar en hier is de oorspronkelijke bedoeling van de koppeling dan ook duidelijk zichtbaar.



Door middel van het bepaalde in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wabo, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de oorspronkelijke bedoeling van het bestemmingsplan Venray mogelijk gemaakt, waardoor er op het westelijke bouwvlak **maximaal 27** woningen mogelijk worden gemaakt. Het aantal woningen dat in totaal op grond van het bestemmingsplan Venray was opgenomen blijft per saldo ongewijzigd.

1.2 Leeswijzer

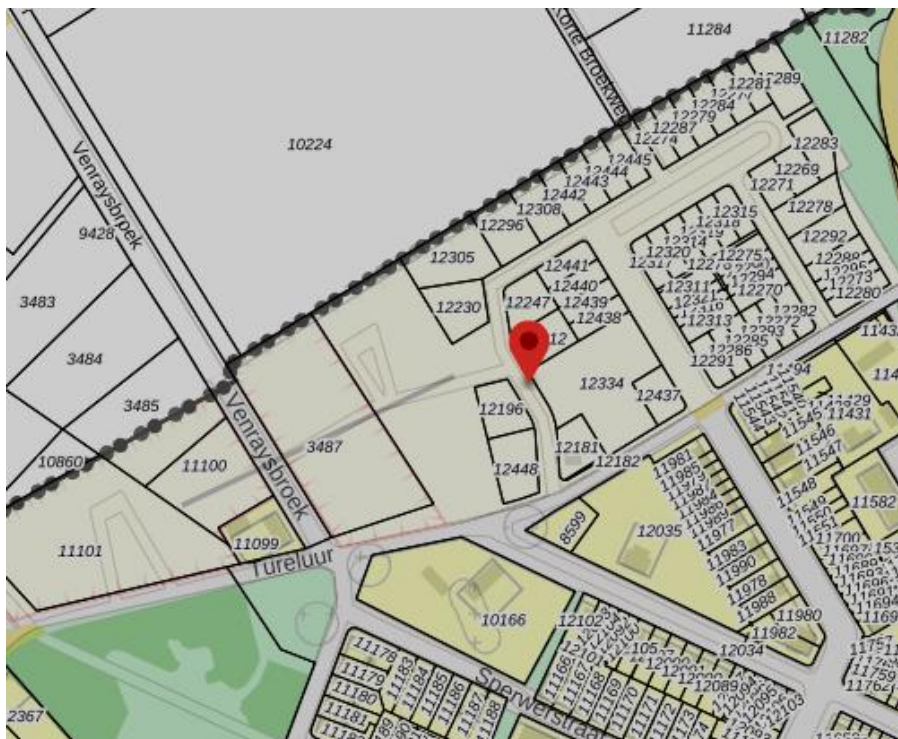
De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. Hoofdstuk 2 beschrijft het besluitvlak en de wijziging, hoofdstuk 3 het toepasselijke beleid en regelgeving van Rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 behandelt de milieuaspecten, hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 de procedure.

2 Gebiedsomschrijving

In dit hoofdstuk wordt zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden beschreven. Tevens wordt nader aangegeven op welke wijze de bedoeling van het bestemmingsplan Venray planologisch-juridisch wordt 'gerepareerd' door middel van deze procedure.

2.1 Gebiedsomschrijving

Het besluitgebied is gelegen ten noorden van de Tureluur in Venray. Het betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie C, nummers 3487, 3485 (ged.), 11100, 11101, 12181, 12182, 12196, 12212, 12230, 12247, 12269, 12270, 12271, 12272, 12273, 12274, 12275, 12276, 12277, 12278, 12279, 12280, 12281, 12282, 12283, 12284, 12286, 12287, 12288, 12289, 12290, 12291, 12292, 12293, 12294, 12295, 12296, 12305, 12308, 12438, 12439, 12440, 12441, 12442, 12443, 12444, 12445, 12311, 12313, 12314, 12315, 12316, 12317, 12318, 12319, 12320, 12321, 12334, 12437, 12448 en 12449. Het besluitgebied is in de huidige situatie deels braakliggend en deels bebouwd.



2.2 Omissie

Met de niet werkende koppeling (figuur: relatie) was beoogd om een flexibele verdeling te bieden om in totaal 130 woningen te realiseren in beide bestemmingsvlakken samen. In de praktijk bleek deze koppeling gezien de digitale standaarden niet mogelijk, met als gevolg dat op de digitale verbeelding in één van de bestemmingsvlakken geen woningen kunnen worden gerealiseerd, omdat in dit bestemmingsvlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ontbreekt. In het andere bestemmingsvlak zijn volgens deze aanduiding maximaal 130 woningen toegestaan. Op de analoge verbeelding was de koppeling wel zichtbaar en hier is de oorspronkelijke bedoeling van de koppeling dan ook duidelijk zichtbaar.

De procedure maakt het mogelijk om woningen te realiseren in het westelijk bouwvlak, waar op grond van het vigerende bestemmingsplan Venray geen woningen zijn toegestaan. Het totaal aantal van 130 woningen dat reeds staat opgenomen in het bestemmingsplan Venray blijft door deze procedure per saldo ongewijzigd, waardoor de oorspronkelijke bedoeling van het bestemmingsplan Venray tot uiting komt.

3 Beleid en regelgeving van Rijk, provincie en gemeente

Beleid en regelgeving van Rijk, provincie en gemeente zijn, gelet op de geringe aanpassing van de regels, niet relevant met betrekking tot deze procedure. Er ontstaan door deze procedure ruimtelijk geen mogelijkheden die niet waren beoogd met het bestemmingsplan Venray. Het maximum aantal toegestane woningen blijft per saldo ongewijzigd.

4 Milieuaspecten

Milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, archeologie e.d.) zijn, gelet op de geringe aanpassing van de regels, niet relevant met betrekking tot deze procedure. Er is immers geen sprake van een (nieuwe) ontwikkeling. Het maximum aantal toegestane woningen blijft per saldo ongewijzigd.

5 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wet ruimtelijke ordening waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Aangezien deze procedure geen nieuwe mogelijkheden voor woningbouw schept, maar enkel de voorgenomen bouwmogelijkheid mogelijk maakt, is kostenverhaal niet aan de orde.

De ontwikkeling, uitvoering en exploitatie van het plan komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Tussen gemeente Venray en initiatiefnemer wordt nader vastgelegd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venray komt maar voor rekening van de gezamenlijke exploitatie.

6 Procedure

Medewerking aan het project kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3° van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het bouwplan in strijd is 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°, de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) 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 Awb, 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.