

Ruimtelijke onderbouwing voor het bouwen van een woonhuis
aan de Ringweg ongenummerd te Ysselsteyn.

H.P.M. van Asten
Ringweg 35
5813 BP Ysselsteyn
Tel.nr. 0478-541667



BOUWKUNDIG
ADVIESBURO



Timmermannsweg 26a
5813 AN Ysselsteyn (L)
Tel. 0478-542020
Fax 0478-542019
K.v.K. Venlo: HR 12027494
Rabobank nr. 15.93.05.160

16 oktober 2009
gewijzigd 11 december 2009

Inhoudsopgave:

Pagina:

<u>1. Inleiding.....</u>	3
<u>2. Beschrijving van het project.....</u>	4
2.1 Ligging van het project.....	4
2.2 Beschrijving van het project.....	6
<u>3. Planologische situatie.....</u>	6
3.1 Geldende planologische situatie.....	6
3.2 Afwijking ten opzichte van de planologische situatie.....	6
<u>4. Beleidskaders.....</u>	7
4.1 Rijksbeleid (Nota Ruimte).....	7
4.2 Provinciaal beleid (POL, contourenbeleid en Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg).....	8
4.3 Regionaal beleid (Regionaal Volkshuisvestingsplan).....	10
4.4 Gemeentelijk beleid (Ontwikkelingsperspectief Venray en Gemeentelijke woonvisie).....	10
<u>5. Integrale afweging.....</u>	11
5.1 Stedenbouwkundige inpassing.....	11
5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	12
5.3 Duurzame (steden)bouw.....	12
5.4 Beeldkwaliteit.....	12
5.5 Ontwikkelingsplanologie.....	12
5.6 Archeologie/Monumenten.....	12
5.7 Kabels en leidingen.....	13
5.8 Verkeer en parkeren.....	13
5.9 Overige afwegingsaspecten.....	14
<u>6. Milieuaspecten.....</u>	14
6.1 Natuurbescherming.....	14
6.2 Flora en fauna.....	14
6.3 Waterhuishouding.....	17
6.4 Geluid.....	17
6.5 Geurhinder en geurcontouren.....	18
6.6 Luchtkwaliteit.....	20
6.7 Externe veiligheid.....	20
6.8 Bodem.....	21
<u>7. Belangen van derden.....</u>	21
7.1 Bedrijven van derden.....	21
7.2 Belangen van derden.....	21
<u>8. Economische uitvoerbaarheid.....</u>	22
8.1 Algemeen.....	22
8.2 Planschadeanalyse en planschadeovereenkomst.....	22
8.3 Grondexploitatiewet (GREX).....	22
<u>9. Procedure, overleg en planstukken.....</u>	22
9.1 Procedure.....	22
9.2 Overleg.....	23
9.3 Planstukken.....	23
<u>10. Conclusie.....</u>	23
<u>11. Bijlagen.....</u>	24

1. Inleiding.

H.P.M. van Asten heeft het plan om op een perceel grond aan de Ringweg te Ysselsteyn een woonhuis te bouwen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie M nummer 593ged. en M nummer 594ged. In figuur 1 is de ligging en de omgeving van de projectlocatie aangegeven.

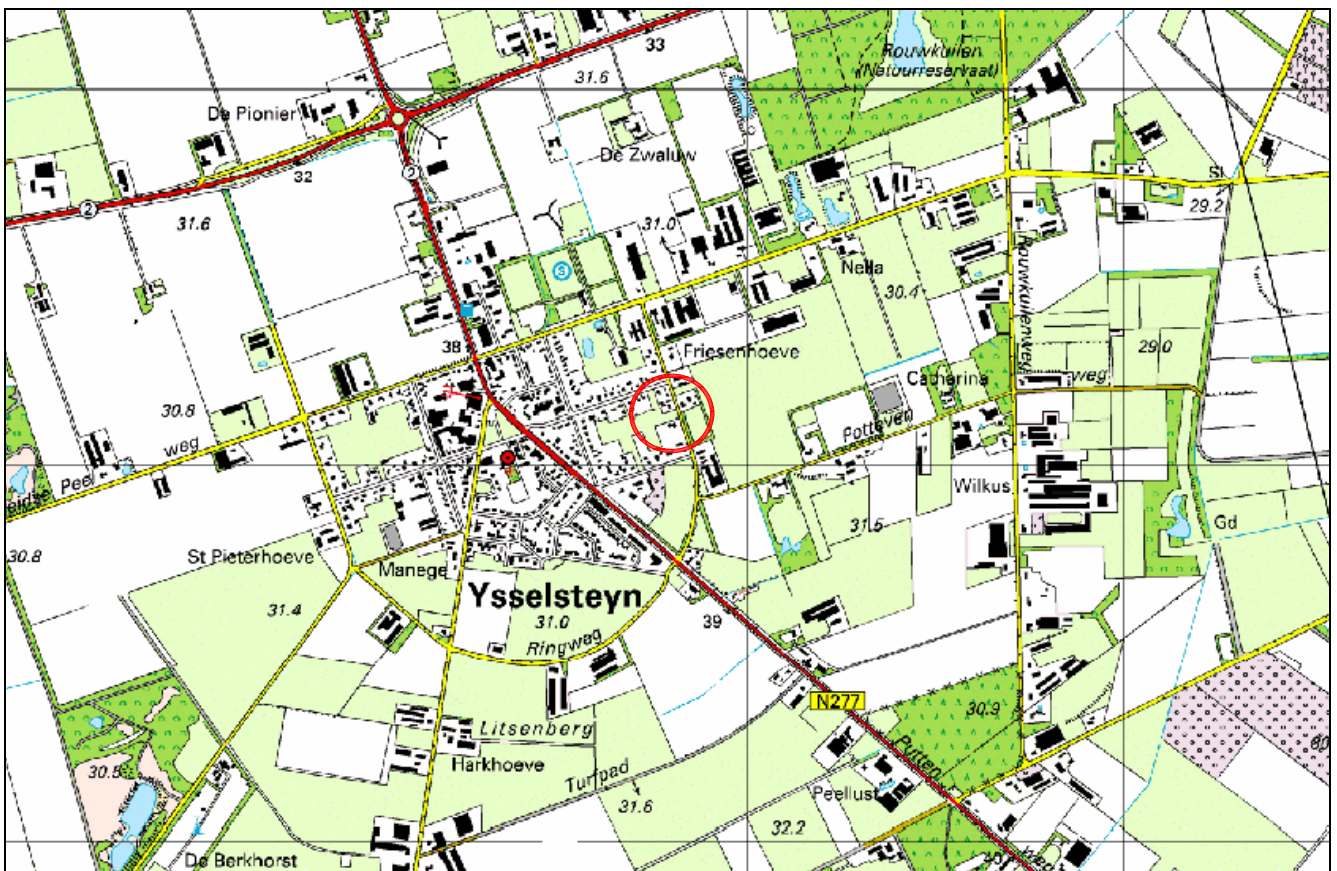
Op grond van het geldende bestemmingsplan “Kerkdorp Ysselsteyn” is de bouw van een woning niet mogelijk.

Aangezien de gemeente Venray voornemens is het geldende bestemmingsplan op onderdelen te herzien, kan het project echter wel worden gerealiseerd middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet Ruimtelijke Ordening.

Bij gebruikmaking van een projectbesluit dient de gemeente het vigerende bestemmingsplan binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit te herzien.

Dit houdt feitelijk in dat binnen één jaar een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dient te worden. Het is mogelijk deze termijn te verlengen indien ten tijde van het projectbesluit aannemelijk is dat de inpassing van het project gelijktijdig met de herziening van het bestemmingsplan zal plaatsvinden.

Indien het aannemelijk is dat inpassing van het project in het bestemmingsplan zal plaatsvinden tezamen met de inpassing in dat plan van een project op aangrenzende gronden of op gronden die betrokken zijn in hetzelfde uit te werken bestemmingsplan (inpassing gelijktijdig met andere projectbesluiten), dan is het zelfs mogelijk deze termijn te verlengen tot maximaal 4 jaar.



Figuur 1, ligging en omgeving projectlocatie

Een projectbesluit dient ten alle tijde vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing.

Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt bij voorkeur een gemeentelijk, intergemeentelijk of regionaal structuurplan verstaan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, wordt bij de

ruimtelijke onderbouwing in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

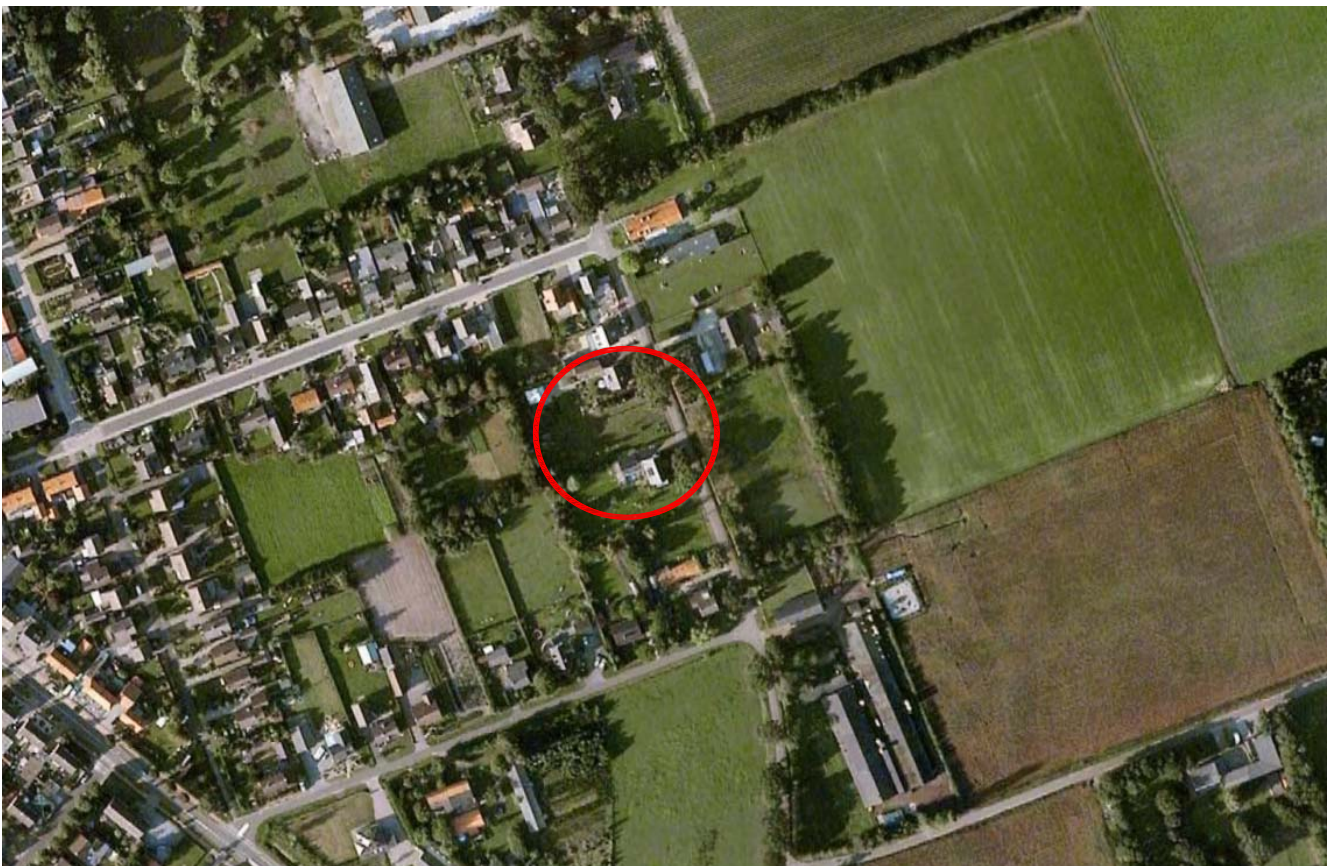
In dit rapport zal de bouw van de woning op dit perceel ruimtelijk worden onderbouwd. Aandacht zal worden besteed aan de bestaande beleidskaders, de toekomstige situatie en een onderzoek van de relevante deelaspecten. Daarnaast zal de planologisch juridische positie van het initiatief worden toegelicht. Dit resulteert uiteindelijk in een eindafweging.

De gemeente Venray heeft bij brief van 29 juni 2009 (ink0800784) aangegeven dat zij medewerking wil verlenen aan dit plan maar dat het initiatief nog wordt belemmerd door een geurcontour. Inmiddels heeft er een wijziging van de geurverordening plaatsgevonden en is voor het perceel een hogere norm van 8 oudourunits vastgesteld. Het bouwplan wordt hierdoor niet langer belemmerd door een geurcontour en kan uitgevoerd worden.

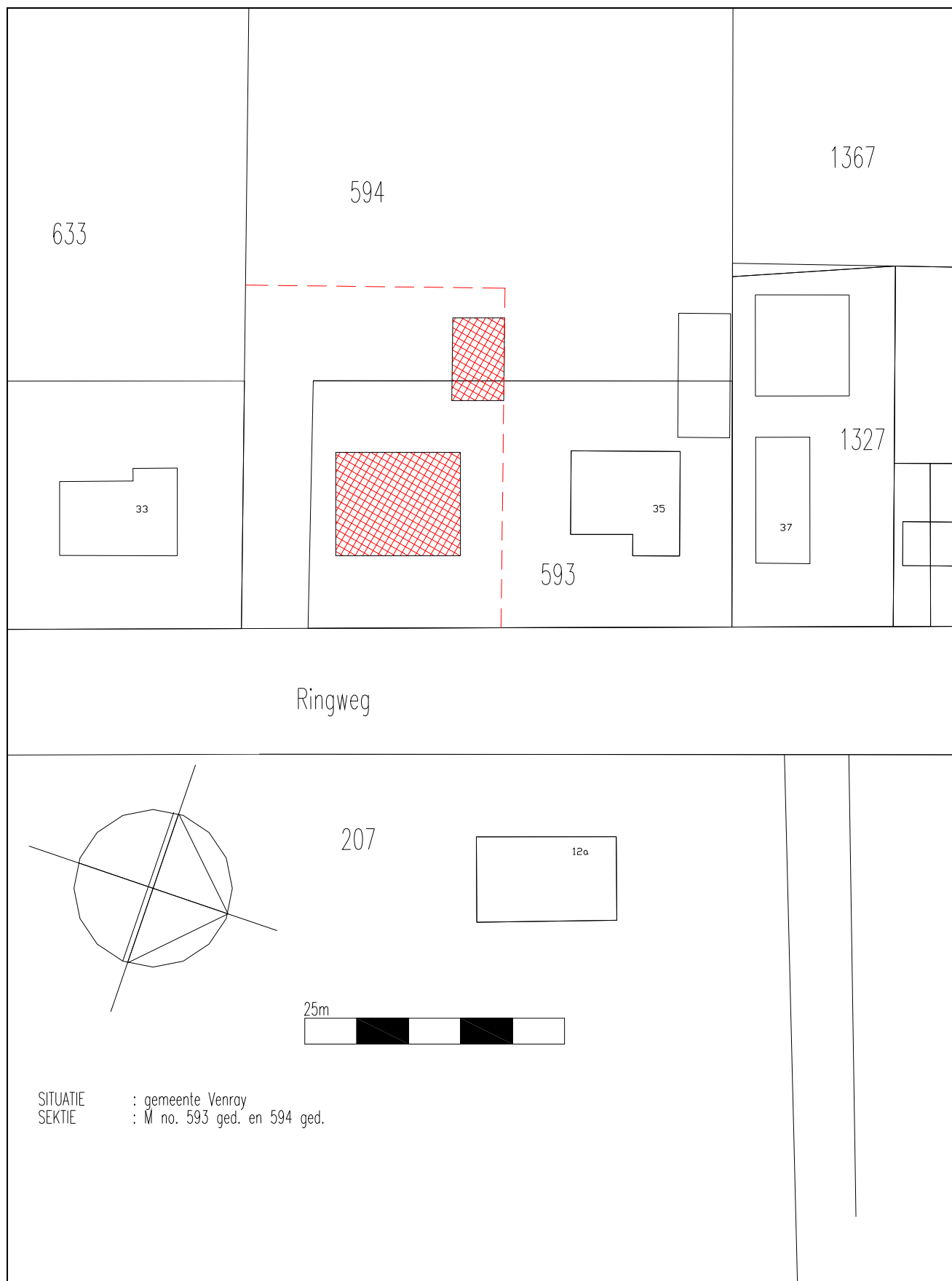
2. Beschrijving van het project.

2.1 Ligging van het project.

Het project ligt aan de Ringweg te Ysselsteyn tussen de huisnummers 33 en 35. Het perceel is kadastraal bekend als sectie M nummer 593 ged. en 594 ged. en is ongeveer 825m² groot. Figuur 2 is de luchtfoto van de locatie. Figuur 3 is de kadastrale tekening van de locatie. Het project ligt in het oostelijke deel van de bebouwde kom van Ysselsteyn, aan de rand van de bebouwde kom.



Figuur 2, luchtfoto van de locatie



Figuur 3, kadastrale tekening van de locatie

2.2 Beschrijving van het project.

Er wordt een nieuwe woning gebouwd. Het perceel heeft een breedte van circa 25 meter en een diepte van circa 33 meter. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ongeveer 825m².

De voorgevel van de woning heeft een breedte van maximaal 12,0 meter en een diepte van circa 10 meter. Aan de noordwestzijde van de woning wordt een vrijstaande garage/berging gebouwd met een breedte van circa 5,0 meter en een diepte van circa 8,0 meter.

De garage/berging ligt ongeveer 22 meter achter de voorgevelrooilijn. Aan de voorzijde van de kavel is 6,9 meter tot de kavelgrens onbebouwd. Aan de noordzijde is er een afstand van 4,2 meter tot aan de perceelsgrens onbebouwd. Aan de zuidzijde is er een afstand van 11,9 meter tot aan de perceelsgrens onbebouwd. Aan de noordwestzijde wordt de garage/berging op de perceelsgrens gebouwd.

Het totale bebouwingspercentage van het perceel gaat ongeveer 16% bedragen.

De woning zal bestaan uit één bouwlaag met een kap en wordt uitgevoerd in baksteen. Het dak wordt afgedekt met dakpannen. De muurplaathoogte is circa 5,5 meter en de nokhoogte is circa 9,5 meter. De inhoud van de woning bedraagt maximaal 750m³. Het totaal oppervlak aan bijgebouwen (de zone van 4m achter de hoofdmassa niet meegerekend) bedraagt maximaal 70m².

In het kader van de aanvraag om bouwvergunning zullen de plannen ter beoordeling worden voorgelegd aan het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

3. Planologische situatie.

3.1 Geldende planologische situatie.

De gronden van het projectgebied vallen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan “Kerkdorp Ysselsteyn” (vastgesteld 22 juni 2004 en goedgekeurd d.d. 18 januari 2005) en hebben de bestemming “Woondoeleinden W”.

Figuur 4 is de uitsnede van de plankaart uit het bestemmingsplan “Kerkdorp Ysselsteyn”.

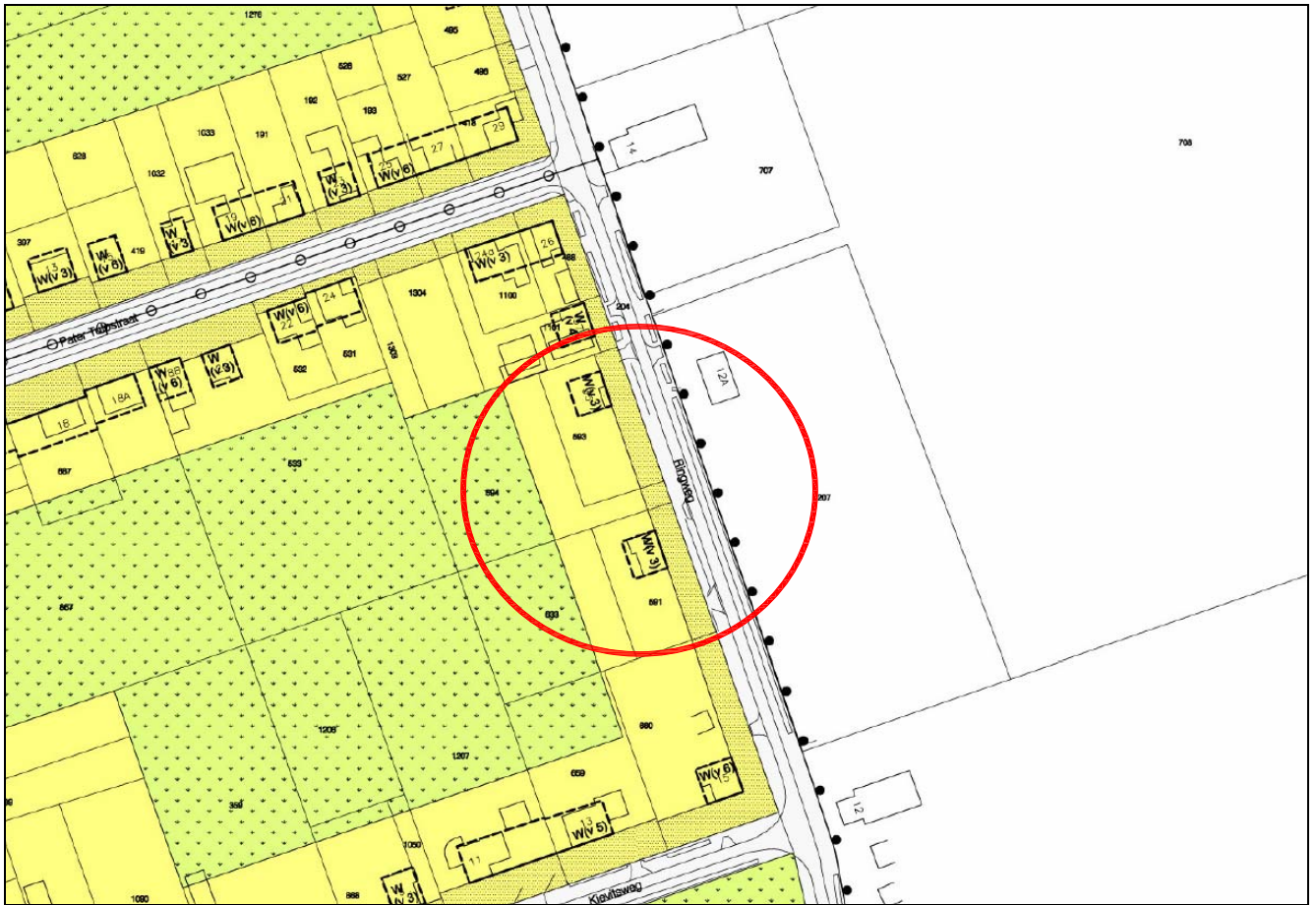
De voorschriften voor deze bestemming zijn opgenomen in artikel 3 van het plan. Hieruit blijkt dat binnen deze bestemming alleen hoofdgebouwen (woningen) mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak (artikel 3 lid 2 sub 1a) .

3.2 Afwijking ten opzichte van de planologische situatie.

Ter plaatse van het plangebied is géén bouwvlak op de kaart opgenomen.

Het bouwen van een woning op deze locatie is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van het wonen is wél in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het bouwen van een woning op de voorgestelde locatie wijkt echter af van het bestemmingsplan.



Figuur 4, uitsnede plankaart Bestemmingsplan “Kerkdorp Ysselsteyn”

4. Beleidskaders.

4.1 Rijksbeleid (Nota Ruimte).

Het Rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijk ordening staat verwoord in de “Nota Ruimte”. Deze nota is in werking getreden op 28 februari 2006.

In de nota worden voorstellen gedaan voor de problemen van de komende 15 jaar met een doorkijk naar 2030. De nota heeft 4 belangrijke thema’s; versterken van de economie (oplossen ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land); waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkomen van rampen). Belangrijk is het streven naar “ruimte voor ontwikkeling” wat enerzijds inhoudt dat gebiedsgerichte integrale ontwikkelingen waarin zoveel mogelijk betrokkenen participeren gestimuleerd worden, maar anderzijds worden waarborgen gecreëerd om ruimtelijke waarden van nationaal belang te behouden en te ontwikkelen.

Het accent verschuift van “toetsingsplanologie” naar “ontwikkelingsplanologie”.

”Ruimte voor ontwikkeling” betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Het project is van een zodanige beperkte omvang dat het niet strijdig is met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid (POL, Contourenbeleid en Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg).

Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL).

Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL).

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld. In 2008 heeft de Provincie enkele aanpassingen in tekst en kaartbeelden in procedure gebracht en vastgelegd (actualisatie 2008).

Het POL2006 is een streekplan, het provinciale waterhuishoudingsplan, het provinciale milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciale 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 fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

In POL2006 is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en –waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Venray en het omliggende buitengebied met de kerkdorpen is gelegen binnen de beleidsregio Peelland.

Uit de perspectievenkaart (actualisatie 2008) van het POL2006 blijkt dat de kerkdorpen, waaronder Ysselsteyn zijn aangeduid als “bestaand stads- en dorpsgebied”. Figuur 5 is de uitsnede van de POL-kaart “perspectieven”. Rondom Ysselsteyn is het perspectief “Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme” (P5a) van toepassing.

Perspectief 5a gebieden zijn gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter. Binnen P5a komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor.

Op lokale schaal zijn natuur- en landschapswaarden aanwezig, zoals landschapsstructurende lijnbeplantingen, leefgebieden van amfibieën en dassen, beken, waardevolle cultuurhistorische elementen en gebieden en monumentale bebouwing. De begrenzing van deze gebieden is indicatief. Het plangebied kan worden beschouwd als een gebied wat behoort bij de kern van Ysselsteyn. Dit is al in het bestemmingsplan vastgelegd.

Contourenbeleid.

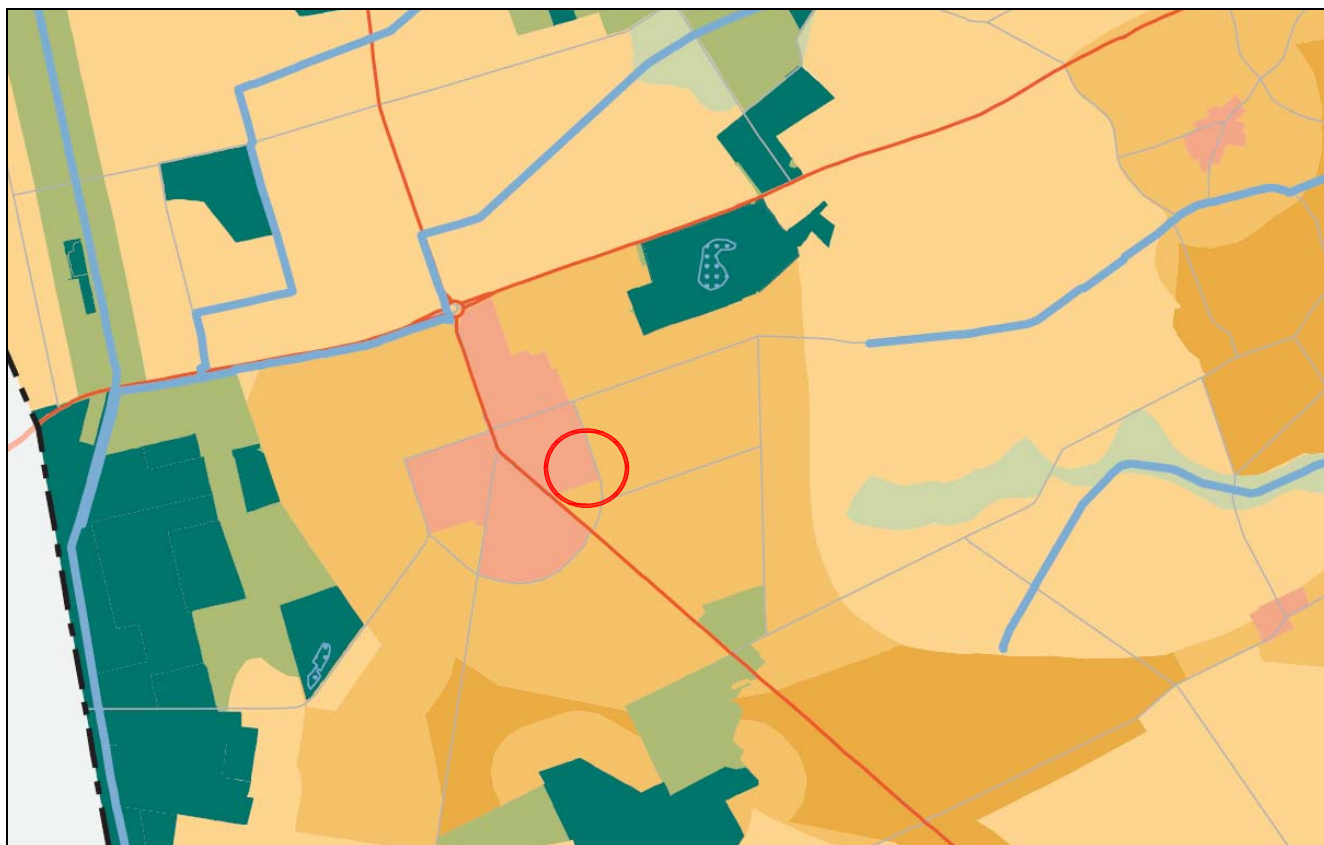
Sinds 2005 geldt voor heel Limburg het contourenbeleid. De doelstelling van het contourenbeleid is dat de stedelijke ontwikkelingen binnen de contouren plaatsvinden. Slechts bij uitzondering mag buiten de contouren worden gebouwd. In Noord-Limburg zijn nog geen contouren getrokken, ook om de kern van Ysselsteyn niet. Om ook hier kwaliteitsverbetering op korte termijn zeker te stellen zijn zogenaamde verbale contouren vastgesteld. Het contourenbeleid geldt voor alle kernen die buiten de begrenzing ‘stedelijke dynamiek’ liggen. De verbale rode contour bevindt zich op de grens van het stads- en dorpsgebied en het landelijke gebied.

Als basis voor deze gebieden worden genomen: de vigerende bestemmingsplannen en de plannen die voor advisering aan de PCGP zijn voorgelegd dan wel plannen waarvan het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd tot op de dag van vaststelling van deze POL-herziening op onderdelen door Provinciale Staten.

Gronden die in het vigerende bestemmingsplan een functie stads- of dorpsgebied hebben gekregen worden geacht binnen de contour te liggen, gronden met de functie buitengebied er buiten.

Het vigerend bestemmingsplan waarin de locatie een woonbestemming heeft gekregen is vastgesteld in 2004. De woning is dan ook gelegen binnen de contour.

Voor het overige zijn geen relevante provinciale beleidskaders waaruit een mogelijke beperking van het initiatief blijkt. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het provinciale beleid.



Figuur 5, uitsnede POL-kaart “perspectieven”

Uit de POL-kaart “blauwe waarden” blijkt dat in het projectgebied geen van deze waarden aanwezig zijn. Figuur 6 is de uitsnede van de POL-kaart “blauwe waarden”.



Figuur 6, uitsnede POL-kaart “blauwe waarden”

Op de POL-kaarten “groene waarden” en “kristallen waarden” zijn voor de locatie eveneens geen waarden opgenomen.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.

In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (HROL) wordt beoogd te komen tot een meer ontwikkelingsgerichte aansturing van de ruimtelijke ordening. Het doel hiervan is om meer slagvaardigheid en kwaliteit te bereiken binnen de Provinciale beleidskaders. Voor ontwikkelingen in het stads- en dorpsgebied wordt binnen het HROL verwezen naar het POL en het provinciaal kader voor het opstellen van regionale volkshuisvestingsplannen. Er wordt gestreefd naar voldoende woningen van de juiste kwaliteit en op de juiste plaats.

4.3 Regionaal beleid (Regionaal Volkshuisvestingsplan).

In het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg heeft de provincie het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RV) geïntroduceerd als kwalitatief sturingsmechanisme op regionaal niveau. Bovendien wil de provincie dat de verantwoordelijkheden aangaande het wonen meer in regionaal verband komen te liggen. De gemeenten Venray, Horst aan de Maas, Meerlo-Wanssum en Sevenum hebben dan ook gezamenlijk een regionaal volkshuisvestingsplan opgesteld om richting te geven aan met name de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het regionale volkshuisvestingbeleid.

Het bouwen van een woning draagt bij aan de in het regionale volkshuisvestingsplan opgenomen woningbouwprogramma.

4.4 Gemeentelijk beleid (Ontwikkelingsperspectief Venray en Gemeentelijke woonvisie) .

Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in het Ontwikkelingsperspectief Venray en de gemeentelijke woonvisie.

Ontwikkelingsperspectief 2015

Het Ontwikkelingsperspectief Venray 2015 is vastgesteld op 14 februari 2006. In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven welke koers de gemeente Venray in de toekomst gaat varen. Het Ontwikkelingsperspectief is een perspectief voor de middellange termijn. De tijdshorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020/2030. Het Ontwikkelingsperspectief omvat 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 beleidsstuk heeft als doel de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven. De kenmerken van het Ontwikkelingsperspectief zijn:

- selectiviteit;
- integraliteit;
- uitvoeringsgericht;
- ambities van de gemeente;
- veranderende rol van de gemeente
- basis voor ontwikkelingsplanologie

Het fundament voor het Ontwikkelingsperspectief is gelegd in de verkenningennota en de doelstellingennota. In de verkenningennota zijn 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 achttal 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.

Ten aanzien van woningbouw op de kerkdorpen is in het Ontwikkelingsperspectief gesteld dat evenwichtige woningbouw per dorpencluster het uitgangspunt is. De differentiatie van de woningbouw in de dorpenclusters wordt zoveel mogelijk afgestemd op de lokale vraag.

Wat de differentiatie betreft wordt aangesloten bij de huidige verhouding van koop- en huurwoningen. Per dorp kunnen deze verhoudingen verschillen.

In het geldende bestemmingsplan, en daarmee het gemeentelijke beleid, is reeds een woonbestemming gegeven aan deze kavel. Op basis van het toen geldende structuurplan, worden de dorpen beschouwd als beheergebieden. Dit betekent dat, naast kleinschalige woningbouwmogelijkheden vooral wordt ingezet op het behouden van de leefbaarheid door het voeren van een actief beleid ten aanzien van verkeer, volkshuisvesting, welzijn en werken.

Gemeentelijke woonvisie:

In 2007 is een gemeentelijke woonvisie opgesteld. Deze woonvisie geeft een beeld van de woningbehoefte voor de komende 15 jaar. In die periode is er in Ysselsteyn een behoefte aan 100 woningen. Dit aantal bestaat uit een autonome woningbehoefte en een plus van 30%.

In de gemeentelijke woonvisie is opgenomen dat kleine (individuele) woningbouwinitiatieven in principe mogelijk zijn, maar dat daarbij wel gelet moet worden op de volkshuisvestelijke invulling. Eind 2007 is tevens de ruimtelijke visie van Ysselsteyn vastgesteld. Hierin zijn de gewenste ontwikkelingen voor een langere periode vastgelegd. Leefbaarheid is daarin een belangrijk speerpunt. Voor Ysselsteyn wordt gestreefd naar verlevendiging van de kern en uitbreiding van de diversiteit van de inwoners. Dat betekent een zoektocht naar het toevoegen van andere leef- en woonmilieus en tevens versterken en uitbreiden van de bestaande woningvoorraad.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

5. Integrale afweging.

5.1 Stedenbouwkundige inpassing.

Ysselsteyn is in de jaren twintig van de vorige eeuw gesticht als modelontginningsdorp. Het ontwerp is duidelijk herkenbaar en ontworpen op basis van een deels aanwezig geometrisch patroon.

Aan de oostzijde wordt Ysselsteyn begrensd door oud bouwland. Rondom de rest van Ysselsteyn is de peelontginning duidelijk herkenbaar in het jonge ontginnenlandschap met haar rechthoekige verkavelingspatroon. Kenmerkend hierin zijn de linten van agrarische bebouwing aan de Timmermannsweg en de Puttenweg.

Aan de zuidzijde van Ysselsteyn en in het gebied begrensd door Ringweg/Heidsepeelweg/Kerkweg/Peter Janssenweg worden enkele grootschaligere woningbouwprojecten ontwikkeld.

De nieuw te bouwen woning past ruimtelijk gezien binnen de bestaande structuur van woningen langs de Ringweg. De initiatieflocatie is een open plek tussen de bestaande woningen en vraagt als het ware om ontwikkeld te worden.

Om te komen tot een goede inpassing is gekozen voor een woning met één bouwlaag, voorzien van een kap. Het profiel sluit aan bij de overige woningen langs de Pater Tulpstraat.

Ruimtelijk gezien voegt de woning zich binnen de bestaande ruimtelijke structuur en is de woning daarmee goed inpasbaar.

5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Voor de afweging van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is gekeken naar de stedenbouwkundige voorwaarden uit het geldende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is aangemerkt als het “stedenbouwkundige programma van eisen”. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan.

De afstand van de voorgevelrooilijn tot aan de weg is gelijk aan die van de naburige woningen.

Aan de minimale afstand van 3 meter van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt voldaan.

De architectonische vormgeving zal in het kader van de aanvraag om bouwvergunning nog nader worden afgewogen door het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

5.3 Duurzame (steden)bouw.

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen verkavelingen en aanleg van wegen. Er zal meer aandacht besteedt worden aan zuinig ruimtegebruik, rekening houden met bestaande waardevolle (landschaps-)elementen, milieuvriendelijk en veilig verkeer, natuur, etc. Ook zal in het kader van duurzame stedenbouw meer rekening gehouden moeten worden met het waterhuishoudingssysteem (duurzaam waterbeheer) of met de invloed van het plan op de omgeving.

In het kader van duurzame stedenbouw zal het vuilwater worden geloosd op het gemeentelijk riool en zal het hemelwater gescheiden worden afgevoerd naar een op het perceel aan te leggen infiltratievoorziening.

5.4 Beeldkwaliteit.

In de nota “Ruimtelijke Kwaliteit in Venray” wordt in algemene termen omschreven, welke criteria gehanteerd worden om te beoordelen of gebouwen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Voor diverse gebieden en locaties kan tevens een door de Raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan van toepassing zijn of opgesteld worden, waarin nader en meer uitvoerig omschreven is aan welke voorschriften gebouwen dienen te voldoen.

Voor het plangebied is geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Geconcludeerd kan worden dat het volume en de situering van de woning op de kavel aanvaardbaar zijn.

De architectonische vormgeving zal in het kader van de aanvraag om bouwvergunning nog nader worden afgewogen door het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

5.5 Ontwikkelingsplanologie.

Wanneer een duidelijke kwaliteitswinst kan worden behaald zal de overheid soms bereid zijn medewerking te verlenen aan een ontwikkeling, die niet primair past in een bestemmingsplan. De kwaliteitswinst dient dan heel duidelijk te worden aangetoond.

Gelet op de aard en omvang van dit project hoeft er geen gebruik te worden gemaakt van het instrument ontwikkelingsplanologie.

5.6 Archeologie/Monumenten.

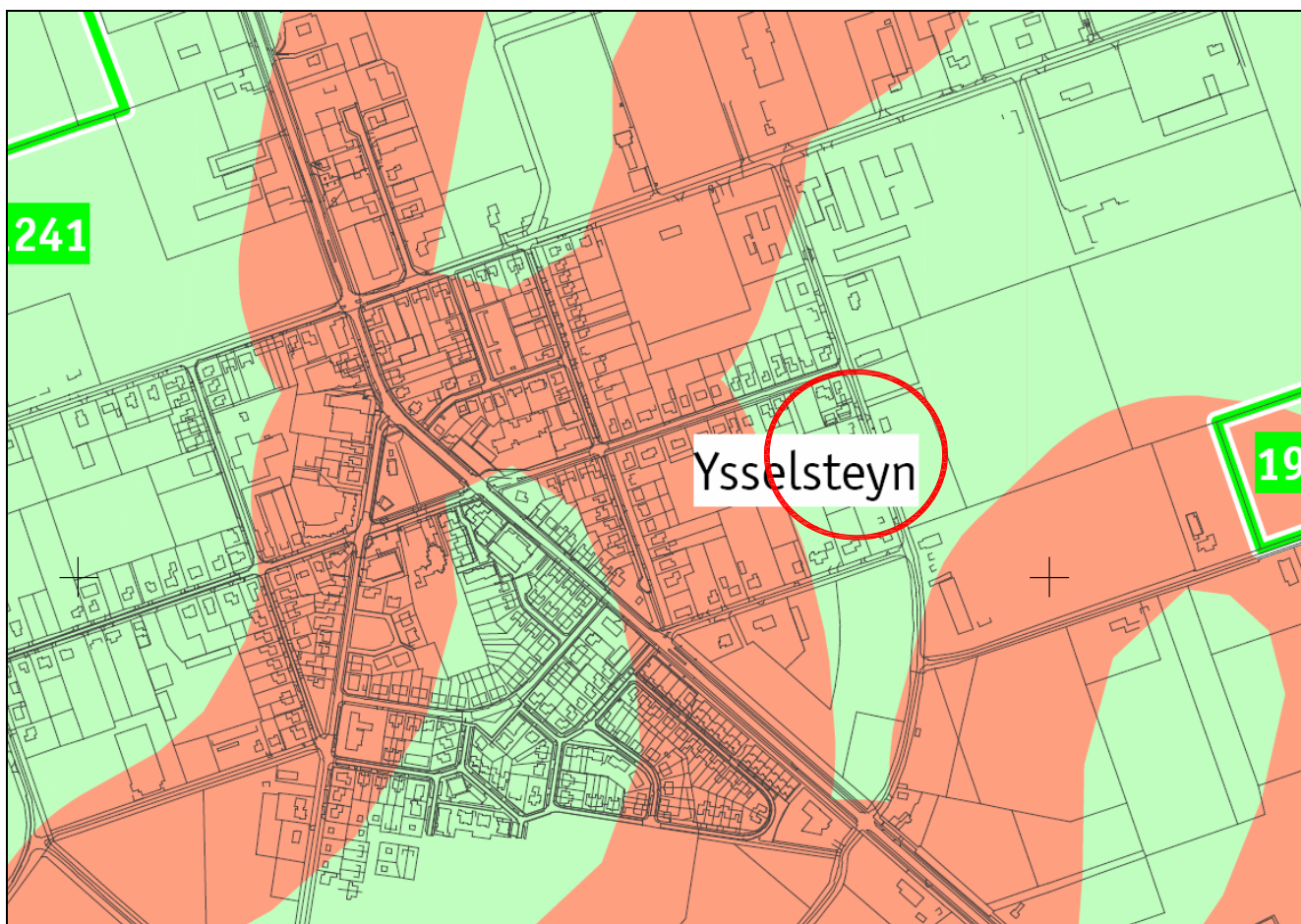
Om te voorkomen dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast dient bij activiteiten een archeologisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Het archeologisch onderzoek bestaat in eerste instantie uit een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek.

Op basis van deze eerste onderzoeken kan worden bekeken of een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd dient te worden door het middel van het aanleggen van proefsleuven.

Het perceel is niet aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument.

Volgens de archeologische advieskaart van de gemeente Venray ligt de locatie in een gebied met een lage verwachting. Figuur 7 is de uitsnede uit de archeologische advieskaart van de gemeente Venray. Voor deze gebieden gelden in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming.



Figuur 7, uitsnede archeologische advieskaart gemeente Venray

5.7 Kabels en leidingen.

Uit de gegevens van het bestemmingsplan “Kerkdorp Ysselsteyn” blijkt dat er geen leidingen aanwezig zijn op het perceel. Onder en binnen een afstand van 50 meter rondom het perceel zijn geen hogedrukaardgastransportleidingen aanwezig.

Aangenomen kan worden dat kabels en leidingen geen belemmering vormen.

Voor de start van de werkzaamheden zal nog een KLIC melding worden gedaan zodat nogmaals gecheckt wordt of ter plaatse kabels en leidingen aanwezig zijn.

5.8 Verkeer en parkeren.

De woning is geprojecteerd aan een bestaande weg en is daarmee goed ontsloten.

Een toename van de verkeersdruk door de nieuwe woning is verwaarloosbaar. Het parkeren geschiedt op eigen terrein. Het nieuwe gebruik van de kavel betekent daarmee geen verdere belasting van de bestaande verkeers- en parkeervoorzieningen. Op eigen terrein zijn twee parkeerplaatsen aanwezig.

5.9 Overige afwegingsaspecten.

Er zijn voor dit project geen overige afwegingsaspecten die vermeld kunnen worden.

6. Milieuaspecten.

6.1 Natuurbescherming.

Al onder de Natuurbeschermingswet 1967 werden natuurgebieden beschermd door het aanwijzen van Staats- en Beschermden Natuurmonumenten. Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet 1998 vervalt het onderscheid tussen Staats- en Beschermden Natuurmonumenten, beide worden nu Beschermden Natuurmonumenten genoemd. Daarnaast komen die (delen van) Natuurmonumenten die overlappen met Natura 2000-gebieden te vervallen. De instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied zullen wel mede betrekking hebben op de waarden die beschermd werden door het Natuurmonument.

Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is 'Natura 2000-gebied'.

Gelet op de aard en omvang van het project, en de ligging op geruime afstand van een Natura 2000-gebied zijn er geen nadelige gevolgen te verwachten op een Natura 2000-gebied.

6.2 Flora en fauna.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met beschermde planten en dieren in (of direct grenzend aan) het plangebied (Flora en Faunawet).

In de Flora en Faunawet is met name de soortenbescherming geregeld. Op 22 februari 2005 is een AmvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van “het besluit beschermde dieren en plantensoorten”. Voor algemene soorten geldt een algemene vrijstelling. Daardoor hoeft in veel gevallen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Van belang is of er binnen of vlakbij dit gebied dieren of planten aanwezig zijn, die niet onder die algemene vrijstelling vallen en waarvoor als gevolg van de ingreep de gunstige staat van instandhouding zou worden toegepast.

Uit het kaartmateriaal op de site www.natuurloket.nl blijkt dat in het onderhavige kilometervak (190-389) verschillende soorten voorkomen welke vermeld staan op de lijsten van de Flora en Faunawet, de vogel- en habitatrichtlijn en de rode lijst.

Figuur 8 is het overzicht van het genoemde kilometervak.

Figuur 9 is de lijst van de in dat vak voorkomende soorten.

De projectlocatie is in gebruik als tuin/gazon.

Gezien het huidige gebruik van de locatie is het de verwachting dat er alleen algemene soorten planten en dieren aanwezig zijn.



Figuur 8, overzicht kilometervakken 190-389 (www.natuurloket.nl)

Op de site van de Provincie Limburg zijn de natuurgegevens (flora en avifauna) van de provincie Limburg ontsloten.

Zie <http://broedvogels.limburg.nl/site/planten/start.HTM>

De initiatieflocatie ligt in blok 52-33-11. Figuur 10 bevat het kaartje van dit blok. Uit de gegevens van het blok blijkt dat er op de projectlocatie geen rode lijst soorten of aandachtsoorten voorkomen.

In het gebied kunnen vleermuizen aanwezig zijn. Het betreft dan alleen vleermuizen die hier kunnen foerageren. Ook na realisering van de woning kunnen vleermuizen hier foerageren en zullen er mogelijk nieuwe plekken voor kraamkolonies ontstaan. Verder kunnen algemene soorten zoals een veldmuis, mol, konijn en egel van het gebied gebruik blijven maken. Overigens kunnen al deze dieren ook in tuinen leven, waardoor de ingreep (op termijn) zelfs positief zal zijn.

Gezien het gebruik van het gebied en het ontbreken van geschikte wateren is dit gebied niet geschikt voor amfibieën of reptielen.

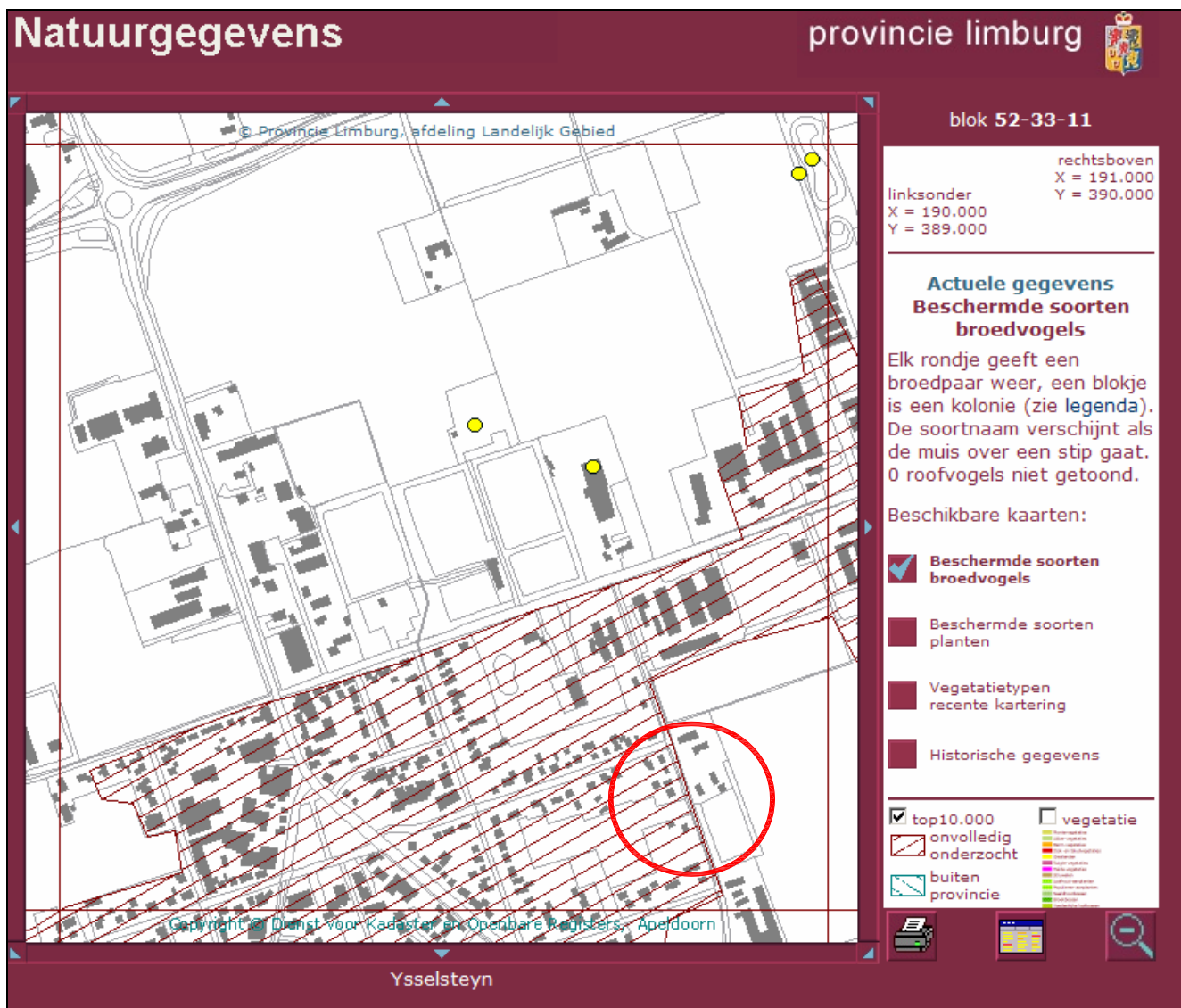
Gelet op het ontbreken van beschermde soorten planten en broedvogels op de bouwlocatie vindt er geen verstoring plaats en hoeft er geen vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.

Rapportage voor kilometerhok X:190 / Y:389

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	5	2		2		slecht	51-100%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						goed	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	2	1		1	1	matig	26-50%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						slecht		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

Figuur 9, lijst met de in vak 190-389 voorkomende soorten (www.natuurloket.nl)



Figuur 10, overzicht blok 52-33-11 (Natuurgegevens Provincie Limburg)

6.3 Waterhuishouding.

In het kader van beleid van zowel de gemeente Venray als het Waterschap wordt gestreefd naar een duurzaam waterhuishoudkundig systeem. Concreet betekent dit dat er sprake dient te zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt.

Het vuilwater zal worden afgevoerd naar de gemeentelijke riolering via een nog te realiseren aansluiting.

Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd naar een op het perceel aan te leggen infiltratievoorziening.

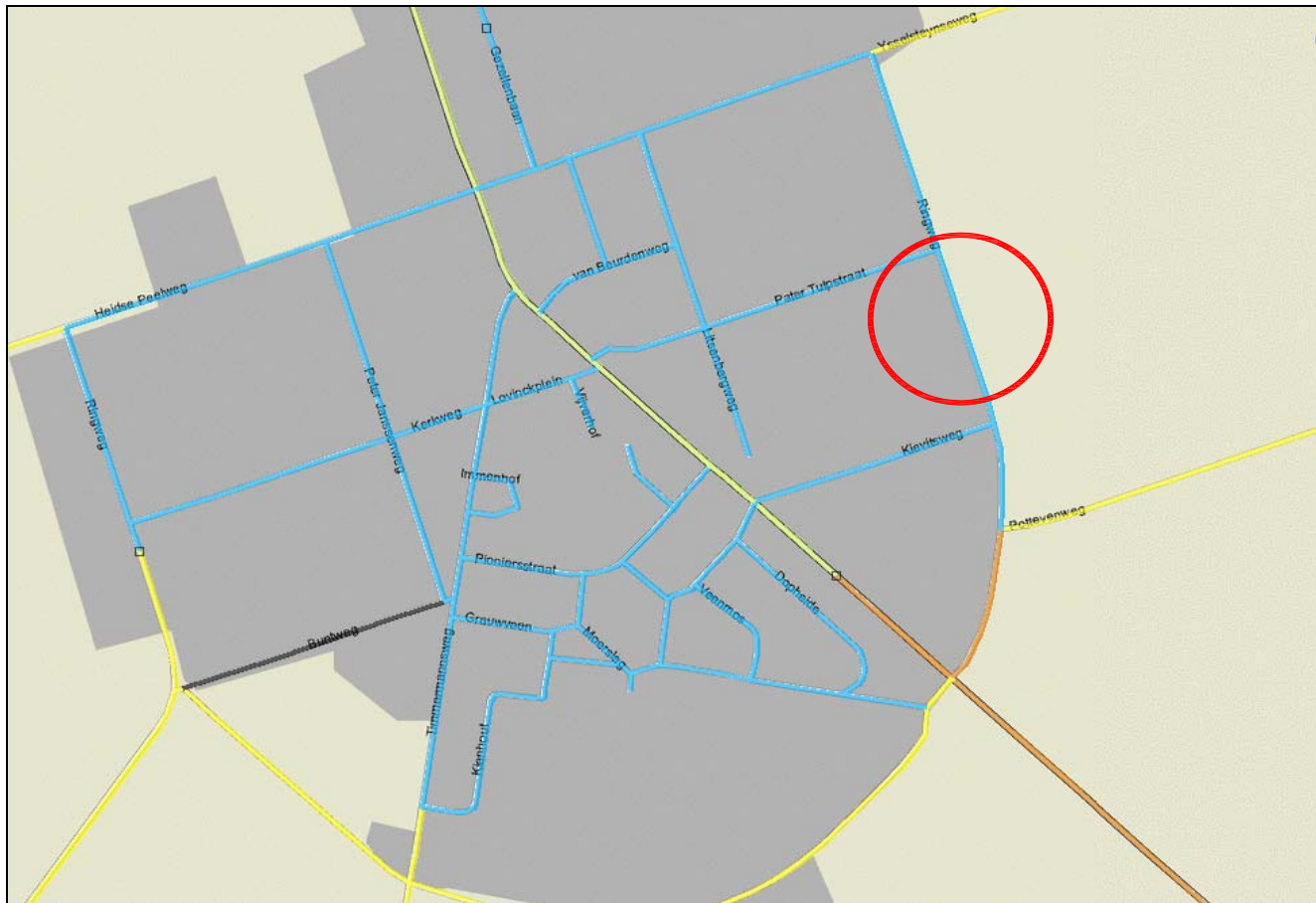
6.4 Geluid.

In het kader van het gestelde in de Wet Geluidhinder dient het effect van het wegverkeerslawaaï op de locatie van het project te worden beoordeeld.

Binnen 50 meter van het plangebied zijn twee wegen aanwezig, de Pater Tulpstraat en de Ringweg. Uit het kaartmateriaal op de site www.maximumsnelheden.info blijkt dat voor de Pater Tulpstraat en het gedeelte van de Ringweg dat in de nabijheid van het plangebied ligt, een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt. Figuur 11 is de uitsnede uit de kaart van www.maximumsnelheden.info

Voor wegen met een maximum snelheid van 30 kilometer per uur is geen geluidszone toegekend. Ook zijn geen bedrijven in de omgeving gelegen die enige akoestische relevantie hebben met het initiatief.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat er qua geluid geen belemmeringen zijn en dat er geen onderzoek naar de gevelgeluidbelasting hoeft plaats te vinden.



Figuur 11, uitsnede uit de kaart van www.maximumsnelheden.info

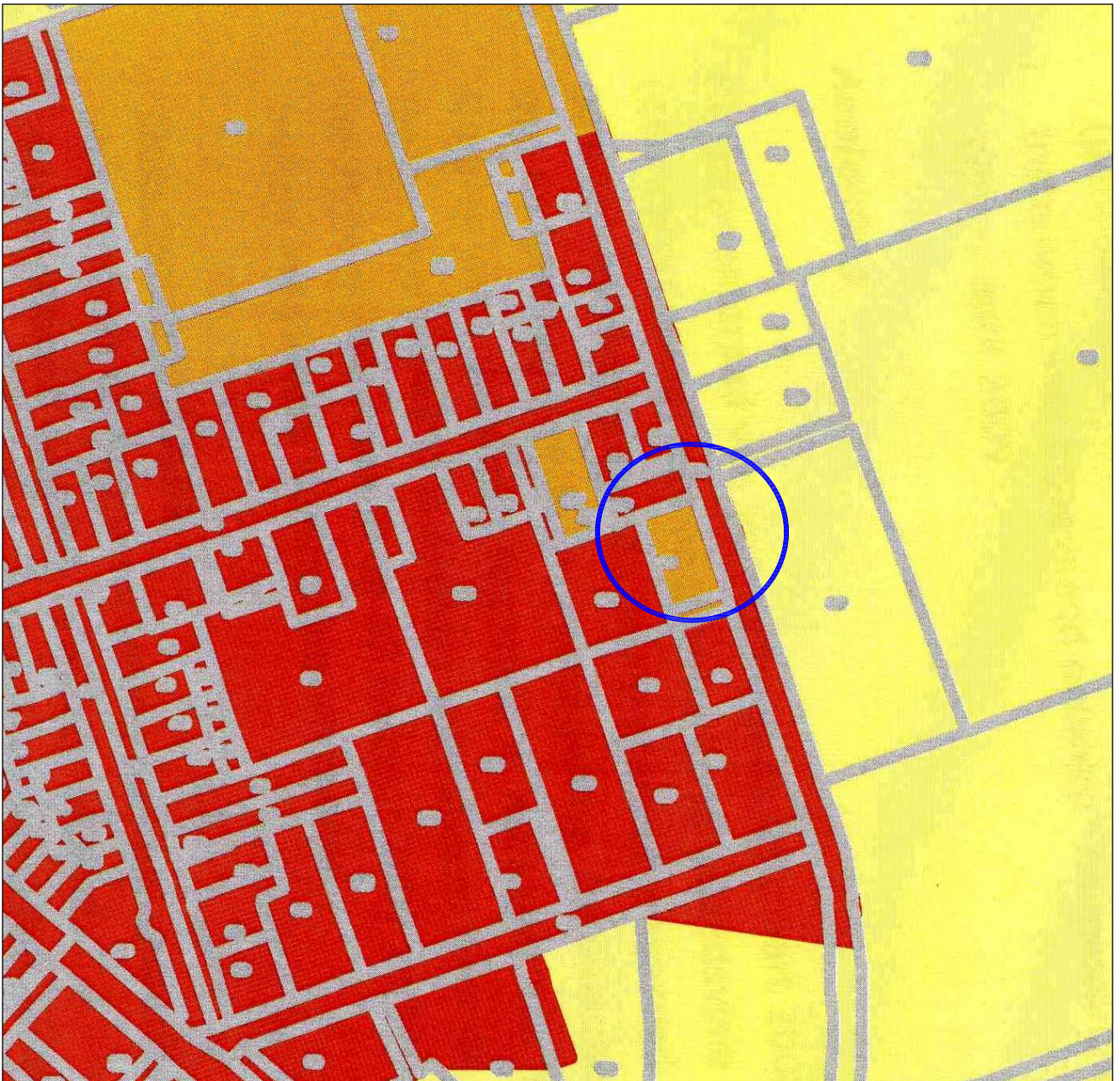
6.5 Geurhinder en geurcontouren.

Op 1 januari 2007 is de Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv) in werking getreden. De gemeenteraad van Venray heeft op 25 maart 2008, conform de mogelijkheden die de Wgv biedt, een eigen gemeentelijke geurnormering vastgesteld. Onderdeel van deze gemeentelijke normstelling is een maximale geurbelasting van 8 ou voor de woningbouwlocaties zoals die zijn opgenomen in de ruimtelijke visies voor de kerkdorpen. Voor bestaande woningen binnen de bebouwde kom is een norm van 3 ou vastgesteld. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom is geen eigen gemeentelijke geurnorm vastgesteld. Hier geldt de “standaard” norm van 14 ou uit de Wgv.

De gemeenteraad van Venray heeft op 29 september 2009 o.a. ingestemd met een wijziging van de kaart behorende bij de geurverordening. In figuur 12 is een uitsnede opgenomen van de gewijzigde kaart van de geurverordening. De wijziging heeft betrekking op vier individuele bouwverzoeken die ruimtelijk en geurtechnisch zijn getoetst en akkoord bevonden.

De normstelling op deze 4 plekken is vastgesteld op 8 ou. Met een norm van 8 is nog sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het initiatief is één van die vier individuele bouwverzoeken.



Figuur 12, uitsnede uit gewijzigde kaart verordening geurhinder en veehouderij

In de nabijheid van de initiatieflocatie liggen twee veehouderijen, Ringweg 12 en Ysselsteynseweg 67. Op basis van de geldende milieuvergunningen zijn voor deze twee bedrijven de geurcontouren berekend en getekend. In bijlage A zijn de berekeningen en tekeningen van deze geurcontouren opgenomen. Hieruit blijkt dat de te bouwen woning net buiten de 8 contour ligt van de veehouderij Ringweg 12 en ruim buiten de contour van de veehouderij Ysselsteynseweg 67 ligt. De geurbelasting op deze locatie is dus lager dan de norm van 8 ou waardoor woningbouw mogelijk is.

Feitelijk dient bij het bepalen van de geurcontouren te worden uitgegaan van rand bouwblok. Door het grote aantal burgerwoningen tussen de initiatieflocatie en de veehouderijen en de norm van 3 ou die voor deze woningen is vastgesteld zitten deze omliggende veehouderijen "op slot". Het is daarom gerechtvaardigd om bij de berekeningen uit te gaan van de emissiepunten. Het initiatief vormt geen belemmering voor de uitbreidingen van de nabijgelegen veehouderijen.

Gelet op het aspect geurhinder van veehouderijen is woningbouw op de initiatieflocatie toelaatbaar.

6.6 Luchtkwaliteit.

Op 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). In deze wet- en regelgeving zijn de Europese normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan deze normen voldoen. Op grond van artikel 5.6 Wm geldt ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht uitsluitend titel 5.2 “luchtkwaliteitseisen”, bijlage 2 en de op de titel 5.2 rustende bepalingen. Ingevolge artikel 5.17, eerste lid van de Wm houdt het bevoegd gezag rekening met de in bijlage 2 genoemde grenswaarden voor onder meer zwevende deeltjes.

De grenswaarden voor fijnstof bestaan uit een uurgemiddelde, een 24-uurs gemiddelde en/of een jaargemiddelde norm.

Voor zwevende deeltjes gelden de volgende grenswaarden:

- 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie
- 50 microgram per m³ als 24-uurs gemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden

In de omgeving van de initiatieflocatie zijn uitsluitend 30 km wegen gelegen.

De verkeersbewegingen op de Ringweg en Pater Tulpstraat zullen door de beperkte uitbreiding niet meer toenemen dan de autonome groei.

Omdat de gehele projectlocatie is een 30km zone is gelegen en de toename van de verkeersbewegingen door het bouwen van deze woning verwaarloosbaar is, is een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

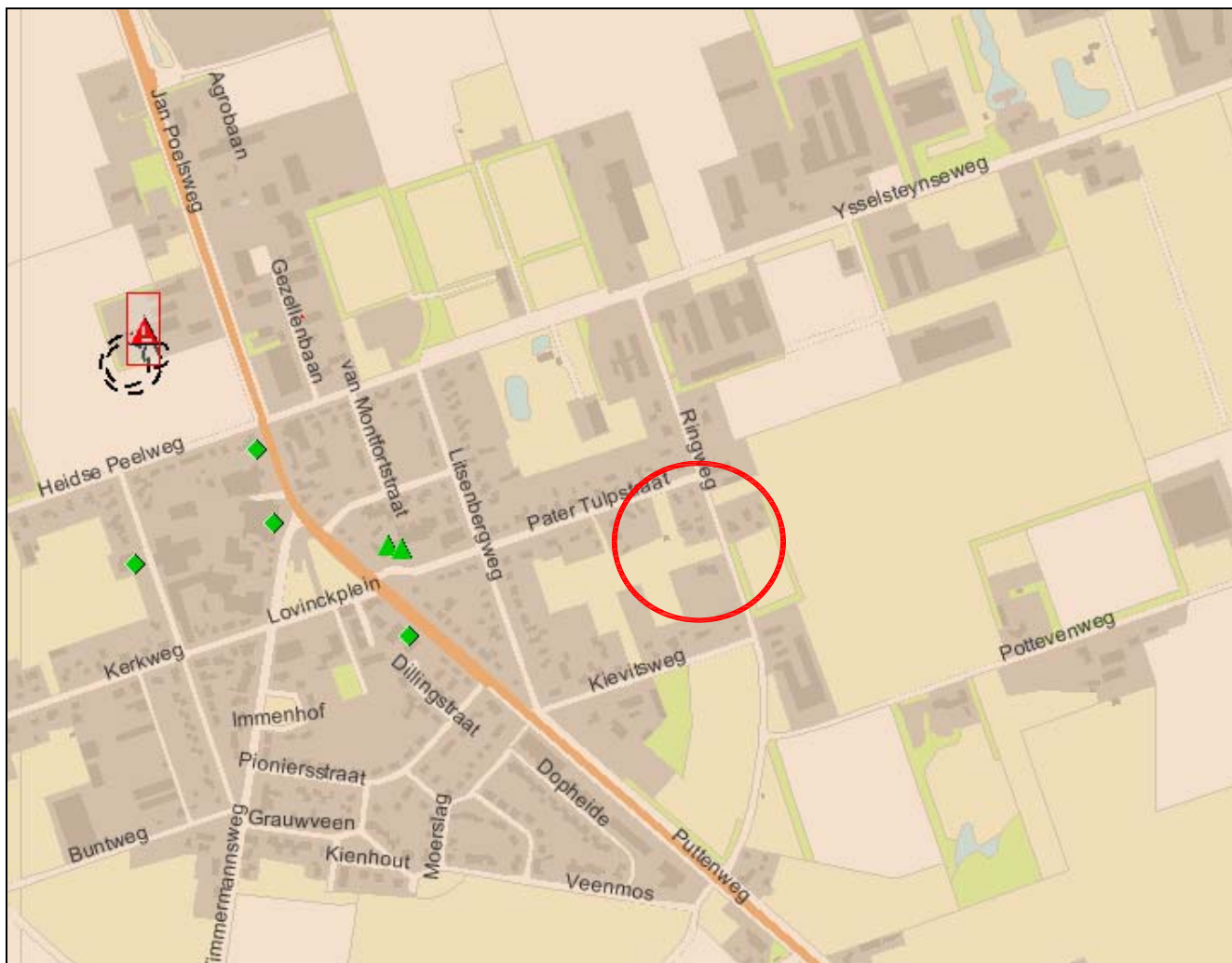
Gelet op het voorgaande vormt de Wet Luchtkwaliteit geen belemmering voor dit project.

6.7 Externe veiligheid.

In het kader van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient er aandacht te worden besteed aan externe veiligheid. Het groepsrisico dient te worden beoordeeld en het groepsrisico dient tevens verantwoord te worden zoals is gesteld in de handreiking verantwoording groepsrisico. Verder dient te worden nagegaan of er op of in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn die vallen binnen de werkingssfeer van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi).

Op of in de nabijheid van het project zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen binnen de werkingssfeer van het Bevi. Volgens de “Risicokaart Limburg” van de Provincie Limburg zijn in de directe omgeving van het initiatief geen risicobronnen aanwezig. Figuur 13 is een uitsnede van de “Risicokaart Limburg”.

Uit het voorgaande blijkt dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor het project.



Figuur 13, uitsnede “Risicokaart Limburg”

6.8 Bodem.

In het kader van een bestemmingsplanwijziging kan een bodemonderzoek worden verlangd om vast te stellen of op de locatie van het project geen sprake is van bodemverontreiniging.

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In bijlage B is dit verkennend bodemonderzoek opgenomen. In bijlage B is ook het nader bodemonderzoek naar het sterk verhoogde gehalte aan PAK en licht verhoogde gehalte aan minerale olie opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit initiatief.

7. Belangen van derden.

7.1 Bedrijven van derden.

Zoals reeds is vermeld in hoofdstuk 6.5 (geurhinder en geurcontouren) levert het project geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van veehouderijbedrijven in de omgeving.

7.2 Belangen van derden.

Voor zover kan worden beoordeeld zijn met dit project geen belangen van derden in het geding.

De inbreuk van dit project op de omgeving is beperkt en er worden geen belangen van derden onevenredig aangetast.

In het kader van de te volgen procedure zullen de stukken ter inzage worden gelegd en zullen eventueel inkomende zienswijzen nader door de gemeente worden afgewogen.

8. Economische uitvoerbaarheid.

8.1 Algemeen

Het project betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer heeft de grond reeds in eigendom. De accountant heeft aangegeven dat er voldoende financiële mogelijkheden zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het investeringsplan omvat alleen een nieuw te bouwen woning. Voor de uitvoering van het project zijn dus geen problemen te verwachten met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid.

8.2 Planschadeanalyse en planschadeovereenkomst.

Het risico op planschade is naar verwachting zeer gering.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst gesloten.

8.3 Grondexploitatiewet (GREX).

Op het onderhavige initiatief is de Grondexploitatiewet (GREX) van toepassing. Dit betekent dat de gemeente verplicht is om haar kosten, die samenhangen met het initiatief, te verhalen op de initiatiefnemer (exploitant). Onder kosten wordt onder andere verstaan de ambtelijke kosten. De hoogte van die kosten dienen door een planeconoom te worden berekend.

Daarnaast heeft de gemeenteraad van Venray op 23 september 2008 een structuurvisie vastgesteld waarin is bepaald dat er een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling en in de bovenwijkse voorzieningen vanuit ruimtelijke plannen door de exploitant gedaan moet worden.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal en de bijdragen zijn opgenomen.

9. Procedure, overleg en planstukken.

9.1 Procedure.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan “Kerkdorp Ysselsteyn” is dit project niet mogelijk. Realisering van het project is slechts mogelijk wanneer in het kader van het projectbesluit ex art. 3.10 Wro, de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is gevolgd. Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 Awb moet uitvoering worden gegeven aan art. 1.3.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening. Dit houdt in dat het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray kennis dienen te geven van het feit dat zijn een projectbesluit voorbereiden.

Op enkele kleine punten wordt afgeweken van de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan de diensten die zijn betrokken bij het te nemen besluit (Rijk, provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene

die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van de in het ontwerpbesluit begrepen gronden. In afwijking van de Awb kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

9.2 Overleg.

In het kader van artikel 5.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling van het project.

In het kader hiervan heeft vooroverleg (principeverzoek) plaatsgevonden met de gemeente Venray. De gemeente Venray heeft bij brief van 29 juni 2009 (ink0800784) aangegeven dat zij medewerking wil verlenen aan dit plan.

De Provincie Limburg heeft dit plan in het kader van vooroverleg beoordeeld. Bij brief van 14 april 2010 heeft zij aangegeven dat zij het plan beoordeeld hebben en dat de beoordeling geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Van de inspectie VROM is in het kader van het vooroverleg geen reactie ontvangen, met andere woorden, zij hebben geen opmerkingen op het plan.

Omdat het plan niet binnen een aandachtsgebied valt is geen vooroverleg gepleegd met het Waterschap.

9.3 Planstukken.

Alle van toepassing zijnde planstukken ten behoeve deze vrijstelling zijn opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Er zijn geen losse rapporten als bijlage opgenomen.

In bijlage C is de verbeelding (plankaart) met voorschriften opgenomen.

10. Conclusie.

Zoals blijkt uit hoofdstuk 3.2 van deze onderbouwing is het gebruik van de gronden voor woondoeleinden in overeenstemming met het bestemmingsplan, maar is de bouw van een woning in strijd met het bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing van dit project is dan ook met name gericht op de ruimtelijke inpassing van de woning.

Het project past binnen de kaders zoals geformuleerd door Rijk, Provincie en Gemeente en voldoet aan de integrale kwaliteitsafwegingen zoals geformuleerd in hoofdstuk 5 van deze onderbouwing.

Uit hoofdstuk 6 blijkt dat de milieuaspecten geen belemmering vormen voor het initiatief en uit hoofdstuk 7 blijkt dat er geen belangen van derden worden geschaad.

De gemeente Venray heeft bij brief van 29 juni 2009 haar medewerking toegezegd aan dit project.

Daardoor kan medewerking worden verleend middels het nemen van een projectbesluit.

11. Bijlagen

- **Bijlage A, berekeningen en tekeningen geurcontouren Ringweg 12 en Ysselsteynseweg 67.**
- **Bijlage B, verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek naar het sterk verhoogde gehalte aan PAK en licht verhoogde gehalte aan minerale olie.**
- **Bijlage C, verbeelding (plankaart) en voorschriften.**