

Projectbesluit Veltumse Kleffen Parc Velt Venray

Wonen Venray

Projectbesluit Veltumse Kleffen Parc Velt Venray

Wonen Venray

Rapportnummer: 211x03950/ IMRO.BP.0984.PRB09036-va01

Datum: 4 mei 2010

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. B.C van Amersfoort (S&U Projectpartners)
Dhr. R. de Weijer (Wonen Venray)

Projectteam BRO: Mevr. ing. Guusje Peeters

Trefwoorden: Venray, Parc Velt, extra bouwlaag blok 2

Bron foto kft: Hollandse Hoogte 4

Beknopte inhoud: Ten behoeve van het bouwplan Parc Velt in Venray is een projectbesluit opgesteld voor de realisatie van een vijfde woonlaag op blok 2. Voor het plan Parc Velt is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is per abuis de vijfde bouwlaag niet opgenomen voor blok 2, terwijl hiervan wel altijd sprake is geweest in het ontwerp van het gebouw. In onderhavig projectbesluit wordt de realisatie van de vijfde bouwlaag mogelijk gemaakt.

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

1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	10
2.4.1 Vigerend bestemmingsplan	10
2.4.2 Ontwikkelingsperspectief 2015	12
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	13
3.1 Gebiedsomschrijving	13
3.2 Projectomschrijving	14
3.3 Duurzaamheid	15
3.4 Ruimtelijke effecten	15
4. ONDERZOEK	17
4.1 Economische uitvoerbaarheid	17
4.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï	17
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Externe veiligheid	19
4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
4.6 Milieuzonering bedrijven	19
4.7 Verkeerskundige aspecten	19
4.8 Natuur en landschap	20
4.9 Flora en fauna	20
4.10 Waterhuishouding	20
4.11 Hoogwaterproblematiek	20
4.12 Leidingen en infrastructuur	21
4.13 Archeologie	21
4.14 Beschermde en beeldbepalende elementen	22
5. AFWEGING BELANGEN	23

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	25
6.1 Procedure	25
6.2 Overleg	25
6.3 Planstukken	26

Bijlagen

Regels en verbeelding

Afzonderlijke bijlagen, onderzoeken uitgevoerd i.h.k.v. 'Ruimtelijke onderbouwing Herstructurering Veltumse Kleffen, Venray, projectnummer 211x00554/Vy-Vy, d.d. 27 februari 2008'

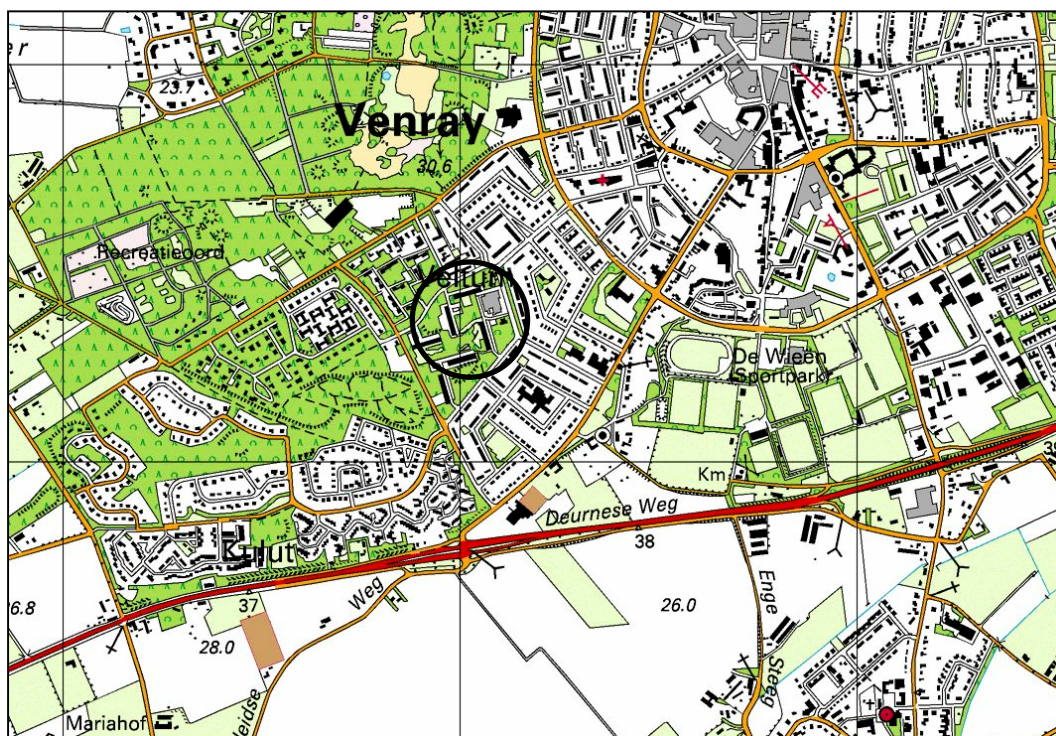
1. Akoestisch onderzoek - Herstructurering Veltumse Kleffen, rapportnummer 211x00554.027344_2, BRO, 5 april 2006;
2. Luchtkwaliteittoets – Herstructurering Veltumse Kleffen, rapportnummer 211x00554.027344_3, BRO, 5 april 2006;
3. Verkennend bodemonderzoek, rapportnummer B-051237, DVL Milieu & Techniek, 20 januari 2006;
4. Quicksan en aanvullend flora- en faunaonderzoek, rapportnummer 211x00554, BRO, 21 maart 2006;
5. Toelichting bij de ontheffingsaanvraag ex art. 75 van de Flora- en faunawet voor de herinrichting van de Veltumse Kleffen (gemeente Venray), rapportnummer 210x00070.033480_1, BRO, 11 juli 2006;
6. Infiltratieonderzoek Veltumse Kleffen te Venray, rapportnummer B-051237-2, DVL Milieu & Techniek, 3 juli 2006;
7. Wateradvies herstructurering Veltumse Kleffen, kenmerk: ka/flwi/wt/2008.00465, Watertoetsloket Waterschap Peel en Maasvallei, 1 februari 2008;
8. Inventariserend veldonderzoek, deel karterend, Haammakersstraat – Veltumse Kleffen te Venray, projectnummer 175274, Synthegra Archeologie BV, 3 juli 2006;

Overige afzonderlijke bijlagen

9. Aangepast Programma van Eisen, Venray, Haammakersstraat – Veltumse Kleffen, projectnummer P0501791, Synthegra Archeologie BV 20 juli 2008;
10. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Venray Haammakersstraat 2c, BAAC rapport A-08.0478, BAAC, april 2009;
11. Ruimtelijke onderbouwing Herstructurering Veltumse Kleffen, Venray, projectnummer 211x00554/Vy-Vy, BRO Tegelen d.d. 27 februari 2008.

1. INLEIDING

Bij de gemeente Venray is in 2007 door Wonen Limburg een verzoek om vrijstelling ingediend ten behoeve van de herstructurering van een ruim 2,5 hectare grote locatie aan de Veltumse Kleffen te Venray. Op deze locatie waren flatgebouwen gelegen met 96 appartementen, winkels en een sportvoorziening die in het kader van de nieuwe plannen deels zijn gesloopt. De nieuwbouwplannen in het kader van de betreffende vrijstelling bestaan uit de realisatie van een buurtcentrum met winkels, horeca, sportschool, supermarkt en een wijk- en zorgcentrum. Boven en rondom deze centrumfuncties worden 171 woningen gebouwd in meerdere bouwblokken en bouwlagen.



Afbeelding 1. Ligging projectgebied in groter verband

Op 24 juli 2008 is een vrijstellingsbesluit ex artikel 19, lid 2 WRO genomen voor bovengenoemd plan. Gebleken is echter dat in de ruimtelijke onderbouwing één bouwlaag te weinig is opgenomen voor bouwblok 2 van het bouwplan Parc Velt. In het bouwplan is namelijk sprake van 5 bouwlagen. In het ontwerp is altijd uitgegaan van 5 bouwlagen in blok 2. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over slechts 4 bouwlagen.

Onderhavig projectbesluit is derhalve opgesteld om de noodzakelijke en reeds voorziene extra woonlaag in blok 2 toe te staan. Voor de overige 4 bouwlagen (3 woonlagen en 1 begane grondlaag ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen) is reeds vrijstelling verleend en staan in onderhavig projectbesluit verder niet ter discussie. Omdat in het oorspronkelijke plan in oorsprong wel is uitgegaan van vijf bouwlagen, worden de uitgevoerde onderzoeken in het kader van de vrijstelling van overeenkomstige toepassing verklaard.

Daar waar mogelijk wordt in dit projectbesluit derhalve verwezen naar de destijds opgestelde ruimtelijke onderbouwing¹. Daar waar sprake is van afwijkingen van deze ruimtelijke onderbouwing (onder andere gewijzigd beleid, vernieuwde wetgeving, op onderdelen gewijzigd bouwplan) wordt dit als zodanig verwoord.

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Veltum' dat door de gemeenteraad van Venray op 25 april 1967 is vastgesteld en werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 26 juni 1967. Ten behoeve van het gewenste bouwplan werd d.d. 24 juli 2008 een vrijstelling verleend. Het toevoegen van een extra bouwlaag kan niet onder de eerder genoemde vrijstelling worden gerealiseerd. Daarom is een nieuw besluit nodig; in onderhavig geval in de vorm van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Een projectbesluit dient te allen tijde vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing en een geometrische plaatsbepaling, daarnaast kunnen aan het besluit voorschriften en beperkingen worden verbonden.

De ruimtelijke onderbouwing treft men hierbij aan. De in voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgenomen planologische regeling, wordt te zijner tijd meegenomen in een bestemmingsplanherziening.

Als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn een plankaart/ verbeelding en voorschriften/ regels omtrent de gewenste bebouwing en het gewenste gebruik opgenomen. Het gehele bouwblok is hierin meegenomen, in het kader van onderhavig projectbesluit geldt echter alleen dat het geregelde voor de vijfde bouwlaag van toepassing is.

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;
- duurzaamheid van het project;
- ruimtelijke en stedenbouwkundige van het project;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (zo-

¹ Ruimtelijke onderbouwing Herstructurering Veltumse Kleffen, Venray, projectnummer 211x00554/Vy-Vy, d.d. 27 februari 2008

als grondwaterbeheer / waterhuishouding, infrastructuur/ leidingen, monumentale en archeologische aspecten en natuurlijke en landschappelijke aspecten);

- verrichte onderzoeken;
- belangenafweging;
- de te doorlopen procedure.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Het rijksbeleid wordt behandeld middels de Nota Ruimte. Het provinciaal beleid wordt besproken met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. In het kader van het regionale beleid wordt ingegaan op de geldende woonvisie. Voor de beschrijving van het gemeentelijk beleid wordt gebruikt gemaakt van het geldende bestemmingsplan en het Ontwikkelingsperspectief 2015 van de gemeente Venray.

2.1 Rijksbeleid

Voor wat betreft een algemene beschrijving van het rijksbeleid wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008. Hierbij wordt het volgende opgemerkt:

Nationale ruimtelijke belangen

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 te 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. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een vijftal nationale belangen in het projectgebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn alle afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing moeten grotendeels geconcentreerd tot stand 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.
- *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.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen die beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.
- *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.

Afweging Rijksbeleid

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* de extra bouwlaag wordt gerealiseerd in het stedelijk gebied van Venray bij een bouwplan waarvoor reeds vrijstelling verleend is.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* in hoofdstuk 4 wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing d.d. 27 februari 2008 waarin de milieukwaliteit en de externe veiligheid is beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* in het reeds opgestelde bouwplan is uitgebreid rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het een en ander is in de waterparagraaf, behorende bij de ruimtelijke onderbouwing d.d. 27 februari 2008, nader uitgewerkt. De toevoeging van een extra bouwlaag heeft verder geen significante effecten heeft op de waterhuishouding (zie ook hoofdstuk 4).

- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* in hoofdstuk 4 wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing d.d. 27 februari 2008 waarin de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten aan de orde komt. Hieruit komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn en de rijksbelangen in dit kader niet geschaad worden.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* in hoofdstuk 3 wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing d.d. 27 februari 2008 waaruit blijkt dat ter plaatse nauwelijks tot geen sprake is van landschappelijke waarden en derhalve geen versterking en/ of behoud hiervan hoeft plaats te vinden.

Afweging beleid Nota Ruimte

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de toevoeging van een extra woonlaag aan bouwblok 2 van het bouwplan Parc Velt in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen. Er wordt gebouwd binnen het stedelijk gebied van Venray, op een herstructureringslocatie. Er ontstaan geen negatieve effecten op natuurwaarden, het watersysteem en/ of de landschappelijke kwaliteiten.

2.2 Provinciaal beleid

Voor wat betreft een beschrijving van het POL2006 wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008. Hieraan wordt het volgende toegevoegd:

Contourenbeleid

Gezien de ligging van het projectgebied binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' is het contourenbeleid niet van toepassing op onderhavig project.

POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft de juridische status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wro en vormt de uitvoeringsparagraaf van het POL, zoals ook bedoeld is in de Wro.

De wetgever heeft bepaald dat de provincie in zijn structuurvisie(s) moet aangeven wat de relevante ruimtelijke belangen zijn. POL 2006 en de bijbehorende POL aanvullingen vormen op grond van het overgangsrecht de huidige provinciale structuurvisies. Daarin staan de provinciale belangen genoemd en het beleid dat ten aanzien van die belangen wordt gevoerd. POL 2006 c.s. bevatten evenwel (veel) meer belangen dan alleen ruimtelijke belangen. Het POL is immers een integraal strategisch beleidsplan, waarin naast ruimtelijke ook sociale, economische, milieu- en waterstaatsbelangen zijn verenigd. Voor de uitvoering van het POL onder nieuwe Wro gaat het echter alleen om de provinciale *ruimtelijke* belangen. Dat zijn aspecten van

het provinciaal beleid die geheel of gedeeltelijk een ruimtelijke implicatie hebben. Die belangen zijn in de Belangenstaat opgenomen.

De Provinciale belangenstaat dient ervoor om vast te stellen of er een provinciaal belang bij een bestemmingsplan of projectbesluit is betrokken. Niet in alle gevallen waarbij een provinciaal belang aan de orde is, hoeft overigens de provincie bij het vooroverleg betrokken te worden. Ten aanzien van deze gevallen is een Uitzonderingenlijst opgesteld.

In het plangebied spelen geen belangen zoals verwoord in de Provinciale Belangenstaat. Tevens valt perspectief 9 in de Uitzonderingenlijst en zijn er in principe geen punten op basis waarvan de provincie het plan wel zou willen beoordelen. Provinciaal overleg vooraf (op basis van artikel 5.1.1. Bro) is derhalve niet noodzakelijk.

2.3 Regionaal beleid

Voor wat betreft een beschrijving van de regionale woonvisie wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

Hierbij wordt aanvullend opgemerkt dat in het oorspronkelijk bouwplan reeds werd uitgegaan van 4 woonlagen (en een begane grondlaag ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen) en derhalve 40 appartementen in blok 2. Door toevoeging van onderhavige woonlaag, wordt juist weer aangesloten bij het oorspronkelijk bouwplan. Er kan derhalve nog altijd aansluiting worden gevonden bij de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van de Regionale Woonvisie.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Veltum' dat door de gemeenteraad van Venray op 25 april 1967 is vastgesteld en werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 26 juni 1967. Het projectgebied en omgeving is niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Venray' aangezien ten tijde van de vaststelling van dat plan het bouwplan Parc Velt nog niet de betreffende procedures doorlopen had.

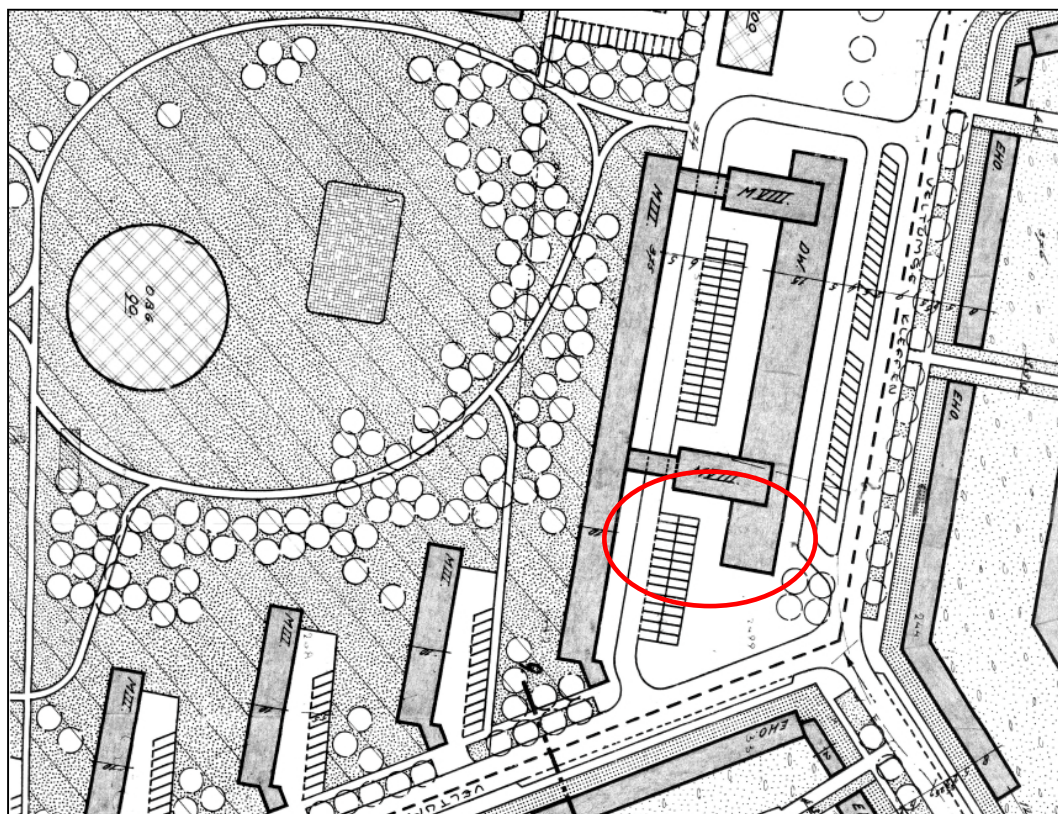
Ter hoogte van bouwblok 2 gelden de bestemmingen:

- *'Wonen, meergezinshuizen in acht bouwlagen (M VIII)'*
- *'Dagwinkels (DW)'*
- *'Verkeersruimte'*

De op de plankaart voor 'Wonen, meergezinshuizen in acht bouwlagen (M VIII)' aangewezen gronden zijn bestemd voor bouw van meergezinshuizen (maximaal 8 bouwlagen op een onderbouw) en daarbij behorende andere bouwwerken.

De op de plankaart voor 'Dagwinkels (DW)' aangewezen gronden zijn bestemd voor de oprichting van verkoopruimten ten dienste van de detailhandel.

De op de plankaart voor 'Verkeersruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor aanleg van straten, wegen, pleinen, parkeerruimten, de bouw van andere bouwwerken zoals straatmeubilair en andere werken.



Afbeelding 2. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Veltum'

De bouw van woningen is niet toegestaan binnen de bestemmingen 'Verkeersruimte' en 'Dagwinkels'. Binnen de bestemming 'Wonen, meergezinshuizen in acht bouwlagen' is de realisatie van een vijfde bouwlaag wel toegestaan, echter deze bestemming valt niet over het gehele bouwblok.

Het is derhalve noodzakelijk een nieuw ruimtelijk besluit te nemen.

2.4.2 Ontwikkelingsperspectief 2015

Voor wat betreft een beschrijving van het Ontwikkelingsperspectief 2015 wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

3.1 Gebiedsomschrijving

De projectlocatie is gelegen in het zuiden van de kern Venray in de wijk Veltum aan de weg Veltumse Kleffen, nabij de kruising met de Blauwververstraat.

Blok 2 maakt deel uit van het totaal plan Parc Velt en is gelegen in het zuidoostelijke deel van dit nieuwbouwplan, nabij de bestaande winkelvoorzieningen ter hoogte van het bestaande wijkcentrum.



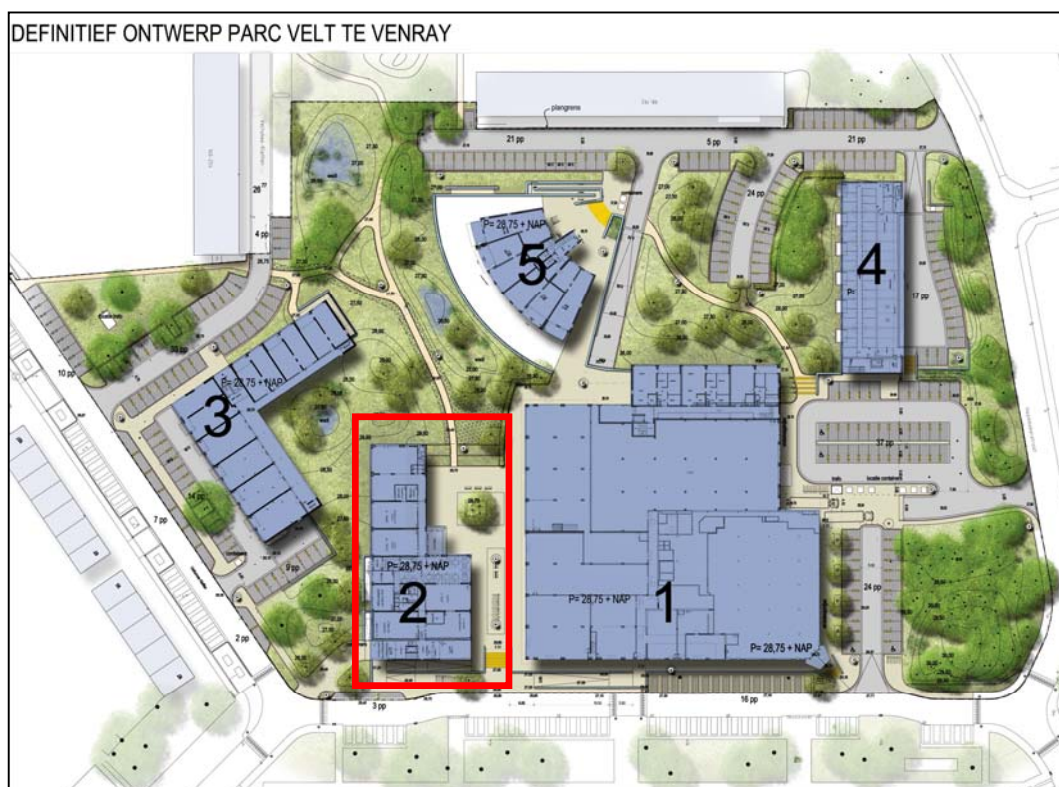
Afbeelding 3. Bestaande situatie voor aanvang sloopwerkzaamheden

3.2 Projectomschrijving

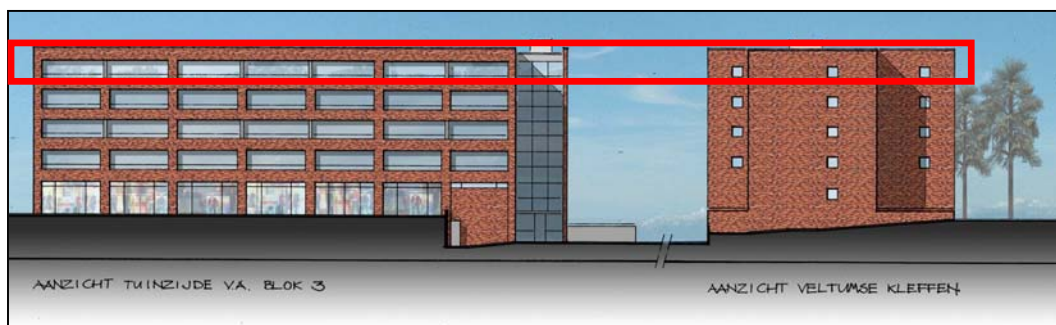
Voor een algemene beschrijving van het bouwplan (vrijstelling verleend d.d. 24 juli 2008), wordt verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

Als aanvulling en wijziging op deze beschrijving wordt opgemerkt dat aan blok 2 een extra (vierde) woonlaag wordt toegevoegd. In totaal worden in dit bouwblok 40 appartementen gerealiseerd.

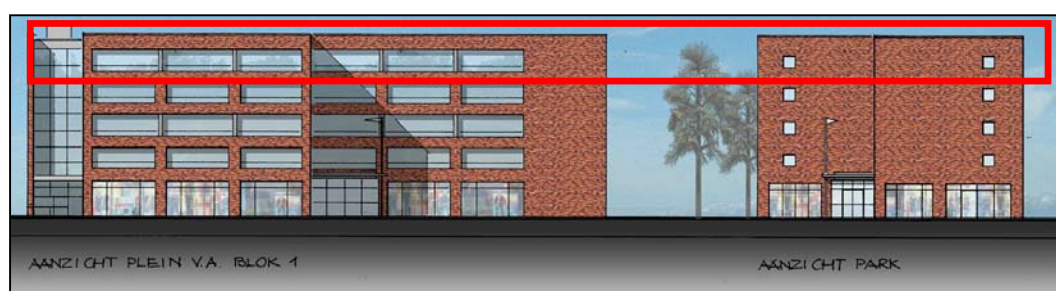
Blok 2 bestaat zal derhalve bestaan uit 5 bouwlagen (begane grondlaag ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen met daarop vier woonlagen, een en ander zoals in het ontwerp van het gebouw altijd voorzien is geweest). De totale bouwhoogte van dit bouwdeel gaat circa 17 meter bedragen.



Afbeelding 4. Voorziene situatie blok 2



Afbeelding 5. Gevelimpressie 5^e bouwlaag aanzicht tuinzijde vanaf blok 3 en vanaf Veltumse Kleffen



Afbeelding 6. Gevelimpressie 5^e bouwlaag aanzicht plein vanaf blok 1 en vanaf het park

3.3 Duurzaamheid

Voor wat betreft een beschrijving van het duurzaamheidsaspect wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

3.4 Ruimtelijke effecten

Voor wat betreft een beschrijving van de ruimtelijke effecten voor het totaal plan wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

Aanvullend kan ten aanzien van de toevoeging van de extra bouwlaag ten opzichte van de reeds verleende vrijstelling d.d. 24 juli 2008 opgemerkt worden dat, gezien de overige verschillende bouwhoogtes in het totaalplan en in de omgeving, door de toevoeging van een extra bouwlaag geen zwaarwegende negatieve stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten voor de omgeving ontstaan.

Voor de overige bouwblokken in het totaalplan geldt bijvoorbeeld dat het ten westen gelegen blok 5 uit 10 bouwlagen bestaat. Het naast blok 2 gelegen bouwblok 1 (noordelijke richting) kent, gemeten vanaf maaiveld, drie bouwlagen. Het in zuidelijke richting naastgelegen blok 3 bestaat (deels) uit vier bouwlagen. Het aan de noordwestelijke rand van het totaalplan gelegen blok 4 kent een hoogte van 6 bouwlagen.

De vijf bouwlagen van onderhavig blok 2 passen dus, stedenbouwkundig gezien, wat betreft maximale bouwhoogte goed tussen de verschillende bouwhoogtes die in het totaalplan worden gerealiseerd. Gezien de afwisseling in bouwhoogtes, variërend tussen 3 en 10 bouwlagen, vormt de vijfde bouwlaag op blok 2, geen uitzonderlijke of afwijkende hoogte. De vormgeving van de vijfde laag (zoals gevelopeningen en materialisering), is gelijk aan de ondergelegen woonlagen.

Er treden geen nieuwe ruimtelijke effecten op de omgeving op wat betreft bebouwingsoppervlak. De vijfde bouwlaag heeft ook geen extra significante negatieve hinder op de tegenover gelegen laagbouw. Blok 2 is namelijk met de kopgevel op deze woningen geprojecteerd en in deze kopgevels zijn in verhouding weinig gevelopeningen/ ramen opgenomen.

Tevens dient hierbij opgemerkt te worden dat in het voortraject altijd sprake is geweest van vijf bouwlagen, wat ook altijd naar omwonenden gecommuniceerd is.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor wat betreft een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

Aanvullend wordt hierbij opgemerkt dat tussen de gemeente Venray en Wonen Venray nog een samenwerkingsovereenkomst is afgesloten. Verder is geen sprake (meer) van verevening van (grondexploitatie)kosten. Voor zover hiervan sprake is, dan is dit geregeld in de overeenkomst met de initiatiefnemer. Gezien het bepaalde in art. 6.12 Wro jo. art. 6.2.1 Bro is een exploitatieplan (wettelijk) niet meer noodzakelijk.

4.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Voor wat betreft een beschrijving van het uitgevoerde akoestisch onderzoek ter plaatse (als afzonderlijke bijlage bij dit projectbesluit te raadplegen), wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

Hierbij kan opgemerkt worden dat inmiddels de nieuwe Wet geluidhinder in werking is getreden. De maximale geluidsbelastingen waaraan voldaan dient te worden zijn hierin, hoewel nu in een andere waarde opgenomen, nog van toepassing.

Aan de maximaal toegestane geluidbelasting werd op alle waarneempunten voldaan. Omdat in het totaal plan reeds sprake is van hogere bebouwing die op nageenog gelijke afstand tot de Weg in den Berg is gelegen en waar volgens het akoestisch onderzoek werd voldaan aan de voorkeursgrenswaarden, worden aanvullende berekeningen niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

Voor wat betreft een beschrijving van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek ter plaatse (als afzonderlijke bijlage bij dit projectbesluit te raadplegen), wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

Hierbij wordt opgemerkt dat sinds 15 november 2007 de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking is getreden. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de realisering van het project:

- 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 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De NIBM-grens voor woningbouw is als volgt:

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Aangezien er minder dan 1.500 woningen toegevoegd worden kan er vanuit gegaan worden dat er geen invloed op de heersende luchtkwaliteit wordt uitgeoefend en er aanvullende berekeningen noodzakelijk zijn.

4.4 Externe veiligheid

Voor wat betreft een beschrijving van het aspect externe veiligheid ter plaatse, wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Voor wat betreft een beschrijving van het uitgevoerde bodemonderzoek op de locatie (als afzonderlijke bijlage bij dit projectbesluit te raadplegen), wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

Hoewel het bodemonderzoek dateert van 2006 (door de provincie wordt aangegeven dat in het algemeen geldt dat een bodemonderzoek dat ouder is dan 2 jaar geactualiseerd dient te worden) hebben sindsdien op het terrein geen nieuwe bodembedreigende ingrepen meer plaatsgevonden. De onderzoeksresultaten van het destijds uitgevoerde onderzoek zijn derhalve nog representatief.

Als gevolg van het toevoegen van de extra bouwlaag ontstaan geen extra contactmogelijkheden met de grond of extra graafwerkzaamheden. Aanvullend of nader bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk in het kader van onderhavig projectbesluit.

4.6 Milieuzonering bedrijven

Voor wat betreft een beschrijving van het aspect milieuzonering wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

Overigens geldt dat inmiddels een herziene VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht is. Desalniettemin blijft de destijds beschreven onderbouwing van toepassing.

4.7 Verkeerskundige aspecten

Voor wat betreft een beschrijving van het aspect verkeer en parkeren wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

De toevoeging van de extra woonlaag heeft geen negatieve invloed op de parkeerbalans, aangezien bij het opstellen van de parkeerbalans, zoals opgenomen in de

ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008, reeds uit was gegaan van de realisatie van vier woonlagen (40 appartementen).

4.8 Natuur en landschap

Voor wat betreft een beschrijving van het aspect natuur en landschap wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

4.9 Flora en fauna

Voor wat betreft een beschrijving van de uitgevoerde onderzoeken inzake flora en fauna op de locatie (als afzonderlijke bijlagen bij dit projectbesluit te raadplegen), wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

Hierbij kan aangevuld worden dat de noodzakelijke ontheffing van de Flora- en faunawet is verleend.

Door toevoeging van een extra woonlaag ontstaan geen nieuwe effecten op beschermde flora- en fauna.

4.10 Waterhuishouding

Voor wat betreft een beschrijving van het uitgevoerde infiltratieonderzoek op de locatie, de opgestelde waterparagraaf en het definitieve wateradvies (allen als afzonderlijke bijlage bij dit projectbesluit te raadplegen), wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008. Hierbij wordt opgemerkt dat het toevoegen van de extra bouwlaag geen consequenties heeft voor het bebouwde oppervlak en daarmee de resultaten van de waterparagraaf.

4.11 Hoogwaterproblematiek

Voor wat betreft een beschrijving van het aspect hoogwaterproblematiek wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

Hierbij wordt opgemerkt dat inmiddels de Beleidsregels grote rivieren van toepassing zijn, dit heeft echter geen consequenties voor de eerder gemaakte conclusies in de ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

4.12 Leidingen en infrastructuur

Voor wat betreft een beschrijving van het aspect leidingen en infrastructuur en de eventuele aanwezigheid hiervan ter plaatse, wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

4.13 Archeologie

Voor wat betreft een beschrijving van het archeologisch onderzoek dat op de locatie is uitgevoerd (als afzonderlijke bijlage bij dit projectbesluit te raadplegen) wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

De situatie is sinds 2008 met betrekking tot de destijds beschikbare archeologische informatie overigens wel gewijzigd:

- er is een (aangepast) Programma van Eisen opgesteld door Synthegra (Venray, Haammakersstraat – Veltumse Kleffen, P0501791, d.d. 20 juli 2008). Hierin zijn 3 sleuven voorgesteld met een gezamenlijke oppervlak van 900 m². Dat betekent een sample van 3,3 % van de totale oppervlakte van ongeveer 2,7 hectare. De sleuven zullen aangelegd worden in dat deel van het plangebied, dat vrij toegankelijk is voor onderzoek.
- er is een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd door BAAC (Haammakersstraat 2c, BAAC rapport A-08.0478, d.d. april 2009).

Het Programma van Eisen voorzag in de aanleg van 3 werkputten met een totaal oppervlak van 600 m². Door meerdere oorzaken (zie hierna) kon dit plan niet in detail worden uitgevoerd. In overleg en met goedkeuring van de bevoegde overheid werd hiervan afgeweken.

In totaal werden 4 werkputten aangelegd. Werkputten 1 tot en met 3 werden volgens het in het PvE geopperde puttenplan aangelegd, met dien verstande dat de beoogde lengte van 50 meter voor werkput 1 door de aanwezigheid van een bouwterrein niet bereikt kon worden. Tevens konden delen van werkput 2 niet worden aangelegd vanwege de aanwezigheid van twee wandelpaden met begeleidende kabels en leidingen; in totaal kon hierdoor 52 m² niet worden aangelegd. Het hierdoor gemiste onderzoeksareaal werd gecompenseerd door de aanleg van werkput 4 in de zuidoosthoek van het plangebied. In totaal werd een oppervlak van 554 m² onderzocht. Dit is ruim 92 % van de geplande 600 m². In het proefsleuvenonderzoek wordt geconcludeerd dat er slechts minimale delen met een niet verstoorde bodemopbouw aangetroffen zijn; het overgrote deel van de proefsleuven was verstoord, waarbij de maximaal vastgestelde verstoring tot meer dan 2 meter beneden het maaiveld reikte.

Een mogelijk spoor, dat als een greppel gezien werd, bleek bij nader onderzoek de randzone te vormen van een verstoorde bodemlaag. De vondst van een 20ste eeuwse grijze dakpan geeft een datering voor deze verstoring.

Vanwege het ontbreken van een archeologische vindplaats wordt geen ander onderzoek aanbevolen.

Hierbij wordt opgemerkt dat het toevoegen van de extra bouwlaag ten aanzien van de reeds verleende vrijstelling d.d. 24 juli 2008, geen consequenties heeft voor het bebouwde oppervlak of reeds geplande/ vergunde bodemingrepen en daarmee de conclusies van het archeologisch onderzoek.

4.14 Beschermde en beeldbepalende elementen

Voor wat betreft een beschrijving van het aspect beschermde en beeldbepalende elementen wordt volledigheidshalve verwezen naar de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met het gebruik en de bebouwings- en gebruikvoorschriften, zoals deze worden toegestaan door het vigerende bestemmingsplan 'Veltum'. Binnen de bestemmingen *'Wonen, meergezinshuizen in acht bouwlagen (M VIII)'*, *'Dagwinkels (DW)'* en *'Verkeersruimte'* die op de gronden rusten, kan de gewenste toevoeging van een extra bouwlaag op blok 2 van het bouwproject Parc Velt namelijk niet plaatsvinden. De vrijstellingsprocedure voor het project Parc Velt is reeds volledig doorlopen (vrijstelling verleend d.d. 24 juli 2008).

Tegen de realisering van de gewenste toevoeging van één woonlaag ten behoeve van woondoeleinden bestaat uit beleidsmatig oogpunt geen bezwaar. Het gebied wordt in het POL2006 aangewezen als perspectief 9, hierbinnen zijn woonfuncties mogelijk. Ook wordt invulling gegeven aan het Ontwikkelingsperspectief 2015 waarin de wijk Veltum is aangewezen als een heroriëntatiegebied.

Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt, alsmede vanuit de verschillende waarde-aspecten en onderzoekstechnische aspecten (zoals bodem, geluid, archeologie etc.) bestaan geen bezwaren.

Door middel van het doorlopen van een projectbesluitprocedure kan ontheffing verleend worden van het geldende bestemmingsplan, waardoor de realisering van extra woonruimten (in de vorm van een vijfde bouwlaag) in blok 2 van het project Parc Velt mogelijk wordt.

De toevoeging van de extra bouwlaag heeft, gezien de wisselende bouwhoogtes in de omgeving en in het overige deel van het project Parc Velt en gezien de voorheen aanwezige gestapelde bebouwing in dit gebied, geen zwaarwegende negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen toevoeging van een extra bouwlaag op blok 2 van het bouwplan Parc Velt (vrijstelling verleend d.d. 24 juli 2008), niet bezwaarlijk is.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

Realisatie van de vijfde bouwlaag aan blok 2 in het project Parc Velt aan de Veltumse Kleffen in Venray is slechts mogelijk wanneer in het kader van het projectbesluit ex art. 3.10 Wro, de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb gevolgd is. Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de 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 dient te geven van het feit dat ze 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 het in het ontwerpbesluit begrepen gronden. In afwijking van de Awb kan een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. De gemeenteraad, danwel het college beslist binnen 12 weken na de termijn van de terinzagelegging.

In de raadsvergadering van 04 november 2008 heeft de raad haar bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit op grond van artikel 3.10 lid 4 Wro aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd.

6.2 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.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw binnen perspectief 9. Omdat zich in het projectgebied, op basis van de provinciale Belangenstaat en de Uitzonderingenlijst, geen specifieke situaties voordoen waarover de provincie wel overleg wil voeren, kan geconcludeerd worden dat de provincie overleg vooraf in beginsel niet noodzakelijk acht en de verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening overlaat aan de gemeente.

Ook de belangen van het waterschap zijn niet in het geding gezien het gestelde in paragraaf 4.9.

In het kader van de reeds verleend vrijstelling d.d. 24 juli 2008 zijn de burgers reeds bij het project betrokken.

6.3 Planstukken

Ten behoeve van het projectbesluit gaat de onderhavige ruimtelijke onderbouwing vergezeld van een verbeelding (plankaartje) en regels (voorschriften). De regels en verbeelding zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Plangebied

Ten aanzien van het projectbesluitgebied wordt hierbij opgemerkt dat op de verbeelding en in de regels het gehele blok 2 is opgenomen, maar dat het projectbesluitgebied uitsluitend de vijfde bouwlaag betreft. De regels en verbeelding omtrent de rest van het blok 2 gelden als aanvullende info, aangezien onder andere op de verbeelding niet alleen de vijfde bouwlaag weergegeven kan worden.

Overigens geldt sowieso dat de voorschriften en beperkingen (in onderhavig besluit in de vorm van planregels en verbeelding), als aanvullend kader gelden bij het projectbesluit, maar geen verplichte onderdelen betreffen.

Als afzonderlijke bijlagen zijn de volgende onderzoeken/ rapporten raadpleegbaar welke in het kader van de ruimtelijke onderbouwing van 27 februari 2008 zijn uitgevoerd:

1. Akoestisch onderzoek - Herstructurering Veltumse Kleffen, rapportnummer 211x00554.027344_2, BRO, 5 april 2006;
2. Luchtkwaliteittoets – Herstructurering Veltumse Kleffen, rapportnummer 211x00554.027344_3, BRO, 5 april 2006;
3. Verkennend bodemonderzoek, rapportnummer B-051237, DVL Milieu & Techniek, 20 januari 2006;
4. Quickscan en aanvullend flora- en faunaonderzoek, rapportnummer 211x00554, BRO, 21 maart 2006;
5. Toelichting bij de ontheffingsaanvraag ex art. 75 van de Flora- en faunawet voor de herinrichting van de Veltumse Kleffen (gemeente Venray), rapportnummer 210x00070.033480_1, BRO, 11 juli 2006;
6. Infiltratieonderzoek Veltumse Kleffen te Venray, rapportnummer B-051237-2, DVL Milieu & Techniek, 3 juli 2006;
7. Wateradvies herstructurering Veltumse Kleffen, kenmerk: ka/flwi/wt/2008.00465, Watertoetsloket Waterschap Peel en Maasvallei, 1 februari 2008;
8. Inventariserend veldonderzoek, deel karterend, Haammakersstraat – Veltumse Kleffen te Venray, projectnummer 175274, Synthesgra Archeologie BV, 3 juli 2006.
9. Aangepast Programma van Eisen, Venray, Haammakersstraat – Veltumse Kleffen, projectnummer P0501791, Synthesgra Archeologie BV 20 juli 2008;

10. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Venray Haamackersstraat 2c, BAAC rapport A-08.0478, BAAC, april 2009;
11. Ruimtelijke onderbouwing Herstructurering Veltumse Kleffen, Venray, projectnummer 211x00554/Vy-Vy, BRO Tegelen d.d. 27 februari 2008.

Bijlagen
Regels en verbeelding