

Ruimtelijke onderbouwing “Woning Weidehof ong. Wanssum”

Gemeente Venray



Ruimtelijke onderbouwing “Woning Weidehof ong. Wanssum”

Gemeente Venray

Rapportnummer BRO:	211x09550_5
Datum:	11 november 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. J. Volleberg
Projectteam BRO:	Dhr. drs. F Janssen en mevr. S. Driessen, MSc
Trefwoorden:	Ruimtelijke onderbouwing, Wanssum, Weidehof, Beemdweg, nieuwbouw woning
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het mogelijk maken van de nieuwbouw van een woning aan de Weidehof ong. in Wanssum, gemeente Venray.

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. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	10
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	17
3.1 Beschrijving besluitgebied	17
3.2 Beschrijving project	18
3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	20
4. ONDERZOEK	21
4.1 Milieuaspecten	21
4.1.1 Geluid	21
4.1.2 Bodem	22
4.1.3 Luchtkwaliteit	22
4.1.4 Milieuzonering	24
4.1.5 Externe veiligheid	25
4.1.6 Geur	28
4.2 Natuur, landschap, flora en fauna	29
4.3 Waterhuishouding	31
4.4 Verkeerskundige aspecten	34
4.5 Leidingen en infrastructuur	34
4.6 Explosieven	35
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.7 Economische uitvoerbaarheid	37
5. AFWEGING BELANGEN	38

39

1. INLEIDING

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisatie van een woningbouwkwartel aan de Weidehof in Wanssum. De grond heeft momenteel de bestemming 'Woondoeleinden' en de wens bestaat om op deze grond een nieuwbouwwoning te reali-



Topografische weergave besluitgebied (rood omcirkeld) en omgeving (bron: www.pdokviewer.pdok.nl)
seren.

Op basis van het momenteel vigerende bestemmingsplan 'Kern Wanssum '89', dat op 6 mei 1991 is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum, is het planvoornemen in strijd met het bestemmingsplan omdat er voor de voorliggende locatie geen bouwtitel opgenomen is in dit geldende bestemmingsplan. Hierdoor mag er ter plaatse niet rechtstreeks gebouwd worden. Daarnaast is het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Wanssum' nog niet rechtsgeldig, daarom mag er formeel dan ook binnen deze bestemming geen nieuwe woning worden opgericht.

De gemeente Venray heeft aangegeven naar aanleiding van het ingediende principe verzoek (d.d. 5 maart 2013) bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. De gemeente is van mening dat, gelet op onder andere de ontwikkeling 'plan Weidehof', het zowel vanuit planologie als stedenbouwkundig oogpunt ruimtelijk gezien acceptabel is om op de voorliggende locatie een woning te realiseren. De gemeente Venray heeft aangegeven dat zij dan ook voornemens is onder voorwaarde medewerking te verlenen aan het bouwplan en dit planologisch te regelen in het in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan 'Wanssum'. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een

goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op het initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de beoogde ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een korte afweging van de belangen beschreven.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4).

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op nationaal niveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om deze door te vertalen en zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig besluitgebied zijn als volgt:

- verbetering van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het besluitgebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is enerzijds een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en anderzijds de gemeenten en de provincies te ondersteunen in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient volgens deze nieuwe versie van de ladder een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam, de uitoefening van defensietaken, veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

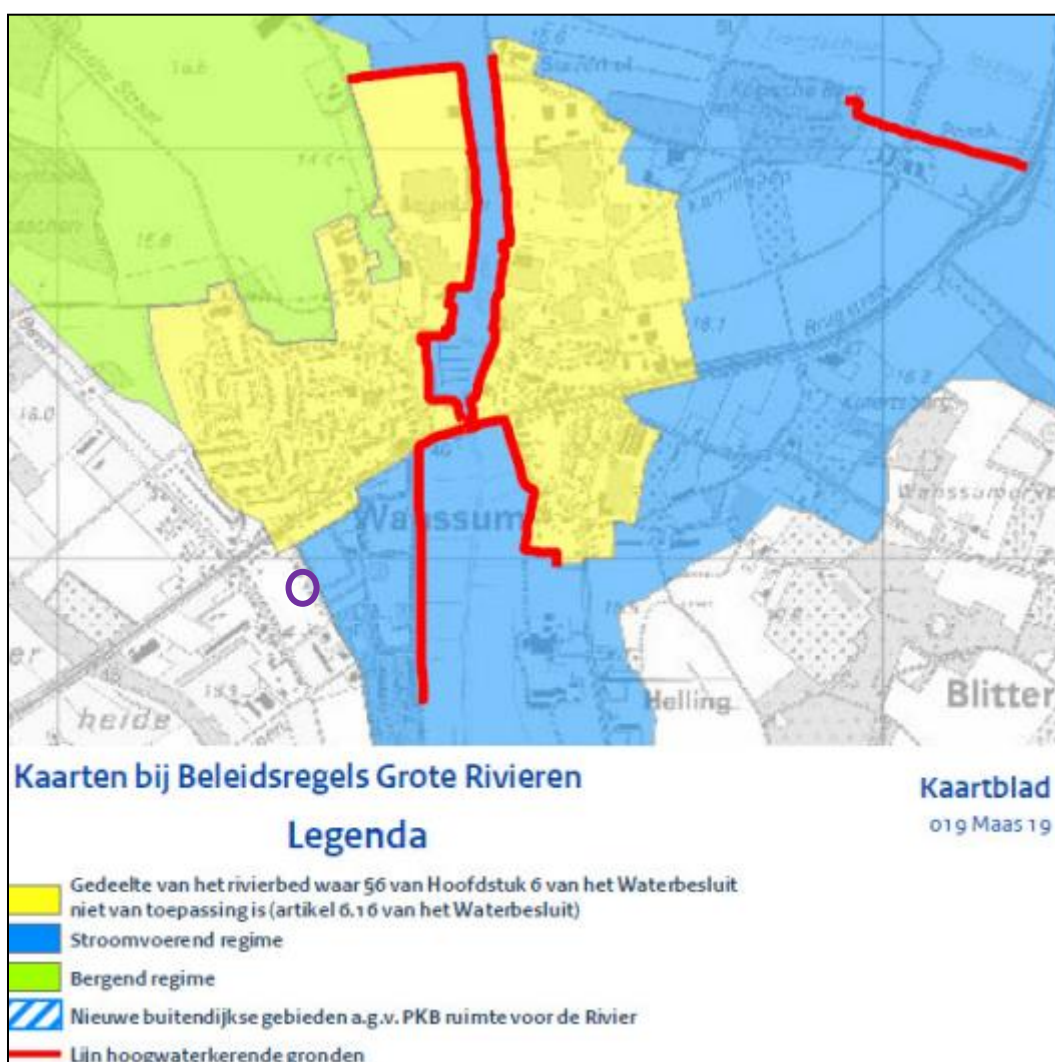
Afweging

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de voorgenomen ontwikkeling in het geding. De beoogde woningbouwkavel is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

Beleidsregels grote rivieren

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



Uitsnede kaart bij Beleidsregels Grote Rivieren met ligging besluitgebied (paars omcirkeld)

Voor activiteiten en/of werkzaamheden binnen het rivierbed van de Maas dient een integrale watervergunning te worden afgegeven (voor enkele uitzonderingsgevallen dient

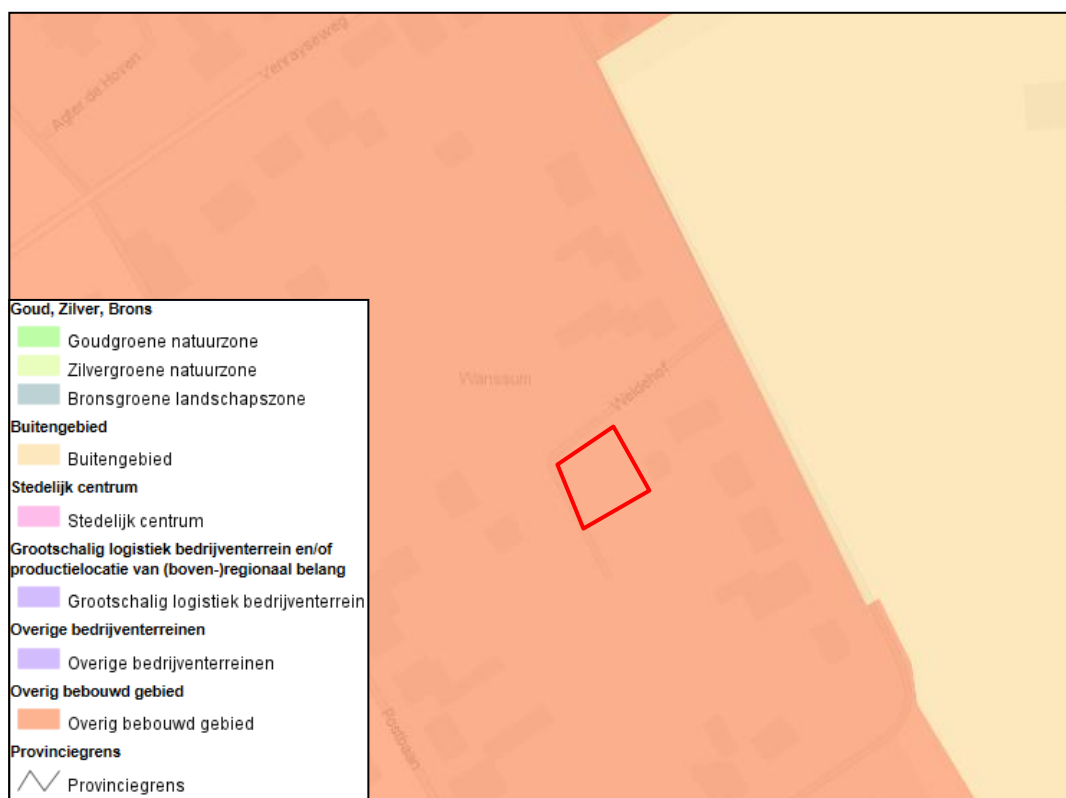
slechts een melding te worden verricht). Voor de toetsing van het rivierkundig belang gelden de criteria zoals neergelegd in de Beleidsregels grote rivieren. Het doel van de Beleidsregels grote rivieren is om de beschikbare bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken en het waarborgen van de afvoercapaciteit in het stroomvoerend rivierbed. Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr).

Afweging

Voor het besluitgebied geldt dat het buiten het stroomvoerend rivierbed van de Maas is gelegen en derhalve vanuit de Beleidsregels (behorende bij de beleidslijn) geen consequenties of belemmeringen zijn voor het uitvoeren van onderhavig planvoornemen.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met ligging besluitgebied rood omlijnd

Op 12 december 2014 is het 'Provinciaal Omgevingsplan 2014' (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het besluitgebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Overige bebouwde gebieden zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met deels een stedelijk karakter en deels een dorps karakter.

Afweging

Volgens het POL2014 mag in het 'overig bebouwd gebied' woningbouw plaatsvinden, mits dit passend is binnen de regionale afspraken over woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een open plek binnen de voorziene overkoepelende woningbouwontwikkeling aan de Beemdweg/Weidehof. De locatie is daarom qua situering en omvang passend voor het toevoegen van een woning. Hiermee is het plan functioneel inpasbaar en past het ook binnen de beleidsmatige kaders. Op basis van het POL2014 stuit het initiatief kortom niet op bezwaren.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Afweging

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 5 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;

2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwbouwwoning op een perceel waarop reeds een woonbestemming ligt. Middels onderhavig initiatief wordt slechts één woning toegevoegd aan de bestaande voorraad, welke aansluit bij de woonbehoefte van de initiatiefnemer. Bovendien voegt het initiatief kwaliteit toe aan de omgeving, aangezien een open plek binnen de voorziene overkoepelende woningbouwontwikkeling aan de Beemdweg/Weidehof wordt opgevuld met een kwalitatief goede woning die aansluit bij deze woningbouwontwikkeling. De realisatie van de nieuwbouw is hiermee niet strijdig met de visie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Venray – Dorp en Stad

In de 'Strategische visie Venray Dorp en Stad' van april 2005 is een toekomstvisie geformuleerd waarin een antwoord wordt gegeven op de vraag waar de gemeente Venray in het jaar 2015 wil staan. De visie is in 2009 geactualiseerd waarin de horizon is verlegd naar 2020. Vervolgens is de visie in 2013 nogmaals geactualiseerd, waarin de horizon is verlegd naar 2025. Deze actualisatie is een aanvulling op de voorgaande visies, waarbij veel van het gestelde in de eerdere visies nog altijd relevant is. De herijking van de strategische visie valt in twee onderdelen uiteen. Enerzijds de zoektocht naar de droom en ambitie van de gemeente en gemeenschap van Venray. En anderzijds de vertaling van deze droom en ambitie naar hieruit voortvloeiende opgaven en handelingsperspectief.

De droom van, voor en door Venray kan worden samengevat in een drietal leidende perspectieven die richting geven aan de ontwikkeling van Venray: (regionale) samenwerking, kwalitatieve ontwikkeling en zelfsturing. Deze perspectieven vormen de leidraad voor de opgaven voor de komende jaren. Het gaat om het vinden van een balans tussen prettig wonen, een goede boterham verdienen en in partnerschap samen werken aan de kwaliteit van leven voor Venrayse gemeenschappen. De opdracht nu en in de toekomst is om als regio divers, compleet en herkenbaar te zijn. De opgaven voor Venray zijn:

- Samen verantwoordelijk: zelfsturing, sociale cohesie, zelfregulering en zelfredzaamheid zijn het devies.
- Zelfsturing: door het teruggeven van verantwoordelijkheden aan bewoners worden vitale gemeenschappen gecreëerd.
- De jeugd heeft de toekomst: sluit aan bij de energie en behoeften om de jeugd te binden en te boeien en dat zij het eigenaarschap oppakken voor de gemeenschap.

- Gidsgemeente voor een krachtige regio: door over de grenzen van de regio Venlo te kijken en als tweede stad in Noord-Limburg de samenwerking aan te halen met omliggende (inter-)nationale regio's op economisch en sociaal terrein ontstaan (nieuwe) mogelijkheden.

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 keuze 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 en ook rond de stedelijke kern is het groen prominent aanwezig. 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.

Specifiek over het centrum van Venray wordt in de strategische visie de ambitie uitgesproken om het bestaande te koesteren en verloedering tegen te gaan door meer in te zetten op 'kwalitatieve dienstverlening' in het centrum. Kwaliteit wordt hierbij gezien als een onderscheidende factor en imago.

Afweging

De voorgenomen woningbouwkavel sluit aan bij de woonwensen van de initiatiefnemer en voegt een kwalitatief hoogwaardige levensloopbestendige woning toe in het bestaand woongebied en het naastgelegen woningbouwplan Weidehof. De genoemde doelstellingen uit de strategische visie komen niet in het geding als gevolg van de realisatie van de voorliggende bouw­kavel. Het plan is dan ook passend binnen de 'Strategische visie Venray, stad in de Peel (2025)'.

Woonvisie Venray 2017

De 'Woonvisie Venray 2017: transformatie van de woningmarkt', opgesteld in maart 2017, geeft op hoofdlijnen de visie van het gemeentebestuur voor de komende jaren. De ambitie is om Venray op het gebied van wonen sterker en aantrekkelijker te maken. Om de verwachte groeiende vraag naar woningen te kunnen opvangen, zijn woningen nodig die de nieuwe wensen van de woonconsument kunnen vervullen. Tegelijkertijd wil de gemeente de differentiatie in de bestaande voorraad vergroten.

Het inwoneraantal van de gemeente Venray zal nog tot 2027 groeien, daarna wordt een bevolkingsdaling verwacht. Het aantal huishoudens groeit nog tot 2033. Daarbij verandert de bevolkings- en huishoudenssamenstelling, waardoor de kwalitatieve woonbehoeften wijzigen. De behoefte aan kleine, goedkope huurwoningen, seniorenwoningen en woningen met zorg stijgt. Verder is er een grote vraag naar wonen in een dorpsmilieu en in laagbouw­wijken. De plan­capaciteit van de gemeente is in de afgelopen jaren teruggebracht en komt nu overeen met de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens. De gemeente heeft echter nog wel een ambitie om de plan­capaciteit verder omlaag te brengen.

Deze plan­overcapaciteit wordt in de komende jaren verminderd. De gemeente wil deze overcapaciteit niet al te rigoureu­us verminderen, omdat er ruimte nodig blijft om de voorziene groei van Venray te kunnen opvangen. Het komt er dan op aan, dat waar nodig én mogelijk de overcapaciteit wordt omgezet naar plannen, die een bijzondere bijdrage leveren aan Venray.

De beleidsmatige inzet voor nieuwbouw in de gemeente Venray is gericht op:

- een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus, aansluitend bij de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte;
- meer levensloopbestendige en duurzame woningen;
- het verder terugbrengen van het overschot aan woningbouwplannen, waaraan geen behoefte meer is, om zodoende ruimte te creëren voor goede, nieuwe plannen. Aan de hand van het (regionaal) afwegingskader woningbouw worden alle bestaande plannen tegen het licht gehouden en zal een herprogrammerings­voorstel worden opgesteld;
- nieuwe plannen worden beoordeeld aan de hand van het afwegingskader, waarbij voorrang geven wordt aan hergebruik van leegstaand en vrijkomend (maatschap­pelijk) vastgoed.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling betreft een bouwka­vel voor één woning, welke zal voldoen aan de specifieke woonbehoefte van de initiatief­nemer. Het betreft hier namelijk een duur­zame, energiezuinige en levensloopbesten­dige woning. Er is binnen de woningmarkt in Venray een speciale doelgroep van oudere woon­consumenten die op zoek is naar dergelijke (vrijstaande) woningen. Er zijn nog steeds te weinig woningen in dit specifieke segment van de Venrayse woningmarkt. Vanuit de Woonvisie Venray 2017 zijn er dan ook geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Wanssum

De Dorpsraad Wanssum heeft in 2008/ 2009 in samenwerking met de toenmalige gemeente Meerlo-Wanssum, BRO en de inwoners van Wanssum een Dorpsomgevingsprogramma (DOP) gemaakt. Het DOP Wanssum is niet meer vastgesteld door de toenmalige gemeente Meerlo-Wanssum. Met ingang van 1 januari 2010 is Wanssum toegevoegd aan de gemeente Venray. De dorpsraad en de gemeente Venray zijn overeengekomen om het DOP Wanssum om te zetten naar Venrays model. Het DOP Wanssum is daarom omgezet naar een structuurvisie en vastgesteld op 1 november 2011, zodat het ook een juridische status heeft. De Visie 2020 is geschreven door de dorpsraad Wanssum en wordt gedragen door het gebiedspanel en de inwoners van Wanssum.

Kernvisie

Wanssum is een open, sociaal en levendig woondorp voor alle bevolkingsgroepen met de daarbij behorende voorzieningen. Behalve een levendig woondorp is het ook een aantrekkelijk dorp voor (water)recreanten. Om de aantrekkelijkheid van het dorp voor de eigen bewoners te versterken is een dorpshart met onder andere een multifunctionele accommodatie een belangrijk item. Van cruciaal belang hierbij is de herinrichting van de Venrayseweg/ Brugstraat (en de rol van een eventuele rondweg), zodat de huidige verkeersader door de kern, die de kern in twee delen splitst, is veranderd in een autoluw verblijfsgebied.

Wonen

De uitvoering van de dorpsvisie op Wanssum voor wat betreft woningbouwontwikkeling heeft zich enerzijds gericht op een gelijkmatige groei op basis van de eigen behoefte en anderzijds op een éénmalige inhaalslag voor wat betreft geschikte huisvesting voor starters en senioren. Er is een (verwacht) tekort aan de woningtypen grondgebonden nultredenwoningen, koopappartementen, half vrijstaande en vrijstaande eengezinswoningen vanaf € 200.000 en goedkopere rijwoningen (< € 175.000). De locatie Weidehof wordt genoemd als woningbouwlocatie.

Afweging

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van een particuliere woonkavel en is hiermee gekoppeld aan de eigen woonbehoefte. De kavel ligt ter plaatse van de woningbouwlocatie Weidehof en vult een open plek op binnen deze woningbouwontwikkeling. Het plan is hierdoor in overeenstemming met de visie op wonen van de Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Wanssum.

Geldend bestemmingsplan 'Kern Wanssum '89' en voorontwerp-bestemmingsplan 'Wanssum'

De locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Wanssum '89', dat op 6 mei 1991 is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum. In dit bestemmingsplan is de voorliggende locatie bestemd tot 'Woondoeleinden'. Voor het besluitgebied is echter geen bouwtitel opgenomen, waardoor hier niet rechtstreeks gebouwd kan worden.

De regeling uit dit geldende bestemmingsplan is overgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Wanssum'. Dit voorontwerp-bestemmingsplan is op 15 juli 2014 ter inzage is gelegd, maar is nog niet vastgesteld en de bestemmingen zijn daardoor niet rechtsgeldig. Formeel mag er ook binnen deze bestemming geen nieuwe woning worden opgericht. De gemeente is voornemens om dit bestemmingsplan gewijzigd ter inzage te leggen, waarbij de voorliggende ontwikkeling hierin kan worden meegenomen.



Uitsnede verbeelding voorontwerp-bestemmingsplan 'Wanssum'

Afweging

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' is het niet toegestaan om in het besluitgebied een nieuwe woning te bouwen, omdat een woningbouwkavel hier ontbreekt. In het geldende bestemmingsplan zijn ook geen afwijkings- en/of wijzigingsregels opgenomen die een nieuwe woningbouwkavel toch toestaan. Door middel van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing kan het initiatief opgenomen worden in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Wanssum'.

3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Beschrijving besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de Weidehof ongenummerd in Wanssum en betreft een af te splitsen gedeelte van de (voormalige) tuin van de Beemdweg 7. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie D, 1619 (ged.). Het besluitgebied is in de bestaande situatie nog in gebruik als tuin. Op de gronden is momenteel nog bebouwing in de vorm van een schuur aanwezig. Het gebied kent verder geen bijzondere begroeiing.



Luchtfoto besluitgebied (rood omlijnd) en omgeving

Op dit moment vormt het perceel een open plek binnen de voorziene overkoepelende woningbouwontwikkeling aan de Weidehof. Ter plaatse is voor 15 woningen in het verleden reeds een vrijstelling (afwijking) van het bestemmingsplan verleend en een bouwvergunning (omgevingsvergunning). Voor 2 woningen, waaronder onderhavig initiatief, is de procedure echter niet doorlopen en is ook geen omgevingsvergunning verleend. Ter plaatse is nog ruimte voor een vrijstaande woning welke gerealiseerd wordt op een hoekkavel aan de nieuw aangelegde weg Weidehof, die is ontsloten op de Beemdweg.

Verder bevinden zich aan de Beemdweg reeds bestaande woningen. Ten oosten van de Beemdweg is een sportpark gelegen.



Plan Weidehof met in rode (globale) begrenzing onderhavig besluitgebied

3.2 Beschrijving project

Het planvoornemen betreft de realisatie van een woningbouwkwel aan de achterzijde van de Beemdweg 7 te Wanssum. Hierbij wordt het betreffende perceel gesplitst. De initiatiefnemer is voornemens om op deze woningbouwkwel in de toekomst één vrijstaande woning met bijbehorende garage te realiseren. Er is op dit moment echter nog geen geheel uitgewerkt bouwplan voor de nieuwe woningbouwkwel voorhanden.

Het toevoegen van een woningbouwkwel sluit aan bij het nieuwbouwplan Weidehof, mede door het opvullen van de bestaande open plek in de bebouwingsstructuur. Daarnaast sluit het bouwvoornemen aan bij het nieuwbouwplan Weidehof, mede door eenzelfde rooilijn te hanteren als de omliggende woningen. De maximale massa van de woning zal maximaal twee bouwlagen bedragen met daarboven een kap.

De initiatiefnemer is voornemens om de woning richting de straathoek te situeren en de garage van de woning aan de noordoostzijde van de woning te plaatsen en ontsluiten. Hierdoor zal de nieuwe woning aansluiten op de rooilijnen van het plan Weidehof.



Impressie mogelijke toekomstige situatie met blauw het woonhuis en paars de garage

3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het planvoornemen met betrekking tot de realisatie van een woningbouwkavel aan de achterzijde van de Beemdweg 7 te Wanssum, vindt plaats op een open plek binnen de voorziene overkoepelende woningbouwontwikkeling Weidehof. Ter plaatse is nog ruimte voor een vrijstaande woning welke gerealiseerd wordt op de vrije hoekkavel. De gemeente Venray heeft reeds (d.d. 5 maart 2013) aangegeven dat, gelet op onder andere de ontwikkeling 'plan Weidehof', het zowel vanuit planologie als stedenbouwkundig oogpunt ruimtelijk gezien acceptabel is om op de voorliggende locatie een woning te realiseren.

Het planvoornemen past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en vult daarnaast een open plek op in de bebouwingsstructuur van de woningbouwontwikkeling Weidehof. In de omgeving van het besluitgebied zijn er reeds (burger)woningen aanwezig aan de Beemdweg. De nieuwe woning past hierdoor functioneel in de omgeving en het perceel is qua situering en omvang passend voor het toevoegen van een woning.

Verder wordt qua hoogte, rooilijnen, architectuur en opbouw van een mogelijke nieuwe woning aangesloten bij het plan Weidehof, dat bestaat uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Qua situering van de woningbouwkavel zal worden aangesloten bij de voor-gevelrooilijn van de naastgelegen woningen aan de Weidehof.

Er kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg zal hebben voor de omgeving op zowel de korte als lange termijn.

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai en industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de woning.

Wegverkeerslawaai

In de omgeving van het besluitgebied zijn voornamelijk 30 km/uur-wegen gelegen. Wel valt het besluitgebied binnen de geluidszone van de 50 km/uur-weg N270, die is gelegen op een afstand van circa 135 meter ten noorden van het besluitgebied. Uit opgave van de gemeente blijkt dat de N270 na gereedkomen van de rondweg om Wanssum wordt afgewaardeerd tot een 30 km/uur-weg. Doorgaand vrachtverkeer zal daarbij worden geweerd op deze weg. Naar aanleiding hiervan en de ligging van het besluitgebied (in de bestaande situatie) in een 30 km-zone is het bouwplan, in het kader van de toenmalige principe-aanvraag, door de gemeente als akoestisch niet relevant beschouwd. Er wordt derhalve vanuit gegaan dat, gezien de verkeerssituatie, ter plaatse de geluidbelasting aan de gevel minder dan 48 dB bedraagt. Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd voor het totaalplan Weidehof (HMB, rapportnummer 05-0155-11, d.d. 10 maart 2005) blijkt overigens ook dat ter plaatse voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Er kan ook vanuit worden gegaan, gezien de realisatie van de rondweg en de verkeerssituatie, ter plaatse de geluidbelasting aan de gevel minder dan 48 dB bedraagt.

Spoorwegverkeerslawaai

Het besluitgebied is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen. Er is dan ook geen sprake van geluidsoverlast als gevolg van spoorwegverkeer.

Industrielawaai

Ten noorden van het besluitgebied ligt het industrieterrein Haven Wanssum. De geluidzone van dit industrieterrein reikt echter niet tot in het besluitgebied, waardoor het industriegeluid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het weg- en spoorwegverkeer en de industrie in de omgeving van het besluitgebied vormen akoestisch gezien geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Aangezien op het voorliggend perceel reeds een woonbestemming aanwezig is, is er geen sprake van een verschuiving naar een voor bodem gevoeliger gebruik. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek in dit gebied niet noodzakelijk.

Bovendien zijn de betreffende gronden in het kader van het bouwplan Weidehof in 2005 mede onderzocht. Uit het destijds uitgevoerde onderzoek (HMB groep, projectnummer 05-0156-12, d.d. 6 april 2005) zijn geen belemmeringen voor woningbouw gebleken.

Vervolgens heeft Aeres Milieu in juli-augustus 2013 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5725 voor het besluitgebied. Uit dat dossieronderzoek en de uitgevoerde veldinspectie is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Aangezien er sinds dit laatste onderzoek geen wijzigingen in het gebruik van het perceel hebben plaatsgevonden, kan het besluitgebied nog steeds als 'onverdacht' worden beschouwd en wordt de bodem nog steeds geschikt geacht voor het beoogde gebruik als woningbouwkavel.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van

de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Een project is nu 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 PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Uit bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat het toevoegen van één woning niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit in het besluitgebied goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de concentratie PM_{2,5} in 2016 ter plaatse gelegen tussen de 12 en 14 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2016 gelegen tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2016 ter plaatse gelegen

tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de toename van één woning aan de Weidehof niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Invloed vanuit de omgeving

In de nabije omgeving van het besluitgebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Op circa 86 meter ten zuidwesten van het besluitgebied ligt een fietsenwinkel met werkplaats aan de Postbaan 14. Dit betreft een activiteit van milieucategorie 1 (reparatie t.b.v. particulieren), waarvoor een richtafstand van 10 meter wordt geadviseerd. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Ten noorden daarvan, aan de Postbaan 10, ligt een bedrijfsverzamelgebouw waar bedrijven tot milieucategorie 2 zijn toegestaan. Hiervoor wordt een richtafstand van 30 meter geadviseerd. De afstand tot het besluitgebied bedraagt circa 78 meter, hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Aan de Postbaan 2, op een afstand van circa 100 meter ten westen van het besluitgebied, ligt een timmerbedrijf. Dit betreft een activiteit van milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand van 50 meter wordt geadviseerd. Aan deze afstand wordt ook ruimschoots voldaan.

Tot slot ligt op een afstand van circa 40 meter ten oosten van het besluitgebied een veldsportcomplex met voetbalvelden. Voor deze activiteit wordt een richtafstand van 50 meter geadviseerd (milieucategorie 3.1). Aan deze afstand wordt weliswaar niet voldaan, maar er zijn in de huidige situatie reeds woningen dicht bij de voetbalvelden gelegen, waardoor deze als maatgevend beschouwd mogen worden. In de nieuwe woning zal daarom sprake

zijn van een goed woon- en leefklimaat en het voetbalcomplex wordt door de nieuwe woning niet in zijn activiteiten gefrustreerd.

Voor het overige zijn er geen functies in de omgeving gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van de woning.

Conclusie

In de omgeving zijn voor het overige geen functies gelegen met een zodanige hinderzone, dat deze een beperking vormen voor de beoogde ontwikkeling. Vanuit het aspect milieu-zonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied 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.

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van één woning mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het besluitgebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakkende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.



Uitsnede risicokaart met aanduiding besluitgebied (rood omcirkeld)

Risicovolle bedrijvigheid

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft een rozenkwekerij aan de Gagel 1, waarbij een bovengrondse propaantank aanwezig is. Deze bevindt zich op circa 165 meter ten zuidoosten van het besluitgebied. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze tank bedraagt 20 meter. Het besluitgebied ligt ruim buiten deze contour en buiten het invloedsgebied van de propaantank. Voor het overige zijn er blijkens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen in de omgeving van het besluitgebied gelegen.

Risicovol transport over de weg

Op een afstand van circa 135 meter ten noorden van het besluitgebied ligt de N270, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgevonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 33 meter.

Voor wat betreft het groepsrisico blijkt in de praktijk dat er op afstanden tussen 85 en 150 meter van een risicovolle transportroute over het algemeen bij ontwikkelingen geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico, met uitsluiting van grootschalige projecten zoals bijvoorbeeld de realisatie van een stadion. Gezien de aard van het project en de reeds bestaande personendichtheid langs de N270 wordt er vanuit gegaan dat er geen significante invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico. Daarbij geldt dat als gevolg van de toekomstige rondweg om Wanssum (welke op een afstand van meer dan 200 meter van het besluitgebied gelegen is) het aandeel doorgaand transport van gevaarlijke stoffen over de Venrayweg door de bouwde kom van Wanssum flink zal afnemen. Het uitvoeren van groepsrisicoberekeningen wordt dan ook niet zinvol geacht.

Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt dient in verband met de ligging binnen het invloedgebied wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een dergelijke verantwoording dient aandacht besteed te worden aan de volgende items:

- a) De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- b) De mogelijkheden van personen binnen het invloedgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

Wat betreft de verantwoording als bedoeld onder artikel 7 onder a, bestaan er geen feitelijke mogelijkheden om middels het voorliggende plan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het besluitgebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid (verantwoording onder b) is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten:

- met toxische vloeistoffen,
- met brandbaar gas (BLEVE).

Gezien de afstand tussen de N270 en het besluitgebied, zal een calamiteit met een brandbaar gas niet tot aan het besluitgebied reiken. Een ongeval met een toxisch gas is in dit geval niet aan de orde, aangezien over de N270 geen toxische gassen worden vervoerd. Wel kan bij een ongeval met een toxische vloeistof een toxische gaswolk ontstaan als gevolg van verdamping.

Voor blootstelling aan een brandbaar gas of toxische vloeistof, biedt schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken.

Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een calamiteit met een brandbaar gas of een toxische vloeistof. Het besluitgebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen van de risicobron af aanwezig.

Van belang is verder dat aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Vanwege de ligging in het invloedgebied van de N270 is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord. *PM advies veiligheidsregio*

Risicovol transport over het water

Het besluitgebied ligt op een afstand van ruim 1.600 meter ten zuiden van de Maas. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de Maas ligt op de oeverlijn. Gezien deze afstand ligt het besluitgebied niet binnen het invloedsgebied van de Maas.

Risicovol transport over het spoor

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen spoorwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovolle buisleidingen

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Het besluitgebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting, buisleiding, spoorweg of vaarweg. Wel is het gelegen binnen het invloedsgebied van de N270. Echter is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen met zich meebrengt en tevens is invulling gegeven aan de beperkte verantwoording van het groepsrisico. Op het gebied van externe veiligheid zijn er dus geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.6 Geur

Voor bouwplannen geldt dat, alvorens er gebouwd kan worden, verzekerd dient te worden dat er geen sprake (meer) is van geurhinder. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het wettelijke kader voor de beoordeling van geurhinder bij veehouderijen. In de omgeving van het besluitgebied bevindt zich een (niet intensieve) veehouderij, namelijk een hengstenhouderij aan de Postbaan 24a. Deze bevindt zich op een afstand van circa 130 meter ten zuidwesten van het besluitgebied.

De hengstenhouderij betreft een categorie waarvoor op grond van de Wgv geen geuremissiefactor is vastgesteld (in verband met aanwezigheid van vaste afstandsdieren). Hiervoor geldt artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit. Dit artikel geeft aan dat er voor deze categorie een afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom aangehouden dient te worden.

De nieuwe woning vormt geen belemmering voor de genoemde veehouderij, omdat deze op meer dan 100 meter van de woningbouwkavel ligt en andere bestaande woningen reeds dichterbij dit bedrijf gelegen zijn.

Conclusie

Het aspect geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de voorgenomen woningbouwkavel.

4.2 Natuur, landschap, flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In deze paragraaf is daarom een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuur-netwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het POL2014 welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren,

(trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toetsing

Toets gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen gebieden met natuurwaarden of hoge landschapswaarden aanwezig. De meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebieden betreffen de Boschhuizerheide ten noordwesten (op ca. 3,8 km afstand) en de Maasduinen ten noordoosten (op ca. 3,4 km afstand) van het besluitgebied. Gezien deze afstanden en de aard van de ontwikkeling, zijn negatieve effecten op deze wettelijk beschermde natuurgebieden uitgesloten.

De meest dichtbij gelegen planologisch beschermde natuur betreft de Goudgroene natuurzone en Bronsgroene landschapzone in de omgeving van de Groote Molenbeek, op circa 200 meter ten oosten van het besluitgebied. Ook de bosstrook op circa 350 meter ten zuidwesten van het besluitgebied behoort tot de Goudgroene natuurzone. Deze gebieden worden door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast, omdat de woning een open plek in een bestaande woningbouwontwikkeling opvult en doordat ter plaatse reeds woningen aanwezig zijn.

Toets soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Voor deze beoordeling zijn de gegevensbronnen van provincie Limburg geraadpleegd. In het besluitgebied zijn op basis van de "Natuurgegevens provincie Limburg" geen beschermde soorten aanwezig. Bovendien heeft het besluitgebied in de huidige situatie een functie als bijgehouden tuin. Vanwege dit gebruik wordt de aanwezigheid van beschermde soorten niet verwacht. Mede gezien de ligging in een woonwijk en de beperkte omvang van het besluitgebied kunnen negatieve effecten op beschermde soorten uitgesloten worden. Wel geldt de algemene zorgplicht voor eventueel aanwezige individuen.

Conclusie

Gezien de aard van het initiatief en de grote afstand tot gebieden met natuur- of landschapswaarden zal de ontwikkeling van een woningbouwkavel geen afbreuk doen aan de

waarden van deze gebieden. Wat betreft soortenbescherming zijn er evenmin belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningbouwkavel.

4.3 Waterhuishouding

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

4.2.1 Beleidskader

Op 10 december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 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.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water, is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten, waarbij beschikbaarheid van voldoende water van de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde is. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijk acceptabel.

Een van de provinciale doelen is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de samenwerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering.

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Daarmee is het plan op 22 december 2015 in werking getreden. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de water-

schappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

4.2.2 Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

De bodem in het besluitgebied bestaat uit fijne zanden met dunne leem- en kleilagen. De stroming van het freatisch grondwater is volgens het Grondwaterplan Limburg (Provinciale Waterstaat Limburg, rapport GB 2008, oktober 1985) in noord-/noordoostelijke richting en bevindt zich op een hoogte van circa 14 m+ NAP. Het besluitgebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- en/of waterwingebied. Middels de beoogde ontwikkeling wordt geen invloed uitgeoefend op het grondwater danwel worden diepe grondwerkzaamheden uitgevoerd die het grondwater kunnen verstoren.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied en zijn directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden. Wel ligt het besluitgebied binnen de Maasvallei, dit betreft het rivierbed van de Maas. Volgens het POL2014 moet bij ontwikkelingen in de Maasvallei rekening gehouden worden met de hoofdfuncties van de rivier (afvoer van water en ijs, scheepvaart, drinkwatervoorziening, waterrecreatie en aquatisch ecologie) en ook de hoofdfuncties van het gebied (agrarisch, natuur, wonen, werken, oeverrecreatie e.d.). Gezien het feit dat er reeds bestaande woningen en een woningbouwlocatie in de omgeving van het besluitgebied liggen, heeft de toevoeging van één woningbouwlocatie geen invloed op het functioneren van de Maas.

Wel dient vermeld te worden dat gelet op de ligging binnen het rivierbed dat bouwen in dit gebied, dus net als elders in het rivierbed op eigen risico is en voor eigen verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Afvalwater

Ter hoogte van het besluitgebied is voor het huishoudelijk afvalwater reeds een drukriolering aanwezig. Hierop wordt de woning aangesloten. Op deze drukriolering mag geen hemelwater worden aangesloten. De maximaal te lozen hoeveelheid afvalwater bedraagt 1 m³ per uur.

Hemelwater

In de bestaande situatie ligt er een tuin in het besluitgebied en is er een schuur aanwezig. De schuur zal worden gesloopt en er zal een nieuwe woning met garage worden opgericht. Hierdoor zal de hoeveelheid verhard oppervlak in het besluitgebied toenemen. Op eigen terrein blijft echter wel voldoende ruimte over om een waterbergings- of infiltratievoorziening te realiseren.

Bij nieuwbouw is het beleid om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren. Als er goed kan worden geïnfiltreerd, heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een bovengrondse infiltratievoorziening heeft de voorkeur boven een ondergrondse in verband met onderhoud en beheersbaarheid van de voorziening.

Als de infiltratiecapaciteit van de bodem slecht is of de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich dicht bij het maaiveld bevindt, wordt aanbevolen om een opvang van het hemelwater te realiseren die langzaam leegloopt naar het oppervlaktewater.

In een infiltratievoorziening zonder een overloop op het oppervlaktewater moet boven de infiltratievoorziening een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui van die éénmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm ($T=10$), te kunnen bergen. Boven de dynamische buffer dient een waakhogte van 0,50 meter aanwezig te zijn. Bij een bui van 84 mm ($T=100$) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn. Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem en voornoemde afvoercapaciteit.

In een infiltratievoorziening met een overloop op het oppervlaktewater moet boven de infiltratievoorziening een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui van die éénmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm ($T=10$), te kunnen herbergen. Boven de dynamische buffer dient een waakhogte van 0,50 meter aanwezig te zijn. Bij een bui van 63 mm ($T=100$) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn. De leegloop van de infiltratievoorziening naar het oppervlaktewater, in beheer en eigendom van het waterschap, mag geschieden met een capaciteit van maximaal 1 l/s/ha verhard oppervlak. Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem en voornoemde afvoercapaciteit.

Door HMB civiel is in 2005 voor het aangrenzende bouwplan Weidehof een infiltratieonderzoek uitgevoerd (projectnummer 05-0307-18, d.d. april 2005). De doorlatendheid van de bodem is hierbij bepaald door middel van de omgekeerde boorgatmethode (veldmethode). De gemiddelde doorlatendheid van de bodem bedraagt 2 m/d, waarbij de doorlatendheid varieert van 1,1 tot 3,3 m/d. Op basis van de gemeten grondwaterstand en de gemeten doorlatendheid, is de bodem ter plaatse geschikt voor infiltratie van (hemel)water door middel van een infiltratieveld, -put, -koffer, -krat, -riool, -greppel en/ of wadi.

De exacte uitwerking van deze voorzieningen vindt plaats in het kader van een concreet bouwplan.

4.2.3 Overleg waterbeheerder

Aangezien de toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding niet meer zal bedragen dan 2.000 m² en er geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het initiatief niet aan het waterschap Limburg te worden voorgelegd voor het verkrijgen van een wateradvies.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.4 Verkeerskundige aspecten

De woning zal worden ontsloten middels een oprit vanaf de Weidehof aan de noordoostzijde van de woning. Gezien het profiel van de weg, zal deze de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein, conform het uitgangspunt van de Beleidsnota Parkeernormen van de gemeente Venray. Volgens deze parkeernormen geldt voor een woonhuis in de rest van de bebouwde kom een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen. Behalve de geplande garage zal in een tweede parkeerplaats worden voorzien ter plaatse van het nieuwe bouwperceel. De concrete uitwerking hiervan vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is de realisatie van de woning niet bezwaarlijk in het kader van de verkeerskundige aspecten.

4.5 Leidingen en infrastructuur

In het besluitgebied en in de directe omgeving zijn geen leidingen of kabels gelegen met een dusdanige planologisch-juridische beschermingszone dat deze gevolgen hebben voor onderhavig initiatief. Hiermee zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningbouwkavel vanwege planologisch beschermde kabels of leidingen.

4.6 Explosieven

Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft tijdens de Tweede Wereldoorlog in de gevechtlinie gelegen waarbij het front een aantal malen op en neer golfde. Uit die periode zijn mogelijk Conventionele Explosieven (CE) achtergebleven, die van tijd tot tijd in de bodem kunnen worden aangetroffen. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woning zal de initiatiefnemer in overleg met de gemeente bezien of en in hoeverre een detectie-onderzoek voor het onderhavige besluitgebied noodzakelijk is.

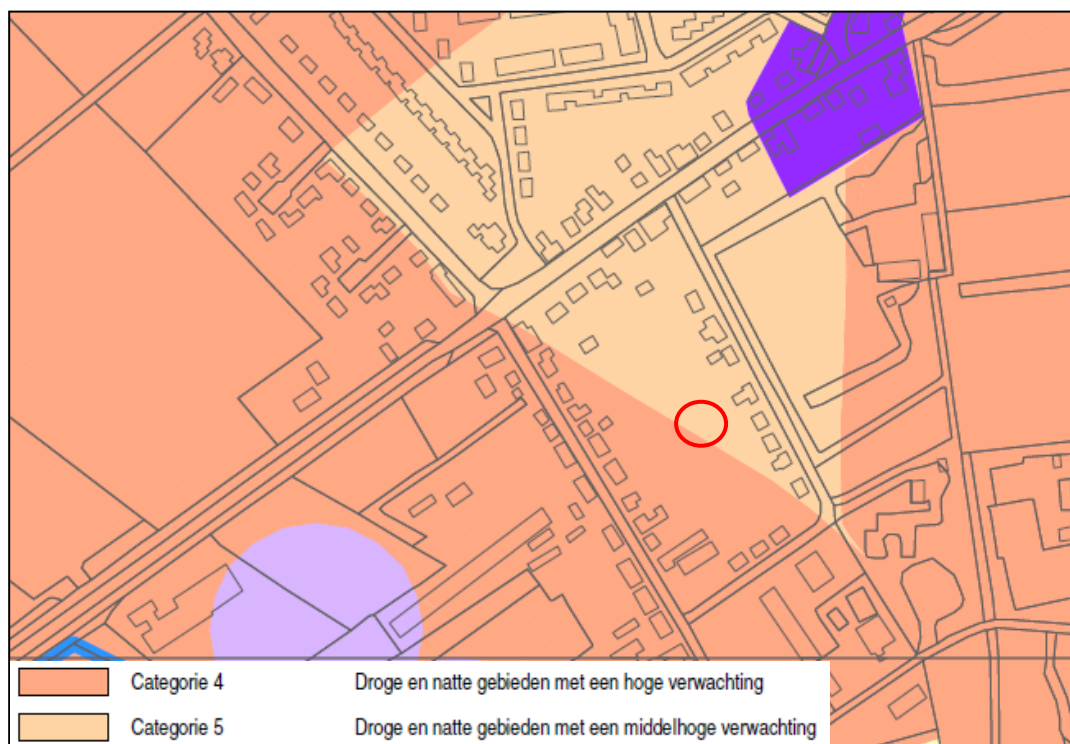
4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart 'Begrensd verleden, actualisatie 2011' van de gemeente Venray ligt het besluitgebied grotendeels binnen een gebied met een middelhoge verwachting (categorie 5). Een klein deel aan de zuidzijde van het besluitgebied heeft een hoge verwachting (categorie 4).

Voor categorie 5-gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlak van meer dan 2.500 m². Voor categorie 4-gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlak van meer dan 500 m².

Omdat het te verstoren oppervlak voor de woningbouw kleiner is dan de ondergrenzen van 500 en 2.500 m², is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek op de locatie niet nodig. Overigens blijkt uit het in 2005 door RAAP uitgevoerde archeologisch onderzoek (RAAP Archeologisch Adviesbureau, RAAP-notitie 1105, d.d. april 2005) voor het omliggende nieuwe woongebied Weidehof dat er geen archeologische waarden in het gebied zijn aangetroffen.



Uitsnede archeologische beleidskaart 'Begrensd verleden, actualisatie 2011' met aanduiding besluitgebied

Cultuurhistorie

Wanssum is ontstaan bij de kruising van de Grootte Molenbeek en enkele wegen. De historische bebouwing aan de Venrayseweg - Brugstraat en de beide zones langs de Grootte Molenbeek (ten westen aan de Geijsterseweg en ten oosten langs de Burgemeester de Weichshavenstraat-Meerloseweg) zijn aangemerkt als historische dorpskern. Dit gebied bevat monumenten van zeer hoge waarden.

Het besluitgebied is niet gelegen binnen deze historische dorpskern en kent volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie ook geen beschermde monumentale of cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit archeologie en cultuurhistorie voor de realisatie van de woning. Wel blijft de archeologische dubbelbestemming juridisch planologisch gehandhaafd.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen als een bouwplan betreft voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden hiertoe een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op één nieuwbouwwoning en betreft daarmee een bouwplan. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal wordt verzekerd. Tevens wordt een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Wanssum '89', omdat er voor de voorliggende locatie geen bouwtitel opgenomen is in dit geldende bestemmingsplan. Hierdoor mag er ter plaatse niet rechtstreeks gebouwd worden. Daarnaast is het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Wanssum' nog niet rechts-geldig, daarom mag er formeel dan ook binnen deze bestemming geen nieuwe woning worden opgericht.

De gemeente Venray heeft aangegeven naar aanleiding van het ingediende principe verzoek (d.d. 5 maart 2013) bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. De gemeente is van mening dat, gelet op onder andere de ontwikkeling 'plan Weidehof', het zowel vanuit planologie als stedenbouwkundig oogpunt ruimtelijk gezien acceptabel is om op de voorliggende locatie een woning te realiseren. De gemeente Venray heeft aangegeven dat zij dan ook voornemens is onder voorwaarde medewerking te verlenen aan het bouwplan en dit planologisch te regelen in het in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan 'Wanssum'. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De ontwikkeling vindt plaats op een open plek binnen de voorziene overkoepelende woningbouwontwikkeling Weidehof. Bovendien zijn er reeds (burger)woningen in de omgeving aanwezig. Verder wordt qua hoogte, rooilijnen, architectuur en opbouw van de woning aangesloten bij het naastgelegen plan Weidehof.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

