

Bestemmingsplan
"Woningbouw Heiveld II Geijsteren"
Gemeente Venray

Bestemmingsplan "Woningbouw Heiveld II Geijsteren"

Gemeente Venray

Rapportnummer:	211x04284
IDN nummer:	NL.IMRO.0984.BP10012-va01
Datum:	30 augustus 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer C.W.J. Baron de Weichs de Wenne
Projectteam BRO:	De heren M. Oosting en P. van de Ligt
Concept:	23 december 2010
Ontwerp:	4 maart 2011
Vaststelling:	30 augustus 2011
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, woningbouw, uitbreiding, Geijsteren
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van 15 grondgebonden woningen in en tegen de kern van Geijsteren.

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. HUIDIGE SITUATIE	5
2.1 Gebiedsbeschrijving	5
2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling	8
3. NIEUWE SITUATIE	11
3.1 Motivatie	11
3.2 Stedenbouwkundig plan	12
3.3 Ruimtelijke effecten	12
4. BELEIDSASPECTEN	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	18
4.3 Gemeentelijk beleid	24
5. ONDERZOEKSASPECTEN	31
5.1 Economische uitvoerbaarheid	31
5.2 Milieuaspecten	31
5.2.1 Bodem	31
5.2.2 Wegverkeerslawaaï	32
5.2.3 Luchtkwaliteit	33
5.2.4 Externe veiligheid	35
5.2.5 Milieuzonering	38
5.2.6 Geur	39
5.3 Archeologie	40
5.4 Natuur en landschap	42
5.5 Flora & fauna	43
5.7 Verkeerskundige aspecten	44
5.8 Leidingen en infrastructuur	45
5.9 Duurzaamheid	45
5.10 Waterhuishouding	45

6. JURIDISCHE VORMGEVING	51
6.1 Planstukken	51
6.2 Toelichting op de verbeelding	51
6.3 Toelichting op de regels	52
6.2.1 Inleidende regels	52
6.2.2 Bestemmingsregels	52
6.2.3 Algemene regels	55
6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen	55
7. INSPRAAK EN OVERLEG	57
7.1 Inleiding	57
7.2 Vooroverleg	57
7.3 Zienswijzen	59
8. PROCEDURE	61

BIJLAGEN

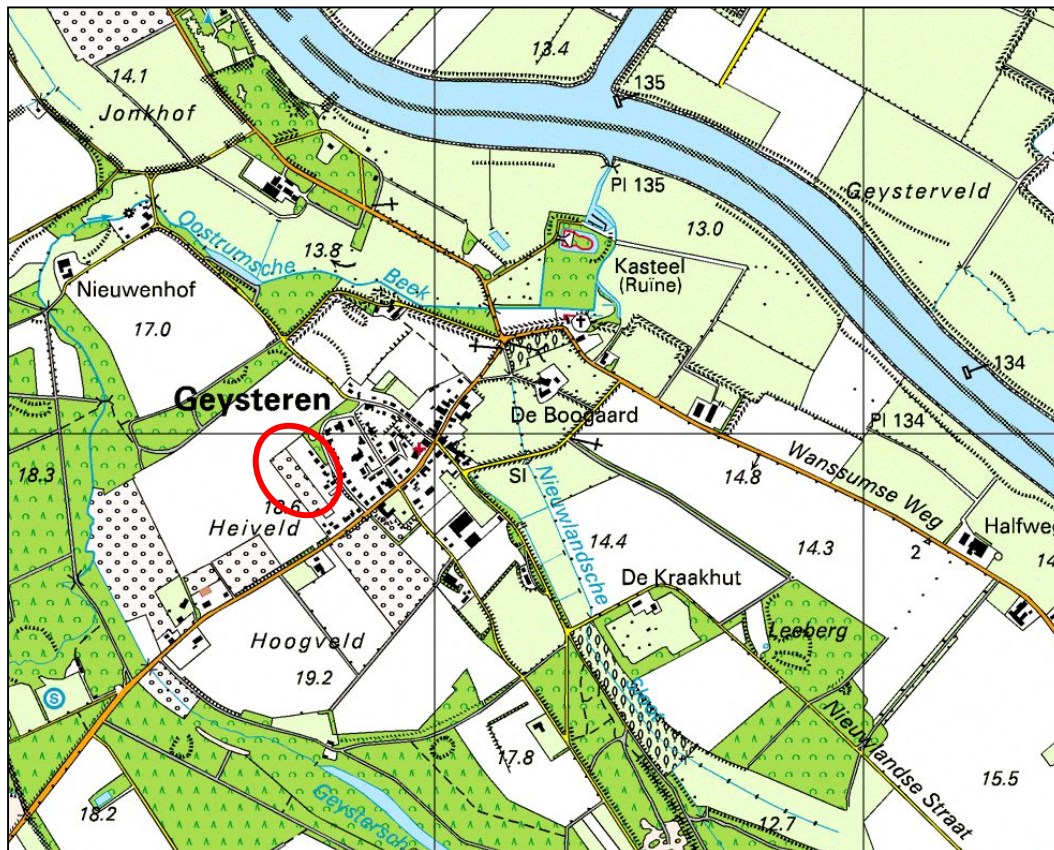
Bijlage 1: Reacties vooroverleg

Separate bijlagen:

1. BRO, Beeldkwaliteitplan 'Heiveld II' Geijsteren, maart 2011
2. HMB Groep, Verkennend bodemonderzoek Heiveld 30 Geijsteren, 2 november 2010, kenmerk: 10238101A
3. K+, Akoestisch onderzoek bouwplan 15 woningen te Geijsteren gemeente Venray, 15 november 2010, projectnummer: M10 427.401
4. Arc bv, Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan het Heiveld te Geijsteren gemeente Venray (L), 17 november 2010
5. HMB Groep, Indicatief infiltratieonderzoek Heiveld 30 Geijsteren, 27 oktober 2010, kenmerk: 10238102W

1. INLEIDING

Het bestuur van de Vereniging Bouwen in natuurlijk Geijsteren (BoING) en de directie van de Landgoed Geijsteren B.V. wensen in Geijsteren een woningbouwontwikkeling (15 woningen) te realiseren. Het betreft de zogeheten locatie "Heiveld II" aan de westrand van de kern Geijsteren.



Afbeelding 1. Ligging plangebied Heiveld II en omgeving

Middels een erfpachtconstructie kunnen de woningen goedkoop aan de Geijsterse woningmarkt worden aangeboden en zijn daardoor betaalbaar voor de inwoners van Geijsteren, zowel voor starters als voor doorstromers. Een erfpachtconstructie geeft de mogelijkheid om ook in de toekomst via doorstroming (starters)woningen ten beschikking te kunnen stellen aan eigen inwoners. De woningbouwontwikkeling is dan ook bedoeld om voor de hechte gemeenschap van Geijsteren op korte en langere termijn te voorzien in haar woningbehoefte, zodat inwoners niet genoodzaakt zijn naar elders te vertrekken.

Voor het beoogde nieuwe woongebied gelden momenteel de bestemmingsplannen “Partiële herziening bestemmingsplan ‘Buitengebied’ – artikel 30 WRO en actualisering” en “Buitengebied” van de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum. Het plangebied heeft hierin een agrarische bestemming. Binnen deze bestemmingen is de bouw van nieuwe woningen niet toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. De locatie krijgt namelijk een woonbestemming met bouwrechten waardoor nieuwbouw van woningen mogelijk wordt.

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding. De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het project en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 en 3 komen de bestaande en de toekomstige situatie aan bod. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van het initiatief verricht is, belicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planstukken, overleg en procedure aan de orde.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Algemeen

De te ontwikkelen locatie is gesitueerd in Geijsteren. Dit dorp maakt onderdeel uit van de gemeente Venray en is gelegen in het noorden van Limburg tussen de kernen Wanssum, Oostrum en Maashees. Nog geen 500 inwoners bevolken het dorp.



Afbeelding 2. Luchtfoto Geijsteren en omgeving

Geijsteren ligt tegen de rivier de Maas in het oosten en het bos- en natuurgebied "Landgoed Geijsteren" in het westen. Dit bos- en natuurgebied maakt onderdeel uit van het totale Landgoed Geijsteren, dat nagenoeg de gehele kern omringt. Het landgoed heeft een oppervlakte van circa 700 hectare en is in het bezit van het geslacht De Weichs de Wenne.

Doordat Geijsteren nagenoeg geheel wordt ingesloten door het landgoed, is het omzoomd door prachtige natuur, weide weilanden en veel bossen. In de bossen bevinden zich enkele recreatieve voorzieningen (campings en restaurants), maar ook enkele cultuurhistorische gebouwen, zoals de kasteelruïne.

Geijsteren is derhalve een rustiek gelegen, kleinschalige gemeenschap. In de dorpskern bevinden zich een kerk, een eetcafé en een basisschool.



Afbeelding 3. Entree dorp Dorpstraat



Afbeelding 4. Het plaatselijke eetcafé met kerk

De dorpskern ligt rond het kruispunt van de Dorpstraat – Oostrumseweg en de Sint-Wilbertsweg en de oorspronkelijke lintbebouwing heeft zich daar verder verdicht. Nadien heeft het dorp zich voornamelijk ontwikkeld in westelijke richting.

Het plangebied

Onderhavige woningbouwontwikkeling is voorzien aan de westelijke zijde van de kern. Het plangebied is aan de rand van de kern gelegen. De omgeving kenmerkt zich enerzijds door woonbebouwing en bijbehorende infrastructuur, maar heeft aan de andere zijde een landelijk en weids karakter.

De woningen in de nabijheid, gelegen aan Heiveld (woningbouwplan Heiveld I) en Graaf van Schellaertstraat, betreffen voornamelijk vrijstaande woningen, met daartussen enkele halfvrijstaande woningen. Het aantal bouwlagen varieert van één tot twee bouwlagen, voornamelijk afgewerkt met een kap.



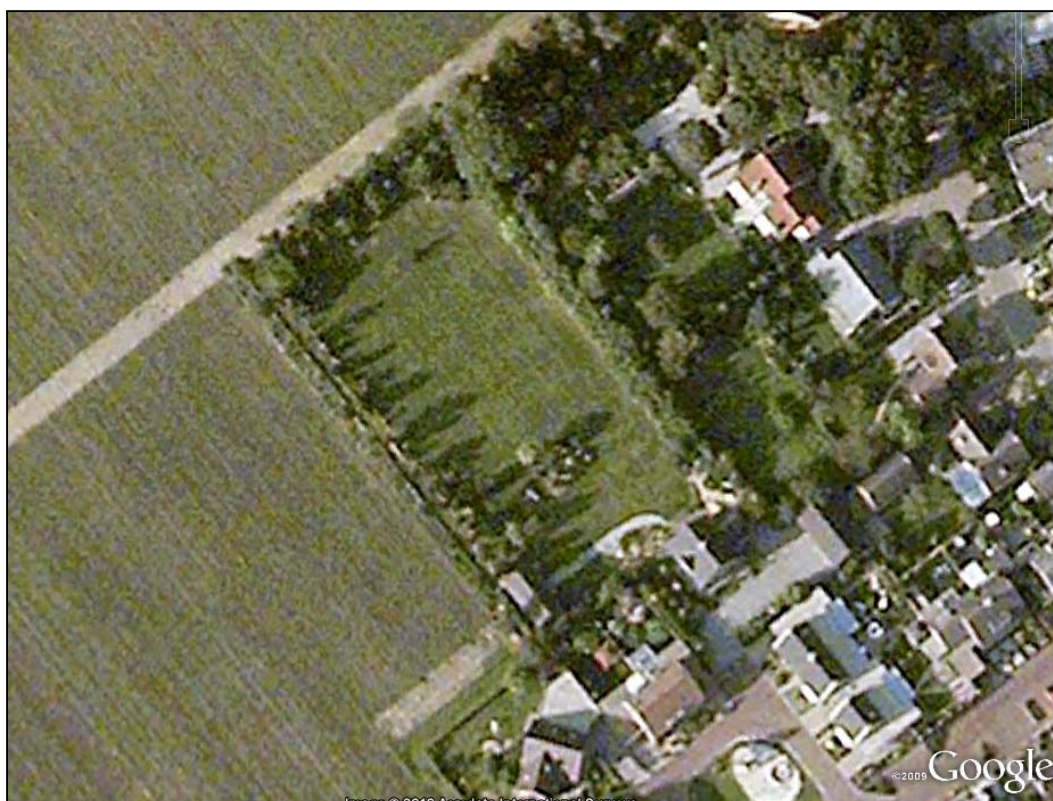
Afbeelding 5 en 6. Bestaande woningen aan Heiveld

Het woningbouwplan Heiveld I geldt als de meest recente uitbreidingswijk, maar is desondanks al geruime tijd geleden ontwikkeld in de jaren '90.



Afbeelding 7 en 8. Bestaande woningen Graaf van Schellaertstraat

Het oostelijk deel van het plangebied zelf is in gebruik als tuin bij de woning, gelegen aan Heiveld 30. De tuin betreft grotendeels een gazon met aan de randen struiken en / of bomen. Het westelijke en noordelijke deel van het plangebied is in gebruik voor agrarische doeleinden.

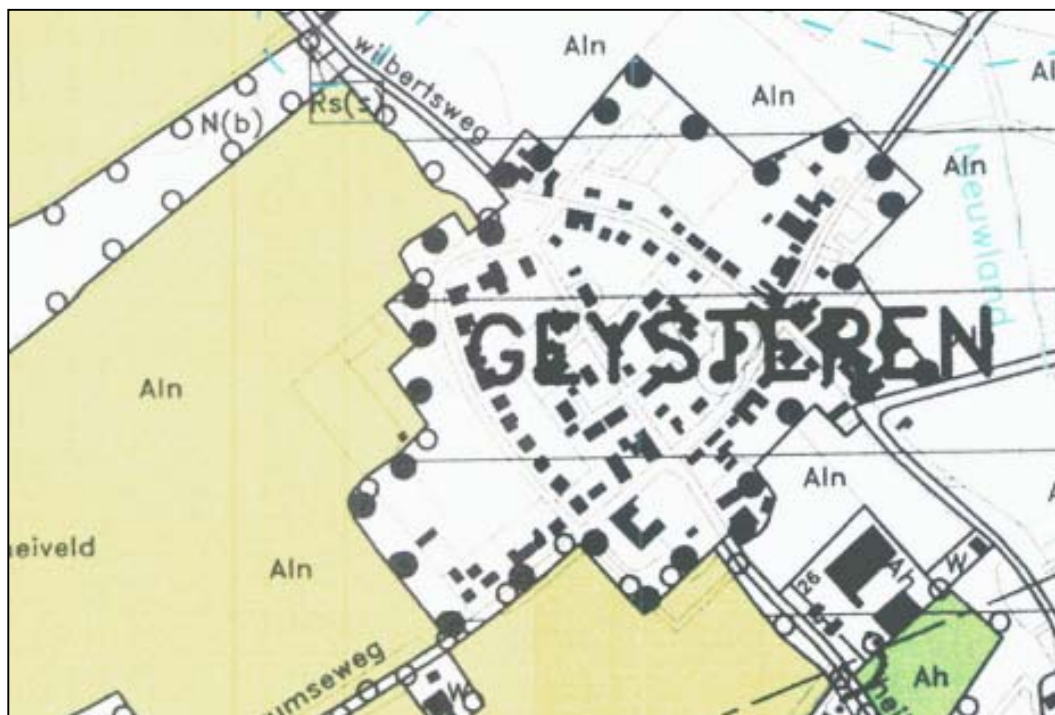


Afbeelding 9. Luchtfoto huidige situatie plangebied

2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling

Bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan 'Buitengebied' – artikel 30 WRO en actualisering"

Het overgrote deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan 'Buitengebied' – artikel 30 WRO en actualisering" (vastgesteld d.d. 24 september 2007) en heeft daarin de bestemming 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln'.



Afbeelding 10. Uitsnede plankaart partiele herziening bestemmingsplan "Buitengebied"

De gronden zijn bestemd als 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- voor een duurzaam agrarisch grondgebruik;
- voor het behoud, herstel danwel de ontwikkeling van de aanwezige danwel aan het gebied eigen natuurlijke- en landschappelijke waarden;
- voor de bescherming van de waarden van de aangrenzende natuur- en / of bosgebieden.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

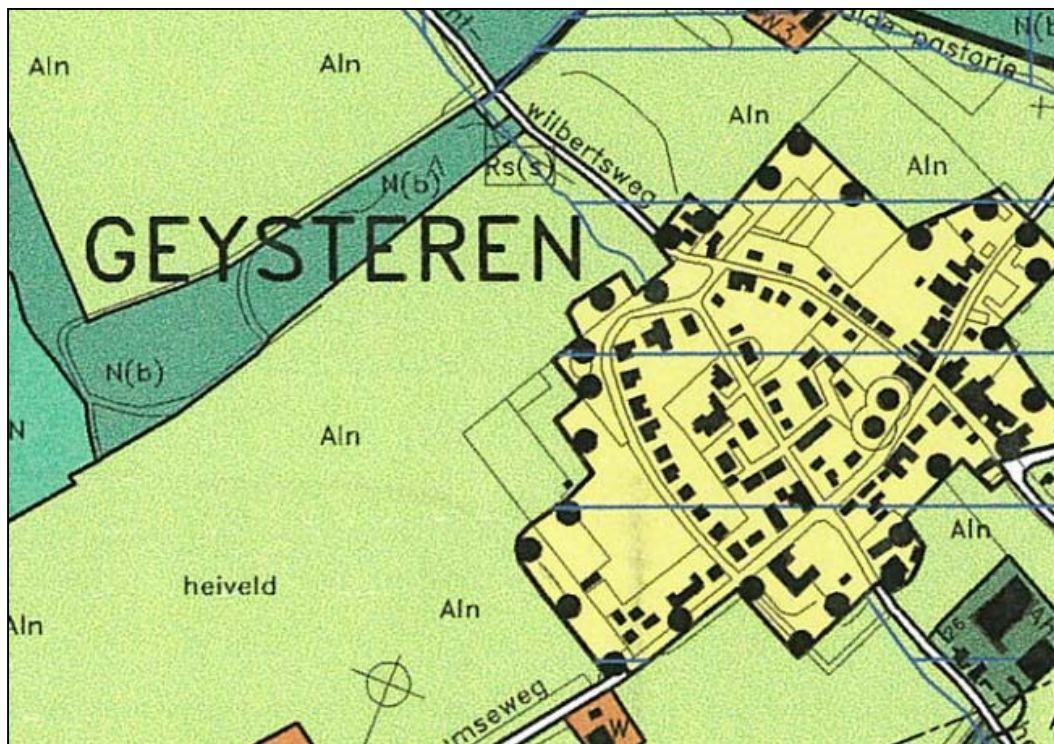
- erfafscheidingen, geen gebouwen zijnde;

- eenvoudige recreatief ondersteunende voorzieningen zoals wegwijzers en zitbanken.

Voor het bouwen van erfafscheidingen en eenvoudige recreatief ondersteunende voorzieningen geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m en ze voor het overige naar aard en afmetingen bij de bestemming dienen te passen.

Bestemmingsplan "Buitengebied"

De gronden van het plangebied die niet binnen de partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" vallen, maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld d.d. 31 augustus 1999 en goedgekeurd d.d. 9 oktober 2001) en hebben hierin de bestemming 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln'.



Afbeelding 11. Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied"

De gronden die zijn aangemerkt als 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden Aln', zijn bestemd voor:

- een duurzaam agrarisch grondgebruik;
- het behoud, herstel danwel de ontwikkeling van de aanwezige danwel aan het gebied eigen natuurlijke- en landschappelijke waarden;
- de bescherming van de waarden van de aangrenzende natuur- en / of bosgebieden.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- erfafscheidingen, geen gebouwen zijnde;
- eenvoudige recreatief ondersteunende voorzieningen zoals wegwijzers en zitbanken.

Voor het bouwen van erfafscheidingen en eenvoudige recreatief ondersteunende voorzieningen geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m en ze voor het overige naar aard en afmetingen bij de bestemming dienen te passen.

Conclusie

Zowel de delen die binnen de partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" vallen, als de delen die binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" vallen, geldt de bestemming 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke en natuurwaarden AIn'.

Gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarisch gebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden. Binnen deze bestemming mag feitelijk niet gebouwd worden, behoudens kleinschalige voorzieningen.

Het oprichten van woningen en het aanleggen van infrastructuur is derhalve niet toegestaan binnen de vigerende bestemmingsplanregelingen.

3. NIEUWE SITUATIE

3.1 Motivatie

De gemeente Venray / BoING / Landgoed Geijsteren hebben een onderzoek gedaan naar de toekomstige woonbehoefte van de bewoners uit Geijsteren. Hierin is onderscheid gemaakt tussen de woonbehoefte op korte termijn en de woonbehoefte op langere termijn. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan uitbreiding van de huidige woningvoorraad te Geijsteren. Landgoed Geijsteren is bereid gronden in te brengen om nieuwbouw te kunnen realiseren. De uitbreiding zal plaatsvinden aan de westkant van Geijsteren. De locatie sluit daarmee direct aan op de jongste uitbreiding van Geijsteren, Heiveld I. Via deze buurt zal ook de ontsluiting van Heiveld II aangelegd worden. Tussen Heiveld nr. 28 en 30 is voldoende ruimte om een ontsluiting te realiseren naar de daar achtergelegen percelen, bestaande uit de te verwerven achtertuin van Heiveld 30 en een deel agrarische grond in bezit van Landgoed Geijsteren.



Afbeelding 12. Stedenbouwkundige verkaveling Heiveld II

Het woningbouwplan zal worden ontwikkeld aan de hand van de concrete vraag.

3.2 Stedenbouwkundig plan

In het plan is rekening gehouden met de woonbehoeften van de bewoners uit Geijsteren op korte termijn. De woningen zullen net zoals in het plan Heiveld I rondom een groene openbare ruimte worden geplaatst. Woningen die direct aan de rand gelegen zijn en de grens vormen tussen bebouwing en landgoed zullen ruim en vrijstaand worden uitgevoerd. Aan de andere zijde, die direct grenst aan de bestaande bebouwing van Geijsteren is de bebouwing dichter opgezet. Hier zijn de rijwoningen en tweekappers gesitueerd. Dit concept is ook herkenbaar in het plan Heiveld I. In het voorliggende plan is de realisatie voorzien van 5 vrijstaande woningen waarvan 3 gesitueerd op een ruime kavel, vier tweekappers en 6 rijwoningen. Deze invulling is echter flexibel en kan met in acht name van de gehanteerde uitgangspunten op een later moment worden gewijzigd in een programma dat beter aansluit op de op dat moment aanwezige woningbehoefte.

De vrijstaande woningen en tweekappers zijn allen voorzien van een garage en een parkeerplaats op eigen terrein. Ook de hoekwoningen van de rijwoningen zijn voorzien van een garage. In het plan zijn in een parkeerhof nog enkele openbare parkeerplaatsen toegevoegd. Deze zullen in een groene setting geplaatst worden.

In het plan zijn enkele zichtlijnen naar het landgoed opgenomen (onbebouwde stroken vanuit het centrale plein naar buiten). Deze zichtlijnen vormen tevens de voetgangersdoorsteek richting het landgoed. De doorsteek aan de noordzijde dient tevens als calamiteitenontsluiting. Deze ontsluiting ligt aan de noordzijde van Geijsteren en vormt een verbinding tussen Heiveld II en de Sint Wilbertsweg. De calamiteitenroute zal door middel van een afzetpaal worden afgezet. Het ontgrendelingsstelsel van de paaltjes zal worden afgestemd met de brandweer.

3.3 Ruimtelijke effecten

De nieuwe woningen in het plan Heiveld II geven een nieuwe invulling aan de rand van de kern. De nieuw te bouwen woningen zijn met de achterzijde tegen de percelen van de bestaande woningen aan Heiveld en Graaf van Schellaertstraat gesitueerd. Tuinen grenzen aan elkaar, waardoor dezelfde functies aan elkaar grenzen en negatieve effecten zoveel mogelijk worden vermeden.

De architectuur van de nieuwe woningen wordt geïnspireerd op de oorspronkelijke karakteristiek van het dorp Geijsteren. Onderling moeten de woningen een grote

samenhang uitstralen. De architectonische uitgangspunten zijn vastgelegd in een beeldkwaliteitplan (zie separate bijlagen).

De structuur van het plan, een van de zijde van de Heiveld toegankelijke hof, doet geen afbreuk aan de bestaande bebouwingsstructuren van de omgeving, maar sluit juist aan bij het hofmodel van Heiveld. In dit hof wordt ter plaatse van het "gat" tussen de woningen met huisnummer 28 en 30, de ontsluiting gerealiseerd. De stedenbouwkundige structuur wordt hiermee gerespecteerd.



Afbeelding 13. Locatie nieuwe ontsluiting

Het open gebied aan deze zijde van Geijsteren wordt door deze ontwikkeling zoveel mogelijk behouden. Door een brede groene afscherming van de uitbreiding wordt tevens een passende overgang van kern naar buitengebied gecreëerd.

4. BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend beleidsstuk; de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), eveneens een overkoepelend beleidsstuk en diverse andere / aanvullende beleidsstukken. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de gemeentelijke woonvisie en het ontwikkelingsperspectief voor de gemeente Venray.

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is in werking getreden op 28 februari 2006.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten 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.

De nieuwe woningen worden aansluitend aan bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Omdat sprake is van een ontwikkeling welke tegen de kern van Geijsteren

aan ligt, voldoet het project aan het beleid zoals dit geformuleerd is in de Nota Ruimte.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

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

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en ze 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 de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een aantal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

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

ring 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.

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* De woningbouwontwikkeling vindt plaats tegen bestaande bebouwing. De openheid van het landelijk gebied wordt middels deze ontwikkeling zoveel mogelijk behouden.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In paragraaf 5.2 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* In paragraaf 5.10 is de waterparagraaf nader uitgewerkt. Door middel van hemelwaterinfiltratie zal de toename van het verhard oppervlak geen negatieve consequenties teweeg brengen voor het regionale watersysteem.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* In paragraaf 5.5 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde soorten. Hierin komt naar voren dat er, door de te nemen maatregelen, geen belemmeringen zijn en de rijksbelangen in dit kader niet geschaad worden.

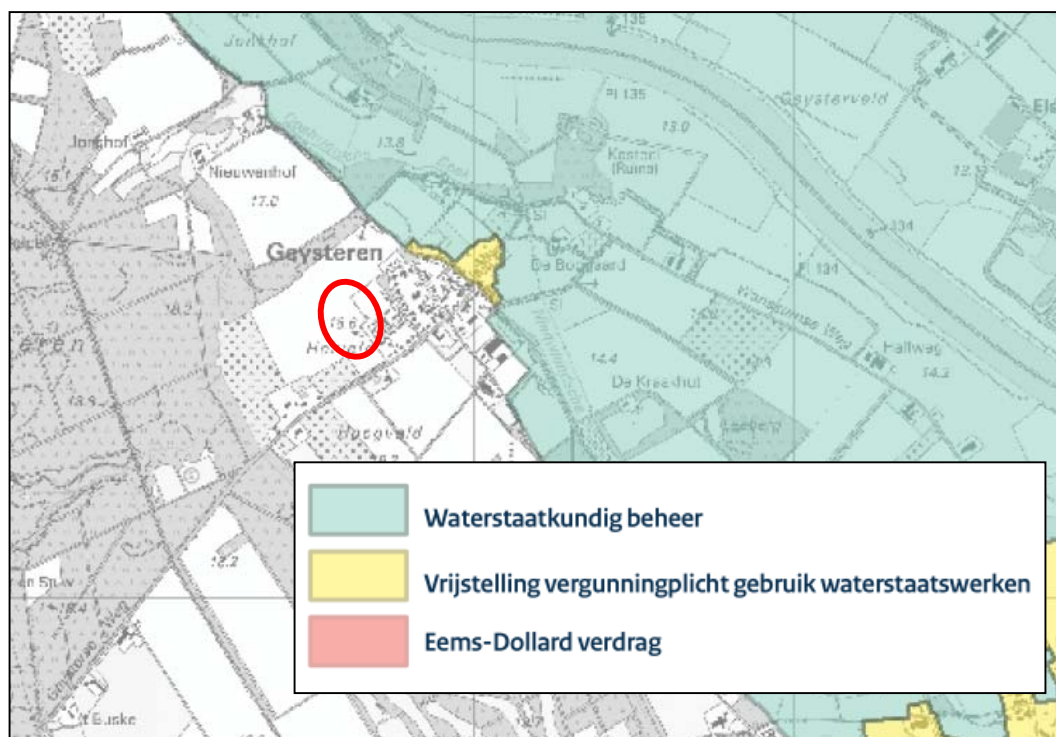
Aan al deze aspecten wordt met dit project voldaan, de locatie is immers gelegen tegen de kern van Geijsteren. Voor wat betreft de milieuaspecten wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5. Uit navolgende paragraaf blijkt tevens dat het rivierenbeleid niet van toepassing op het plangebied omdat deze buiten het gebied ligt waarop de Waterwet van toepassing is.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken.

Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling, blijkt dat het plangebied buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is. Ook is het plangebied gelegen buiten de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken.



Afbeelding 14. Uitsnede kaart Waterwet

Het plangebied valt daarom buiten de gebieden waarop de Waterwet van toepassing is.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Vanaf 2001 zijn een 15-tal POL-aanvullingen vastgesteld. Deze zijn niet heroverwogen in het kader van POL2006 en nog onverkort van kracht. Het gaat ondermeer om de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en het EHS cq. POG-beleid.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moeten worden.

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

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.

Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek. En vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit. Voor landbouw (en toerisme) wordt zoveel mogelijk ontwikkelingsruimte geboden, mits de gebiedskwaliteit er als geheel op vooruit gaat.

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. De kern van Geijsteren behoort tot perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Mid-den-Limburg'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde

bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.



Afbeelding 15. Uitsnede perspectievenkaart POL2006 (indicatieve ligging plangebied omcirkeld)

Het plangebied ligt echter binnen het perspectief 4 'Vitaal landelijk gebied'. De inrichting van deze gebieden wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan omgevingskwaliteiten. Er zijn ook ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, verbrede landbouw en kleinschalige dienstverlenende bedrijven. In dit gebied geldt de versterking van de landschappelijke kwaliteit als randvoorwaarde bij verdere kwaliteitsontwikkeling van landbouw, toerisme en recreatie. Belangrijkste doel hierbij is het behouden van de landschappelijke kwaliteit en identiteit ter plaatse. Economische ontwikkelingen van landbouw, recreatie en toerisme worden als kans en voorwaarde gezien voor het behoud en de versteviging van (met name) de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in een grote variëteit aan landbouwgebieden.

Binnen dit perspectief is het beleid niet primair gericht op nieuwbouw van woningen. Het perspectief is hoofdzakelijk gericht op het ontwikkelen van een vitaal landelijk gebied. In de huidige situatie zijn echter reeds veel woningen aanwezig in het

buitengebied. Nieuwe woningen worden daardoor, op beperkte schaal, goed mogelijk geacht.

De uitbreiding van de kern Geijsteren vindt direct plaats aan de bebouwde kom. Desondanks het ter plaatse geldende perspectief niet primair bedoeld in voor woningbouw kan dan toch woningbouw plaatsvinden.

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL2006 op de volgende punten:

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

Over nieuwe activiteiten in het landelijk gebied, wordt in de POL-aanvulling aangegeven dat deze zoveel mogelijk geconcentreerd dienen te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van contouren. Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen. In Noord- en Midden- Limburg wordt ruimte aanwezig geacht voor uitbreidingslocaties direct buiten, maar grenzend aan de contour.

De planlocatie is gelegen buiten de contour van Geijsteren, maar wel grenzend aan de contour. Realisatie van de woningen is dan ook mogelijk op basis van deze POL-aanvulling. Bij realisatie van woningen buiten de contour (m.u.v. hergebruik van vrijkomende bebouwing) is wel het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten.

Een belangrijke verandering is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Zoals aangegeven is op onderhavige ontwikkeling het kwaliteitsmenu van toepassing. De module uit het kwaliteitsmenu die van toepassing is, is de module 'nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw'.

Uitleglocaties kunnen enkel aansluitend aan de contour worden gebouwd. Dit kan alleen onder voorwaarde dat er binnen de contour geen ruimte meer is of kan worden hergebruikt. De uitleglocatie moet planologisch beoordeeld worden. Uitgangspunt daarbij is dat voor een locatie wordt gekozen die zo min mogelijk waarden aantast.

Voor de realisering van een uitleglocatie voor woningbouw geldt, dat naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de locatie zelf een kwaliteitsbijdrage dient te worden geleverd. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. Voor de kwaliteitsbijdrage wordt een drempelwaarde gegeven. De kwaliteitsbijdrage dient te worden ingezet voor groen, natuur landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie.

De drempelwaarde bedraagt voor woningen € 5,- per m² plangebied ten behoeve van de realisering van groen, natuur, landschap en herstel landschappelijke cultuurhistorie. De gemeente kan op basis van de minimumhoogte een eigen benadering of berekeningswijze gebruiken, afhankelijk van de lokale situatie.

Vanwege de ligging van het plan buiten de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. De initiatiefnemers, gemeente Venray en provincie Limburg hebben een overeenkomst gesloten in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu, waarin de tegenprestatie voor deze woningbouwontwikkeling geborgd is.

Initiatiefnemer is verplicht de volgende duurzame kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied te realiseren: het revitaliseren van de kasteeltuin van Landgoed Geijs-

teren. De kasteeltuin is gesitueerd op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Wanssum, Sectie A, perceelnummer 1149. Het plan betreft de heraanleg van de historische terreininrichting van tuin en park bij Kasteel Geijsteren. Deze ontwikkeling is ook voorzien in het Masterplan Landgoed Geijsteren. De kwaliteitsbijdrage vertegenwoordigt een waarde van € 47.425,-.

Het Limburg Kwaliteitsmenu zal binnen de gemeente Venray geïntegreerd worden in de beleidsnota inzake bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Limburgs de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange termijn visie

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Korte termijn visie

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Regio Noord- en Midden Limburg

In de regio Noord- en Midden Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regiobreed afnemen van circa 280.000 inwoners in 2010, naar circa 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrij-

zing, dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in / bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

Afweging provinciale woonvisie

In de regio Noord- en Midden Limburg kan nog een beperkte toename plaatsvinden van het aantal woningen. Uitbreiding van plattelandskernen is mogelijk, waarbij wordt ingezet op inbreiding. Onderhavige woningbouwontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk op basis van het beleid in de provinciale woonvisie 2011-2015.

4.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsperspectief Venray 2015

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

Het 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 Venray 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 verkenningnota en de doelstellingnota. In de verkenningnota zijn de ontwikkelingen en trends in beeld gebracht, en is een opsomming gegeven van de belangrijkste opgaven en

knelpunten. In de doelstellingsnota is op basis van de discussie over verschillende mogelijke toekomstrichtingen voor Venray een koers voor de langere termijn bepaald. Deze koers is vastgelegd door middel van een aantal doelstellende uitspraken. Deze uitspraken geven vervolgens richting aan het structuurbeeld voor de gemeente Venray, en bepalen ook de keuzes die voor de stad, de kerkdorpen en het buitengebied zijn gemaakt. De doelstellingen die van belang zijn voor deze woningbouwontwikkeling worden hieronder kort toegelicht:

1. De waterhuishoudkundige aspecten worden op evenwichtige wijze meegenomen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en projecten;
2. Duurzaamheidsaspecten zullen in een vroegtijdig stadium worden meegenomen bij plannen en projecten;
3. Voor woningbouw op nieuwe locaties, maar ook bij inbreiding en herstructurering van de bestaande wijken, wordt ingezet op een zo groot mogelijke differentiatie van woningtypen, prijsklassen en life-styles;
4. De landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van de dorpen is richtinggevend voor de nieuwe bouwlocaties.

Doordat de ontwikkelingsrichting van Venray in hoofdlijnen is neergezet, is niets specifiek genoemd over onderhavige woningbouwontwikkeling in Geijsteren. Over de hoofdlijnen die toch betrekking hebben op het plan kan het volgende worden gesteld:

- Ad. 1. Het hemelwater dat op de nieuwe woningen en verhardingen valt zal niet worden afgevoerd middels het gemeentelijk rioleringsstelsel. Conform het beleid wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem zodat het riool wordt ontlast van (relatief) schoon hemelwater en de grondwatervoorraden worden aangevuld. In paragraaf 5.9 wordt nader ingegaan op dit aspect.
- Ad. 2. Bij de realisering van de woningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke en duurzame (bouw)materialen.
- Ad. 3. Onderhavige woningbouwontwikkeling betreft een uitbreiding van de kern Geijsteren.
De gemeente Venray / BoING / Landgoed Geijsteren hebben een onderzoek gedaan naar de toekomstige woonbehoefte van de bewoners uit Geijsteren. Hierin is onderscheid gemaakt tussen de woonbehoefte op korte termijn en de woonbehoefte op langere termijn. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan uitbereiding van de huidige woningvoorraad te Geijsteren.

Het type woningen dat wordt gerealiseerd, de prijsklasse e.d., berust op behoefte cq. vraag vanuit de Geijsterse gemeenschap. Er wordt dan ook gebouwd naar aanleiding van de concrete vraag.

Ad. 4 De uitbreiding van Geijsteren is voorzien op een locatie die vanuit het stedenbouwkundige beeld van de kern het meest logisch is. Geijsteren is historisch gezien opgebouwd rond een kruispunt, maar de groei heeft zich vooral in westelijke richting doorgezet. Deze woningbouwontwikkeling voorziet in de afronding van de westelijke zijde van de kern.

Zoals in hoofdstuk 3 is geschreven is de opzet van de wijk zorgvuldig gekozen op basis van de kenmerken van het dorp zelf en de omgeving.

Masterplan Landgoed Geijsteren

Voor de eigen bevolkingsgroei van het dorp Geijsteren wordt ruimte gezocht voor een beperkt aantal huizen. Aan de noordwestrand van de kern is hier nog ruimte voor. Daarbij is het belangrijk dat een goede overgang naar het aangrenzende open veld wordt gecreëerd, door de aanleg van brede groenstroken. Als een nieuwe ontsluitingsweg nodig is, moet deze aan de dorpskant van de groenstrook liggen. Verdere uitbreiding op het open veld is ongewenst, omdat hiermee de kleinschalige en gevarieerde overgang tussen het dorp en het buitengebied te veel zou worden aangetast.

De woningbouwlocatie is derhalve zorgvuldig gekozen om enerzijds de onbebouwde velden rondom het drop zoveel mogelijk te behouden en anderzijds toch tegemoet te komen aan de vraag naar woningen.

Strategische visie 2020

De Strategische visie 2020 is op 3 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Venray en is het richtinggevend document voor het Venrayse beleid van de komende jaren.

De doelstellingen en speerpunten voor het beleid in de komende jaren zijn gebundeld in een zestal strategische thema's, zoals de inhoudelijke ambitie van Venray en de verandering van de omgeving. Maar ook de versterking van de samenwerking in de regio en wonen en recreatie.

De identiteit van Venray is gebaseerd op in het verleden opgebouwde pijlers. Venray zet niet meer in op groei, maar op versterking van de kwaliteit van leven. De volgende pijlers worden onderscheden:

1. Venray is het tweede stedelijke centrum van de regio Noord-Limburg;
2. Venray heeft zorg in de genen;
3. Venray is een levendige gemeente;
4. Venray is een aantrekkelijke woongemeente;

5. Venray heeft een gezonde economie gebaseerd op de historisch gegroeide pijlers zorg, agribusiness, industrie en logistiek en toerisme en recreatie.

De strategische thema's die van toepassing zijn op onderhavige woningbouwontwikkeling zijn de volgende: 'Inhoudelijke ambitie: Venray stad en de dorpen' en 'Onderscheidend wonen in Venray'. De overige thema's hebben meer betrekking op de sociale of economische uitgangspunten van het toekomstige gemeentelijke beleid.

Inhoudelijke ambitie: Venray stad en de dorpen

Venray is een stedelijke centrumgemeente in haar regio. De kracht van Venray is dat zij dit weet te combineren met haar van oorsprong dorpse karakter. Venray is dorp én stad. Meer dan voorheen wordt benadrukt dat de stedelijke kern Venray een functie heeft voor de dorpen en dat de dorpen veel gebruik maken van wat Venray te bieden heeft. De dorpen bieden rust en ruimte als tegenhanger van de stad.

Ieder dorp heeft zijn eigen identiteit en kwaliteiten. In het algemeen stelt de gemeente dat het leven in de dorpen in positieve zin wordt bepaald door rust en ruimte, een rijk verenigingsleven en sterke sociale cohesie. Veranderingen in bevolkingssamenstelling en economische functies op het platteland hebben het open karakter van de dorpen versterkt.

Venray investeert in mensen en stimuleert mensen om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun eigen leefomgeving. Dorpsraden hebben daarin een belangrijke rol.

Onderscheidend wonen in Venray

Venray is een gemeente waar het goed wonen is. Hiervoor is de hoge kwaliteit van de woningen én de woonomgeving maatgevend. Maar ook de aanwezigheid van volop werkgelegenheid, kwalitatief goede voorzieningen, onder andere op het gebied van zorg en welzijn, en uitgebreide mogelijkheden om te recreëren, maken van Venray een prettige woongemeente.

Er is een duidelijke omslag gemaakt van kwantiteit naar kwaliteit. In Venray wordt gebouwd naar behoefte. Hierbij staat het bouwen van zoveel mogelijk woningen niet meer voorop, maar juist het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningen en woonmilieus waarbij het tegemoetkomen aan woonwensen centraal staat. De keus voor kwaliteit wordt ook ingegeven door de demografische ontwikkelingen in Venray en de rest van de regio. Groei in inwoneraantallen is niet meer vanzelfsprekend, integendeel, er moet langzaam gedacht worden aan een afname. Wat wel nog toeneemt is het aantal huishoudens. De samenstelling van de huishoudens verandert, het aandeel 1-en 2-persoonshuishoudens wordt steeds groter. De eisen die gesteld worden aan de woning en de woonomgeving veranderen mee. Dit

vraagt om andere type woningen, een andere vorm van kwaliteit. Bij nieuwbouw staat de vraag van de consument centraal en wordt ingezet op flexibele, levensloopbestendige woonconcepten die toegankelijk zijn voor diverse doelgroepen.

Ook al kunnen de woonmilieus onderling sterk van elkaar verschillen, overal is een duidelijke link te vinden met het buitengebied. Alle kernen liggen in een groot landschappelijk buitengebied met veel kwaliteit, denk hierbij aan het Loobeekdal, het landgoed Geijsteren maar ook de oude Maasarm die weer geactiveerd wordt. In en rond de stedelijke kern is het groen eveneens prominent aanwezig, in de stadslandgoederen Anna en Servaas, het Odapark en het Vlakwatergebied. Het groene karakter van Venray moet ook terugkomen in de manier waarop er gebouwd wordt, namelijk met veel aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing.

Naast de verwevenheid met het groen, is verwevenheid met zorg een belangrijk kenmerk van wonen in Venray. Van oudsher is de geestelijk gezondheidszorg verbonden met Venray, maar ook 'reguliere' zorg is goed vertegenwoordigd.

Onderhavige woningbouwontwikkeling voldoet aan deze thema's. Geijsteren kenmerkt zich, als één van de kerkdorpen van Venray, als een dorp met rust en ruimte, een rijk verenigingsleven en een sterke sociale cohesie. Het is belangrijk deze thema's voor de toekomst te behouden. Kwaliteit bij ontwikkelingen is daarbij leidend in plaats van kwantiteit. Woningbouwontwikkelingen in de kernen dienen daarom te zijn gestoeld op de vraag naar specifieke woningbouwtypes (er wordt gebouwd naar gelang de vraag van de lokale bevolking). Naast de vraag naar woningen dient bij ontwikkeling oog te zijn voor het omliggende buitengebied (de landschappelijke inpassing van de locatie en de zichtlijnen vanuit het plangebied naar Landgoed Geijsteren) en duurzaamheid.

Update woningmarktonderzoek

In 2007 heeft de gemeente Venray samen met de toenmalige gemeente Meerlo-Wanssum en Wonen Venray een grootschalig woningmarktonderzoek uitgevoerd.

Sindsdien is er nogal wat veranderd. Ten eerste is per 1 januari 2010 de gemeentelijke herindeling ingegaan, ten tweede heeft de economische crisis aanzienlijke gevolgen voor de woningmarkt en ten derde is het onderwerp 'bevolkingsdaling' de laatste jaren alsmat sterker in de aandacht gekomen. Redenen genoeg om een – beperkte - update van het onderzoek uit 2007 uit te voeren.

Om ook een beeld te kunnen geven van de woningbehoefte is uitgegaan van de meest recente E'til-prognoses. Die geven aan dat de Venrayse bevolking nog maar zeer beperkt in omvang zal stijgen en vanaf het jaar 2025 zal gaan dalen. Dit kan niet direct worden doorvertaald in de woningbehoefte. Door de gezinsverdunding groeit het aantal huishoudens nog tot rond het jaar 2030. Daarna zet een geleidelijke daling in. De komende 10 jaar levert deze ontwikkeling nog 1.250 extra huishou-

dens op. Globaal betekent dit een woningbouwtempo voor de gehele gemeente van rond de 125 woningen gemiddeld per jaar. Uiteraard zal bij de woningbouwprogrammering rekening gehouden moeten worden met de toekomstige afname van de vraag.

Om de geschetste bevolkings- en huishoudensontwikkeling ook daadwerkelijk waar te maken is het noodzakelijk dat dit woningbouwtempo ook gehaald wordt, anders zal de krimp van het aantal huishoudens eerder inzetten dan 2030.

Hoe die 125 woningen per jaar gedifferentieerd zullen moeten worden hangt samen met de verhuisplannen van de inwoners en de potentiële vestigers. Om die te meten is een enquête uitgezet onder bestaande huishoudens en potentiële starters. Daaruit blijkt dat – doorvertaald naar de bevolking van de hele gemeente - zo'n 27% van de huishoudens in meer of mindere mate concrete plannen heeft om binnen 5 jaar te verhuizen. Dat gaat om ruim 4.600 huishoudens.

De verhuismotieven hangen voor het grootste deel samen met de levensfase van de huishoudens. Jongere één- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen zijn in een groeifase en willen doorgaans meer ruimte. Of willen verhuizen in verband met de werksituatie. Oudere huishoudens maken de omgekeerde beweging, mede ook vanwege (verwachte) lichamelijke beperkingen. Deze groep laat bij verhuizing vaak een 2 onder 1-kap / vrijstaande woning achter en betreft een kleinere woning.

Op hoofdlijnen kan het volgende gezegd worden over de woonwensen van de verschillende bevolkingsgroepen. Starters in de kleine kernen hebben een duidelijke wens in de koopsector. Daarbij is een duidelijke voorkeur uitgesproken voor de goedkopere segmenten. Gezinnen willen een kwaliteitsslag maken en zoeken voornamelijk in de koopsector, in het segment 2 onder 1-kap en vrijstaande woningen. Ouderen zoeken een grondgebonden seniorenwoning of appartement met lift. Ongeveer een kwart van de verhuiscandidate huishoudens heeft de voorkeur uitgesproken voor een nieuwbouwwoning. Het zelf (laten) ontwerpen en (laten) bouwen op een eigen kavel blijft onverminderd populair.

Naast het beeld voor de gemeente als geheel, is er in dit onderzoek ook een onderscheid gemaakt tussen de kernen onderling op kwantitatief en kwalitatief niveau. De kwantitatieve behoefte voor de kern Geijsteren in de periode 2010-2020 bedraagt 10 extra woningen. Daarnaast neemt vanaf 2020 tot 2025 het aantal huishoudens nog met 4 toe. Middels onderhavig bouwplan wordt de mogelijkheid geboden tot het bouwen van maximaal 15 woningen. Het bouwplan past daarom genoeg in de gemeentelijke woningbehoefte. In kwalitatieve zin blijkt in Geijsteren aanvullende behoefte te bestaan aan seniorenwoningen, appartementen en rijwoningen (in de koopsector). Aan 2 onder 1-kap en vrijstaande woningen kan binnen de bestaande voorraad aan de vraag worden voldaan.

Naast het gemeentelijk woningmarktonderzoek, hebben BoING en Landgoed Geijsteren zelf een eigen onderzoek gedaan naar de toekomstige woonbehoefte van de bewoners uit Geijsteren. Hierin is onderscheid gemaakt tussen de woonbehoefte op korte termijn en de woonbehoefte op langere termijn en naar woningbehoefte gebaseerd op aantal en type. Hiermee is in zekere mate zicht gekregen op welke behoefteprogramma, alsook in de fasering van deze woningbouwontwikkeling. Deze enquête wordt geregeld geactualiseerd om de woningbehoefte te blijven peilen. Hierdoor is een actueel beeld van de woningbehoefte voor de kern van Geijsteren verkregen. Het blijkt dat er een enorme behoefte is aan starterswoningen in de kern en (gefaseerd) aan koopwoningen. Voor enkele woningen is al concrete interesse vanuit de gemeenschap. Dit spreekt de uitkomsten uit het gemeentelijk woningmarktonderzoek tegen, waaruit blijkt dat 2 onder 1-kap en vrijstaande woningen een kwetsbaar segment is in de woningvoorraad van Geijsteren. De gemeente kan echter instemmen met de invulling zoals die in dit bestemmingsplan wordt gegeven om enkele redenen. Ten eerste kunnen deze woningen ook geschikt gemaakt worden voor de doelgroep starters en senioren. Ten tweede blijkt uit het eigen woningbouwonderzoek een concrete vraag aan vrijstaande woningen en 2 onder 1 kappers. Ten derde worden de woningen door de relatief lage prijs (middels de erfpachtconstructie) beschikbaar voor een grotere doelgroep. Het is dan ook redelijk en mogelijk in dit bestemmingsplan om af te wijken van de conclusies van het woningmarktonderzoek. Er zal tot slot gebouwd worden naar gelang de concrete vraag van Geijsteren, zowel in tijd als in type woning.

Middels een erfpachtconstructie kunnen de woningen goedkoop aan de Geijsterse woningmarkt worden aangeboden en zijn daardoor betaalbaar voor de inwoners van Geijsteren, zowel voor starters als voor doorstromers. Een erfpachtconstructie geeft de mogelijkheid om ook in de toekomst via doorstroming (starters)woningen ten beschikking te kunnen stellen, aan eigen inwoners. De woningbouwontwikkeling is dan ook bedoeld om voor de hechte gemeenschap van Geijsteren te voorzien in haar woningbehoefte, zodat inwoners niet genoodzaakt zijn naar elders te vertrekken. Hierdoor kan Geijsteren op korte en langere termijn haar eigen identiteit behouden en haar inwoners goed faciliteren.

Zowel uit het gemeentelijk woningmarktonderzoek, als uit het eigen onderzoek blijkt dat er behoefte bestaat aan nieuwe woningen in Geijsteren. In kwantitatief opzicht bedraagt dit circa 14 woningen voor de komende jaren, waardoor dit bouwplan hier perfect aan voldoet. De typologie en fasering van de woningen wordt in dit bestemmingsplan (behoudens de rijwoningen) veel vrijheid geboden, zodat gebouwd kan worden naar de concrete vraag van dat moment. Op dit moment blijkt er veel behoefte te zijn aan (half)vrijstaande koopwoningen, enkele zijn zelfs al besproken.

5. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming(en) dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grextwet) in werking getreden. De Grextwet is van toepassing. Op grond van artikel 6.2.1 Bro betreft de woningbouwontwikkeling een bouwplan in de zin van de grondexploitatiewet. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die samenhangen met het bouwplan, te verhalen op de exploitant. Onder kosten kan onder andere worden verstaan: de ambtelijke kosten. De hoogte van die kosten zijn berekend. Daarnaast zal de exploitant een bijdrage dienen te doen aan het fonds bovenwijkse voorzieningen. Deze bijdrage bedraagt € 2.500,- per woning. In het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu dient er voorts een overeenkomst te worden gesloten waarin wordt vastgelegd welke tegenprestatie door de exploitant geleverd zal moeten worden. Voordat de ruimtelijke procedure ten behoeve van het bouwplan kan worden gestart zal een anterieure overeenkomst dienen te worden gesloten waarin het kostenverhaal en de eventuele bijdragen zijn opgenomen.

Tussen de gemeente Venray en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst getekend.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe woonbestemming.

Onderzoek

In november 2010 is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740.

Op basis van de het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese "onverdachte locatie" geen stand houdt. Cadmium is in de bovengrond aangetoond in gehalten waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de nieuwe woonbestemming.

Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd conform de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan, ongeacht de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, een aanvullende keuring van de af te voeren partij worden gevraagd en zijn mogelijke verwerkingskosten van toepassing.

5.2.2 Wegverkeerslawai

Achtergrond

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

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

¹ HMB Groep, Verkennend bodemonderzoek Heiveld 30 Geijsteren, 2 november 2010, kenmerk: 10238101A

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Onderzoek

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Het plangebied is gelegen in de geluidszone van de Oostrumseweg. Deze weg met een maximumsnelheid van 60 km/uur ligt circa 150 m ten zuiden van het plangebied. Overige omliggende wegen, zoals Heiveld en Graaf van Schellaertstraat, betreffen wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

De 48 dB-contour van de Oostrumseweg is bepaald door middel van een akoestisch onderzoek². Uit het onderzoek blijkt dat de 48 dB-contour niet over het plangebied ligt (deze bevindt zich op circa 35 m uit de weg).

In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties aan onderhavige woningbouwontwikkeling gesteld.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

² K+, Akoestisch onderzoek bouwplan 15 woningen te Geijsteren gemeente Venray, 15 november 2010, projectnummer: M10 427.401

- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

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

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

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

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Onderzoek

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Bij voorgenomen woningbouwontwikkeling worden in totaal 15 woningen gerealiseerd. Met deze ontwikkeling wordt derhalve ruim onder het 3% criterium gebleven.

Het project draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

5.2.4 Externe veiligheid

Achtergrond

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen³ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

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

Toetsing

Risicokaart

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij

³ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

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

onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

In de omgeving van het plangebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

250 meter ten zuiden van het plangebied, ligt, ten zuiden van de Oostrumseweg (parallel hieraan) de gasleiding Z-154-11-KR-006. Circa 450 meter ten westen van het plangebied ligt tevens de gasleiding Z-541-12-KR-012. De belemmerde strook voor deze leidingen bedraagt 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen.

Leiding	Diameter	Ontwerpdruk	Letaliteitgrenzen	
			1%	100%
Z-154-11-KR-002	8"	40 bar	95 m	50 m
Z-541-12-KR-012	6"	40 bar	70 m	50 m

Het plangebied ligt buiten de 10^{-6} -contouren van de aanwezige leidingen. De Gasunie acht tevens een onderzoek naar het groepsrisico niet noodzakelijk vanwege de relatief grote afstand.

Spoor

Op een afstand van circa 2,5 km van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Nijmegen – Venlo.

Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan'⁵ vindt over de spoorlijn Nijmegen – Venlo geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoorlijn heeft derhalve geen invloed op het plaats- of groepsgebonden risico in het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. In de wijdere omgeving van het plangebied is de A73 gelegen. Deze weg is echter gelegen

⁵ Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, juni 2001

op meer dan 200 meter van de betreffende locatie gelegen (ruim 3,5 km). Het plangebied is tevens daardoor niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de A73.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de rivier

In de omgeving van het plangebied ligt de Maas (afstand tot de Maas bedraagt circa 850 m). Op 1 januari 2010 is het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelet op de invoering van het Basisnet in werking getreden. Op basis van het 'Definitief ontwerp Basisnet Water' blijkt dat over de Maas vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Maas ter hoogte van Geijsteren behoort tot de categorie 'binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen' (de zogeheten 'zwarte' categorie). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met achterland en noord-zuid verbindingen. Dit zijn tevens vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt.

De plaatsgebonden risicocontour komt volgens 'Definitief ontwerp Basisnet Water' bij de zogeheten 'zwarte routes' naar verwachting niet verder dan de oevers. Hieruit kan worden afgeleid dat het plangebied dus buiten de plaatsgebonden risicocontour gelegen is.

Voor wat betreft plasbrandaandachtsgebieden geldt dat bij vrijstromende rivieren de begrenzing van de vaarweg gedefinieerd wordt als de 'oeverlijnen'. Deze hebben een overschrijdingsfrequentie van circa 50 dagen per jaar. Buiten de oeverlijnen geldt 25 meter plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt op meer dan 25 meter en dus buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat bij de zogeheten 'zwarte vaarwegen' in principe een verantwoording nodig is. Bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1.500 personen per hectare dubbelzijdig en 2.250 personen per hectare enkelzijdig is een berekening van het groepsrisico echter niet verplicht. Proefberekeningen hebben namelijk aangetoond dat in die gevallen het groepsrisico beneden 0,1 keer de oriënterende waarde ligt. De bevolkingsdichtheid van Geijsteren bedraagt ongeveer circa 274 inwoners per km² en is daarmee aanzienlijk lager dan de genoemde 1.500 personen per hectare dubbelzijdig en 2.250 personen per hectare enkelzijdig. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is dus niet verplicht.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

5.2.5 Milieuzonering

Achtergrond

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld

Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. Een "rustige woonwijk" is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In onderhavig geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in een rustige woonwijk.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) en anderzijds de uiterste situering van een bedrijf (of andere milieubelastende functie), zoals mogelijk in het vigerende bestemmingsplan.

Er dient bekeken te worden of er in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een invloed kunnen hebben op de woon- en leefomstandigheden van de nieuwe woningen. Tevens dient bekeken te worden of de nieuwe woningen geen consequenties hebben voor de (toekomstige) bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Toetsing

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de overgang van de kern naar het buitengebied. Rondom of in Geijsteren zijn bijzonder weinig agrarische of andere bedrijven gelegen. Op een afstand van circa 400 m ten zuidwesten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde bedrijf, een hoveniersbedrijf.

Volgens de indicatieve bedrijvenlijst kan het hoveniersbedrijf geschaard worden onder de functie "Bosbouwbedrijven". Voor deze functie, met categorie 3.1, gelden de volgende richtafstanden:

- Geur: 10 m
- Geluid: 50 m

- Stof: 10 m
- Gevaar: 0 m

Conclusie

Het plangebied valt buiten de richtafstanden van bedrijven in de omgeving, zoals aangegeven in de indicatieve bedrijvenlijst. Daarmee is voldoende aangetoond dat deze geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Derhalve wordt geconcludeerd dat de nieuwe situatie geen milieuhygiënische hinder ondervindt van andere functies. Het project is in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmering mogelijk. Andersom hebben de woningen ook geen negatieve consequenties voor de omliggende functies.

5.2.6 Geur

Achtergrond

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

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

Voor Geijsteren is de geurverordening van de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum van toepassing.

Toetsing

In de wijdere omtrek rondom het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen gelegen. In de geurverordening zijn geen afwijkende geurnormen voor Geijsteren geconstateerd. Op de kaart behorende bij de geurverordening is voor onderhavig gebied aangegeven dat er sprake is van een bebouwde kom met een geurnorm van $3 \text{ ou}_e/\text{m}^3$.

Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast worden veehouderijen in de omgeving niet in hun belangen geschaad.

5.3 Archeologie

Achtergrond

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

De gemeente Venray heeft een eigen archeologische advieskaart laten opstellen door archeologisch adviesbureau RAAP. Dit rapport is afgerond in het voorjaar van 2008. Dit RAAP rapport met nummer 1482 is genaamd "Begrensd verleden"; Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en de cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente Venray". Het rapport is indertijd door de provincie be-

oordeeld en akkoord bevonden. Het plangebied maakt echter geen onderdeel uit van deze archeologische kaart. Geijsteren maakte toendertijd nog deel uit van de gemeente Meerlo-Wanssum.

De voormalige gemeente Meerlo-Wanssum heeft geen archeologisch beleid meer geformuleerd. In dat geval dient getoetst te worden aan de provinciale richtlijnen voor archeologie.

Onderzoek

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is voor het plangebied een archeologisch onderzoek⁶ uitgevoerd.

De onderzoekslocatie ligt op een terras uit het Laat-Glaciaal. Op het terras worden hoge enkeerdgronden verwacht. Door de ligging op een terras heeft de onderzoekslocatie een hoge trefkans op archeologische resten voor de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd. De omgeving van de onderzoekslocatie is gezien de waarnemingen vanaf het Laat-Paleolithicum in gebruik bij de mens. Sinds 1832 is de onderzoekslocatie niet bebouwd geweest. Wel liep er tot 1967 een weg door de onderzoekslocatie.

Tijdens het verkennende booronderzoek zijn op de onderzoekslocatie de verwachte terrasafzettingen, vorstvaaggronden en hoge bruine enkeerdgronden aangetroffen. De ondergrens van het eerddek varieert van 30 tot 90 cm-mv. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, met uitzondering van baksteen in het eerddek. Geconcludeerd kan worden dat door de aanwezigheid van hoge enkeerdgronden de hoge archeologische trefkans van kracht blijft.

Gezien de hoge archeologische trefkans en de mogelijke verstoringsdiepte, wordt voor het gedeelte van de onderzoekslocatie waar woningen worden gerealiseerd, geadviseerd een vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Wanneer de verstoring die optreedt ten behoeve van de calamiteitenontsluiting binnen het eerddek blijft, is het niet noodzakelijk om voor dit deel van de onderzoekslocatie een vervolgonderzoek met behulp van proefsleuven uit te voeren. De meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft echter wel van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en / of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan het bevoegd gezag. Wanneer de pleistocene ondergrond wel verstoord wordt ten behoeve van de calamiteitenontsluiting, wordt ook voor dit deel van de onderzoekslocatie een proefsleuvenonderzoek aanbevolen.

⁶ Arc bv, Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan het Heiveld te Geijsteren, gemeente Venray (L), 17 november 2010

Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Venray, om te bepalen of en in welke vorm vervolgonderzoek dient plaats te vinden.

5.4 Natuur en landschap

Het plangebied valt binnen de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied "Boschhuizerbergen" en "de Maasduinen". In een straal van 5 kilometer rondom het plangebied liggen geen andere, in het kader van de Natuurbeschermingswet, beschermde natuurgebieden.

Boschhuizerbergen overlapt een deel van het Landgoed Geijsteren en bevindt zich op een afstand van 1,2 km van het plangebied. De Maasduinen bevinden zich op de andere oever van de Maas, op een afstand van circa 3,2 km van het plangebied. Gezien deze grote afstanden kan, gezien de betreffende ontwikkeling gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn. Kleinschalige woningbouwontwikkelingen hebben namelijk geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' blijkt dat het plangebied zelf niet als een waardevol 'groen' element is aangeduid. Ten noorden ligt het bos- en natuurgebied "Landgoed Geijsteren". Dit bos- en natuurgebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciaal Ontwikkelingsruimte Groen (POG). Deze gebiedscategorieën omvatten naast bestaande bos- en natuurgebieden, eveneens grotere concentraties van voormalige landbouwgronden, die als aangewezen reser vaatgebied of natuurontwikkelingsgebied inmiddels zijn verworven en in beheer genomen zijn door natuurbeschermingsorganisaties.

Omdat de afstand tussen de planlocatie en dit bos- en natuurgebied, aangewezen als EHS en POG, circa 200 m bedraagt, zal de ontwikkeling van de woningen geen negatief effect hebben op de positieve instandhouding van dit gebied.

Voor de realisatie van de woningen wordt de aanwezige bomenrij (in de achtertuin van Heiveld 30) gekapt. Dit betreffen 15 bomen (voornamelijk eiken). De Boswet of de Gemeentelijke Natuurcompensatie zijn daarom hierop niet van toepassing (ondergrens is 20 bomen). Deze bomen worden pas verwijderd nadat de woningen die daar gepland zijn daadwerkelijk gerealiseerd worden. Dit deel betreft feitelijk de laatste fase, derhalve zullen deze bomen naar verwachting nog een geruime tijd staan. In de tussentijd wordt aan de nieuwe grens van het dorp een nieuwe bomenrij aangeplant, zodat deze al van voldoende formaat zijn zodra het gebied ontwikkeld wordt.

5.5 Flora & fauna

Achtergrond

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode⁷ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Onderzoek

Om een beeld te krijgen van de aanwezige natuurwaarden is op 11 november 2010 een verkennend veldbezoek gebracht aan het gebied. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Daarnaast is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen, zoals de provinciale natuurgegevens en algemene verspreidingsatlassen. Er zijn geen gegevens aangekocht bij Natuurloket omdat door

⁷ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

het veldbezoek en de vrij beschikbare gegevens reeds een duidelijk beeld is verkregen van de aanwezige natuurwaarden.

Het is aan te bevelen om de niet te behouden bomen te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de betreffende bomen te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

Voor het overige zijn er geen wettelijk beschermde soorten of gebieden in het gebied.

5.7 Verkeerskundige aspecten

Verkeersstructuur plangebied

De ontsluiting van het gebied vindt plaats op Heiveld. Er is vooralsnog sprake van één ontsluiting voor autoverkeer. De verkeersstructuur wordt daardoor gekenmerkt door een heldere, rondgaande structuur. Er zijn geen doodlopende straten.

Een woonstraat heeft volgens de richtlijnen van de gemeente in principe een profiel van minimaal 7 m. Dit bestaat uit een rijbaan van 4,5 m met aan de woonzijde een parkeerstrook van 2 tot 2,5 m breed.

Vanuit de rondgaande weg in het plangebied wordt een extra toegang gecreëerd voor hulpdiensten (calamiteitenontsluiting), die wordt aangesloten op de Sint Wilbertsweg.

Parkeren

Voor grondgebonden woningen wordt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen aangehouden (conform Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, ASVV, april 2004). Eén daarvan dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. Garages vallen hier buiten omdat deze vaak als berging gebruikt worden. Een carport of oprit kan wel als één parkeerplaats worden gezien.

Elke woning, uitgezonderd de aaneengebouwde woningen, wordt voorzien van één parkeerplaats op de oprit of onder een carport.

De andere parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied gerealiseerd (21 stuks). Voor wat betreft deze overige parkeerplaatsen is er binnen het plangebied voldoende ruimte om deze binnen de wegprofielen in de openbare ruimte te realiseren. In het verlengde van de aangebouwde woningen wordt een parkeerterrein met

een capaciteit van 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 14 parkeerplaatsen worden in de parkeerstrook rondom het plein gerealiseerd. In totaliteit heeft deze strook een lengte van 170 m. In deze strook zijn ook de opritten en andere aansluitingen aanwezig, waardoor deze niet in zijn totaliteit benut kan worden voor het parkeren. Toch is voldoende ruimte aanwezig om de overige 14 parkeerplaatsen in deze strook te plaatsen.

5.8 Leidingen en infrastructuur

Blijkens de geldende bestemmingsplannen en leidinggegevens van de Gasunie en Waterschapsbedrijf Limburg liggen in het buitengebied van de gemeente Venray enkele leidingen en kabels (zowel ondergronds als bovengronds). Deze leidingen en kabels zijn voorzien van een planologische beschermingszone, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn cq. getoetst moeten worden op uitvoerbaarheid door de leidingbeheerder.

De nieuwe woningen zijn geprojecteerd in de nabijheid van twee ondergrondse gasleidingen (één op een afstand van 250 meter en één op een afstand van 500 meter). De Gasunie heeft aangegeven dat de belemmeringszone van deze leidingen op 5 meter ligt. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

De bouw van de woningen heeft derhalve geen effect op de aanwezige gasleidingen.

5.9 Duurzaamheid

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

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

5.10 Waterhuishouding

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

de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

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

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

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

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2004-2007. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staat hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater en bodemopbouw

De bovengrond van de planlocatie wordt volgens de Bodemkaart van Nederland, gerekend tot de Hoge bruine enkeerdgronden, voornamelijk bestaand uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Enkeerdgronden zijn oude bouwlandgronden die reeds honderden jaren in cultuur zijn. De relatief dikke bovengrond is ontstaan door geleidelijke ophoging van de grond met organisch materiaal afkomstig uit potstallen. Door de duur van de ophoging, de methode van mestbereiden, het gebruikte strooiselmateriaal, enz. zijn verschillen en aard en gedrag te verwachten.

Het gebied valt binnen de grondwatertrap VII. Bij grondwatertrap VII bevindt het grondwater zich op redelijke diepte: de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevindt zich dieper dan 80 cm-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand bevindt zich op 1,2 m-mv.

Voor het plangebied zijn de infiltratiemogelijkheden bepaald door middel van een indicatief infiltratieonderzoek⁸. Het grondwater is ten tijde van dit onderzoek (oktober 2010) niet aangetroffen binnen een diepte van 5 m-mv.

Uit het veldonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse tot ongeveer 1,6 m-mv textueel gezien hoofdzakelijk bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. Hieronder bevindt zich zwak siltig, matig grof zand met plaatselijk een zwak tot sterk grindige bijmenging.

De gemiddelde doorlatendheid van de bodem ter plaatse van de planlocatie bedraagt 8,8 m/dag, waarbij de doorlatendheid varieert van 6 tot 10 m/dag.

Oppervlaktewater

In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsysteem.

Hemelwater

Het hemelwater dient niet te worden aangesloten op het afvalwatersysteem. Het water dient conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd te worden, danwel dienen de hemel- en afvalwaterstromen gescheiden te worden.

Op basis van het indicatief infiltratieonderzoek is de bodem als zeer goed doorlatend aan te merken. De grondwaterstand bevindt zich op voldoende diepte. Infiltratie van (hemel)water is heel goed mogelijk en een infiltratievoorziening zal meestal droog staan en niet vaak overlopen.

Gestreefd dient te worden naar een 100% afkoppeling van het hemelwater. De te infiltreren oppervlakten zijn in de navolgende tabel aangegeven.

Verhard oppervlak	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Gebouwen (aanneem 250 m ² per woning) (m ²)	0	3.750
Bestrating, incl. opritten, terrassen, etc. (m ²)	0	1.700
Totaal	0	5.450

Conform richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei dienen de infiltratievoorziening(en) gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en

⁸ HMB Groep, Indicatief infiltratieonderzoek Heiveld 30 Geijsteren, 27 oktober 2010, kenmerk: 10238102W

waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken.

De exacte wijze van infiltreren is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit te kunnen beschrijven.

De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorziening(en) voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem.

Het Waterschap Peel en Maasvallei kan instemmen met bovengenoemde uitgangspunten en heeft dit bevestigd in haar positieve wateradvies d.d. 2 februari 2011.

Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. De conclusie luidt dat bij de voorgenomen woningbouwontwikkeling geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting, de regels en de verbeelding*. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), en conform de systematiek van het bestemmingsplan "Venray", die geldt als gemeentelijke standaard.

De bestemmingen 'Wonen' 'Verkeer' en 'Groen' zijn weergegeven, met daarin de bouwvlakken voor de nieuwe woningen. Ook zijn aanduidingen ten behoeve van de te realiseren bebouwingstypen aangegeven.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), en de systematiek van het bestemmingsplan "Venray", die geldt als gemeentelijke standaard.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

6.2.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Nadere eisen
- 4 Specifieke gebruiksregels
- 5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

De specifieke gebruiksregels geven aan wanneer er sprake is van een strijdig gebruik van de gronden en gebouwen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2008, een alfabetische volgorde aangehouden. Er wordt allereerst ingegaan op de bestemmingen en daarna op de dubbelbestemmingen.

Artikel 4 Groen

Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan. Het gaat hierbij om bermen, beplanting, groenvoorzieningen met bijbehorende speel- en wandelgelegenheden. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ook water (zoals waterlopen en waterpartijen), speelvoorzieningen en kunstwerken toegestaan.

In de bestemming is een specifieke aanduiding opgenomen voor een calamiteitenontsluiting. Ter plaatse van deze aansluiting dient een calamiteitenontsluiting te worden aangelegd.

Bouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Onder de genoemde voorwaarden kunnen echter bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht met een maximale hoogte van 4 m, lichtmasten met een hoogte van 12 m en gebouwen en bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut.

Het is verboden de gronden te gebruiken voor opslag, het storten van afvalstoffen en het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen.

Om flexibiliteit te bieden in het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de groenbestemming te wijzigen in de bestemming 'Verkeer', mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden.

Artikel 5 Verkeer

Binnen deze bestemming zijn verkeersvoorzieningen (zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen) toegestaan. Daarnaast zijn ook groen- en infiltratievoorzieningen en water toegestaan binnen deze bestemming. Ten slotte mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, doeleinden van openbaar nut, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen worden opgericht.

Bouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Onder de genoemde voorwaarden kunnen echter bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht met een maximale hoogte van 4 m, lichtmasten met een hoogte van 12 m en gebouwen en bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut.

Het is verboden de gronden te gebruiken voor opslag, het storten van afvalstoffen en het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 6 Wonen

De toekomstige woningen worden binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. In de betreffende regels is aangesloten bij de regels van de woonbestemming uit het bestemmingsplan "Venray", dat geldt als gemeentelijke standaard.

Er mogen uitsluitend woningen worden gerealiseerd in vrijstaande, twee-aaneen en aaneengebouwde vorm. Naast de woningen mogen ook bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, ondergrondse en / of bovengrondse infiltratievoorzieningen en bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd binnen deze bestemming. In een woning is tevens een aan-huis-gebonden beroep toegestaan.

De goothoogte van de woningen mag maximaal 4,5 of 6 meter bedragen, terwijl de nokhoogte maximaal 8,5 meter is.

Daarnaast zijn regels opgenomen met betrekking tot de afdekking middels een kap. Ten slotte moet er bij de woningen voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn en mag bestaande parkeergelegenheid niet nadelig worden beïnvloed.

Bij de woningen mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Deze mogen een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter hebben.

Er mogen ten slotte diverse bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht bij de woningen. In de regels is opgenomen welke bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd, de situering en de maximaal toegestane hoogte.

Binnen deze bestemming zijn diverse afwijkingen mogelijk, onder andere ten aanzien van de vestiging van een aan-huis-gebonden bedrijf en / of mantelzorg. Er moet met betrekking tot deze afwijkingen wel voldaan zijn aan een aantal voorwaarden.

Artikel 7 Waarde – Archeologie

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is aangetoond dat archeologische waarden zich in de bodem kunnen bevinden. Bodemingrepen die tot onder het 50 tot 90 cm dikke aanwezige esdek reiken kunnen archeologische waarden verstoren. Voor dergelijke ingrepen is eerst een archeologisch vervolgonderzoek benodigd.

6.2.3 Algemene regels

In artikel 8, de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 9 en 10 zijn de algemene bouw- en gebruiksregels opgenomen.

In artikel 11 en 12 van de algemene regels zijn algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 13 zijn de algemene procedureregels aangegeven.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 14) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 15) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Inleiding

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna ook: Bro) dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

In beginsel dient de wettelijk geregelde procedure met betrekking tot de inspraak gevolgd te worden. Er mag echter uitzondering worden gemaakt in de Inspraakverordening van de gemeente.

Bij algemeen besluit van de gemeenteraad van de gemeente Venray van 4 november 2008 is de Inspraakverordening 2007 aangepast. Hierin is het volgende besloten:

1. er wordt geen inspraak verleend bij bestemmingsplannen, projectbesluiten en structuurvisies;
2. de bevoegdheid tot het verlenen van inspraak wordt gedelegeerd aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties.

7.2 Vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de Inspectie VROM, regio Zuid, provincie Limburg en Waterschap Peel en Maasvallei in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Limburg, brief met kenmerk CAS200900012607DOC201000146945 (d.d. 19 november 2010), binnengekomen 23 november 2010;
2. VROM Inspectie, brief met kenmerk 20100073954-KRI (d.d. 20 december 2010), binnengekomen 22 december 2011;
3. Waterschap Peel en Maasvallei, brief met kenmerk ka/jake/2011.2310 (d.d. 2 februari 2011), binnengekomen 3 februari 2011.

Op deze reacties wordt hieronder ingegaan.

Provincie Limburg

Reactie

In de toelichting wordt aangegeven dat de gemeente Venray en de provincie Limburg een overeenkomst hebben gesloten in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu, waarin de tegenprestatie voor deze woningbouwontwikkeling geborgd is. De hier genoemde overeenkomst en tegenprestatie zijn de provincie of de kwaliteitscommissie echter niet bekend.

Standpunt gemeente

De benodigde tegenprestatie in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu was ten tijde van het concept ontwerp bestemmingsplan nog niet aan de provincie of de kwaliteitsmenu voorgelegd. Inmiddels heeft zowel de provincie als de kwaliteitscommissie hun goedkeuring gegeven aan de voorgestelde tegenprestatie. Zie daarvoor paragraaf 4.2.

VROM Inspectie

Reactie

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische trefkans. Dit wordt bevestigd in het uitgevoerde verkennende booronderzoek. In de toelichting wordt dan ook aangegeven dat voor het gedeelte van het plangebied waar woningen gerealiseerd worden, geadviseerd wordt een vervolgonderzoek uit te voeren. Zo kunnen bij de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden passende maatregelen getroffen worden.

Hoewel in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed wordt aan het archeologisch bodemarchief in het plangebied, is in het plan geen dubbelbestemming Archeologie met bijbehorend beschermingsregime opgenomen. Verzocht

wordt de dubbelbestemming Archeologie op de verbeelding en in de planregels alsnog op te nemen.

Standpunt gemeente

De aanbeveling om een archeologisch vervolgonderzoek door middel van proefsleuven te verrichten wordt ondersteund door de gemeente Venray. In de aanbeveling om vervolgonderzoek te verrichten ter plaatse van de geplande nieuwbouw kan de gemeente zich ook vinden. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Venray als bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Bodemingrepen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling die niet tot onder het circa 50 tot 90 cm dikke esdek reiken kunnen zonder archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd worden.

Het plangebied wordt voorzien van een archeologische dubbelbestemming voor planologische bescherming van archeologische waarden onder het esdek. Dat wil zeggen dat bodemingrepen dieper dan 90 cm niet zijn toegestaan zonder een goedkeuring van de gemeente.

Waterschap Peel en Maasvallei

Reactie

Het voornemen is 100% van de ontvangen neerslag af te koppelen en te infiltreren in de bodem. De voorkeur van het waterschap gaat uit naar bovengrondse open systemen met bodemfilter (bijvoorbeeld infiltratievijver of WADI).

De infiltratievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag in 24 uur valt. Daarnaast mag een bui van 84 mm in 48 uur, met kans op een voorkomen van eens per 100 jaar, geen overlast veroorzaken voor derden.

Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied.

Het waterschap adviseert geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper of lood toe te passen.

Standpunt gemeente

De reactie van het waterschap is ter kennisname aangenomen. Bovengenoemde adviezen zijn namelijk reeds opgenomen in het bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Er zijn zes zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en de belangen van reclamanten zijn afgewogen tegen

het algemene belang dat met het woningbouwplan wordt gediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele kleine inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan. Een uitgebreide behandeling van de zienswijzen is opgenomen in de “Nota zienswijzen en ambtshalve wijziging bestemmingsplan Woningbouw Heiveld II Geijsteren”, die als bijlage bij het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1
Reacties vooroverleg



V10.012238

provincie limburg



Burgemeester en wethouders
van de gemeente Venray
Suzanne van der Beele
Postbus 500
5800 AM VENRAY

gemeente venray	afdeling ww
Casenr.:	
23 NOV 2010	
Poststuknr.:	
Kopie aan:	Medewerker
Algehandeld	Datum:

Afdeling RON
Ons kenmerk CAS200900012607
DOC201000146945

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Behandeld A.F.M. Dohmen
Telefoon (043) 389 7387
Fax (043) 389 7977
Email afm.dohmen@prvlimburg.nl
Maastricht 19 november 2010

Verzonden VERZONDEN 22 NOV. 2010

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro.

Voorontwerpbestemmingsplan "Heiveld II Geijsteren", hierna te noemen het plan

Geacht college,

Uw verzoek heb ik op 17 november 2010 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

1. Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 4.2 van de toelichting (blz. 22) wordt aangegeven dat de gemeente Venray en de provincie Limburg een overeenkomst hebben gesloten in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), waarin de tegenprestatie voor deze woningbouwontwikkeling geborgd is. De hier genoemde overeenkomst en tegenprestatie zijn mij niet bekend en heb ik ook niet bij de stukken aangetroffen.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)
Lijn 3 (richting Heugem)



Tevens is niet gebleken dat het plan voor advies aan de kwaliteitscommissie is voorgelegd. Ik adviseer u om het plan om deze onderdelen aan te vullen.


ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



V10.013297



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

gemeente venray		afdeling <i>WW</i>
Casenr.:		
22 DEC 2010		
Poststuknr.:		
Kopie aan:	Medewerker	Afgehandeld

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
Interne postcode 510
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon
mevr. ing. K. Rigterink
T 040-2652911
F 040-2653030
viruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Datum 20 december 2010
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Heiveld II Geijsteren" (H38629)

Kenmerk
20100073954-KRI

Geacht college,

Op 17 november 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Heiveld II Geijsteren".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal Cultureel Erfgoed (19)

Voor het plangebied Heiveld II geldt een hoge archeologische trefkans (IKAW). Dit wordt bevestigd door het verkennend booronderzoek dat u heeft uitgevoerd. Door de aanwezigheid van hoge enkeerdgronden bestaat de verwachting dat waardevolle archeologische sporen in de bodem aanwezig kunnen zijn. In de toelichting (pagina 38) wordt dan ook aangegeven dat voor het gedeelte van het plangebied waar woningen gerealiseerd worden, geadviseerd wordt een vervolgonderzoek uit te voeren. Zo kunt u bij de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden passende maatregelen treffen.

Hoewel in de Toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan aandacht besteed wordt aan het archeologisch bodemarchief in het plangebied, is in het plan geen (dubbel)bestemming Archeologie met bijbehorend beschermingsregime opgenomen. Op basis van de Monumentenwet '88 (AMZ, artikel 38 - 43) verzoek ik u de dubbelbestemming Archeologie op de verbeelding en in de bijbehorende planregels alsnog op te nemen.

Contactpersoon: mevrouw E. van der Werff van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, telefoon: 033-4217453.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met bovengenoemde contactpersoon.

Datum
20 december 2010

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Kenmerk
20100073954-KRI

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Zuid,



dr. J. Blenkers



V11.001442

gemeente venray	afdeling WW		
Casenr.:			
4 FEB 2011			
Poststuknr.:			
<i>Kopie van:</i>	Medewerker	Afgehandeld	Datum



**Waterschap
Peel en Maasvallei**

uw kenmerk:
ons kenmerk: **kajake/2011.2310**
uw brief van: 17 november 2010
datum: 2 februari 2011
verzonden:

Gemeente Venray
mevr. S. van der Beele
Postbus 500
5800 AM VENRAY

03 FEB 2011

onderwerp: wateradvies ontwerp-bestemmingsplan Heiveld II Geijsteren

Geachte mevr. Van der Beele,

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) hebben wij het concept ontwerp-bestemmingsplan "Heiveld II Geijsteren" ontvangen met het verzoek om een wateradvies. Het plan betreft de realisatie van een woonwijk aangrenzend aan de kern van het kerkdorp Geijsteren. Het totale verhard oppervlak bedraagt 5.450 m².

Wateradvies

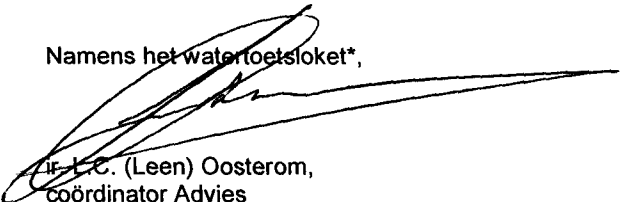
Het voornemen is 100% van de ontvangen neerslag af te koppelen en te infiltreren in de bodem. Onze voorkeur gaat uit naar bovengrondse open systemen met bodemfilter (bijv. infiltratievijver of WADI).

Zoals u reeds heeft aangegeven dienen de infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag in 24 uur valt.

Daarnaast mag een bui van 84 mm in 48 uur, met kans op een voorkomen van eens per honderd jaar, geen overlast veroorzaken voor derden. Het plan is verder niet gelegen in een aandachtsgebied. Wij adviseren verder geen uitlopende bouwmaterialen zoals zink, koper of lood toe te passen.

Als u nog vragen of opmerkingen heeft kunt u zich wenden tot Jan Kessels; 077 -3891132 of jan.kessels@wpm.nl

Namens het watertoetsloket*,


L.C. (Leen) Oosterom,
coördinator Advies

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt. Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.