

B&W Adviesnota

Onderwerp	Bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II Venray (NL.IMRO.0984.BP22004-va01)
Zaaknummer	Z23003450
B&W datum	12 augustus 2025
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Daan Janssen

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Daan Janssen op 21 juli 2025

Openbaarheid

Ja, per direct.

Bevoegd orgaan

Raad

Ter advisering aanbieden aan Commissie Wonen en Raad

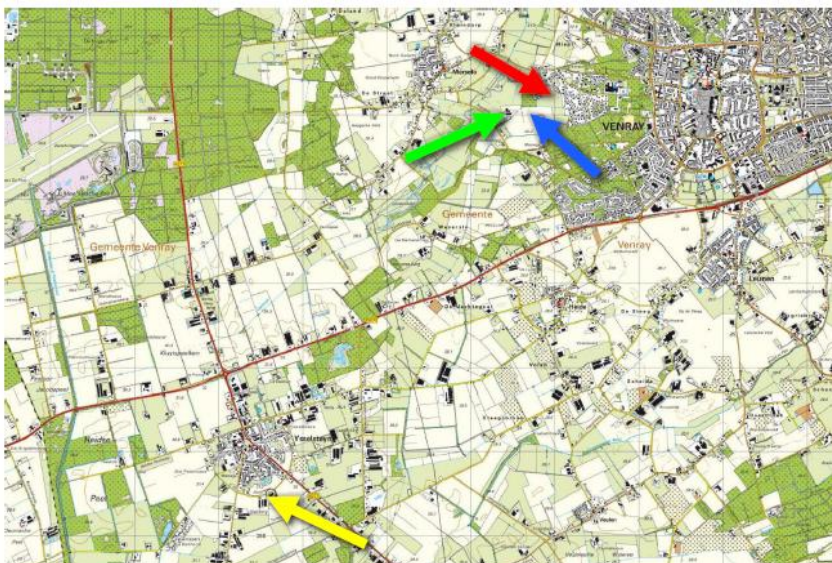
Advies

De gemeenteraad voor te stellen:

1. het bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II Venray' (NL.IMRO.0984.BP22004-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken, teneinde te voldoen aan de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 4 juni 2025 (kenmerk 202404724/1/R1)
2. geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro;
3. motie 746 Vlakwater II af te doen.

Inleiding

Op 27 juni 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II Venray'



Globale ligging deelgebieden plangebied aangeduid op een topografische kaart: Vlakwater 2 = rode pijl, waterbuffer = blauwe pijl, Handrik 3 en 5 = groene pijl, Ringweg 8a, 8b en 10 = gele pijl.

(NL.IMRO.0984.BP22004-va01) vastgesteld. Het plan 'Woningbouw Vlakwater II' heeft betrekking op een viertal ontwikkeling, namelijk 1) de realisatie van 36 vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de bestaande woonwijk Vlakwater in Venray. 2) Centraal door het plangebied lopen twee

afwateringssloten, het betreffen een zijtak van het 'Venrayse Vlakwater' en het 'Venrayse Vlakwater'. Aan de noordzijde van het plangebied wordt in het verlengde van het 'Venrayse Vlakwater' in de richting van Merselo een waterbuffer mogelijk gemaakt.

Daarnaast maakt onderhavig bestemmingsplan ook 3) de herbestemming van de twee agrarische bedrijfswoningen aan de Handrik 3 en 5 in Merselo mogelijk. Deze woningen krijgen een reguliere woonbestemming. De aanduiding 'intensieve veehouderij' ('IV') zal worden verwijderd en de agrarische gronden worden deels herbestemd tot wonen en behouden deels de agrarische bestemming doch zonder bouwvlak.

Op 4) de locaties Ringweg 8a, 8b en 10 in Ysselsteyn wordt eveneens de aanduiding 'IV' verwijderd. Een deel van het agrarische bouwvlak blijft behouden. Hier wil initiatiefnemer mogelijk een zonneweide realiseren. Onderhavige zonneweide sluit aan bij spoor 3: 'Bouwvlak gerelateerde zonneparken van de KODE Venray. Het gemeentelijke beleid kent geen mogelijkheden om de zonneweide te bestemmen middels onderhavig planvoornemen. Middels een omgevingsvergunning zal dit op een later tijdstip aangevraagd worden. De twee bedrijfswoningen aan de straatzijde zullen een reguliere woonbestemming krijgen. Daarnaast worden hier twee extra woningen mogelijk gemaakt.

Bestuurlijke lus

Twee belanghebbenden hebben tegen dit vaststellingsbesluit een beroepschrift ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling). In een tussenuitspraak d.d. 4 juni 2025 (kenmerk 202404724/1/R1) heeft de Afdeling opgedragen het beeldkwaliteitsplan van november 2023, dat als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd, in de planregels via een voorwaardelijke verplichting te borgen. Tevens dient de raad artikel 1.22 van het bestemmingsplan aan te passen, zodat de planregel naar het betreffende beeldkwaliteitsplan verwijst.

De Afdeling heeft de gemeente opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen om dit gebrek te herstellen. Er wordt toepassing gegeven aan artikel 8:51d van de Awb, ook wel de bestuurlijke lus genoemd. Elk ander betoog van appellant faalde, aldus de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit raadsvoorstel heeft dan ook betrekking op de opname van een voorwaardelijke verplichting om het beeldkwaliteitsplan op deze wijze te realiseren en in stand te houden, de opname van het begrip '*Beeldkwaliteitsplan Vlakwater II*' in artikel 1.23 en enkele tekstuele aanpassingen in de regels.

Motie

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad ook een motie aangenomen. Motie 746 Vlakwater II roept op tot een robuuste landschappelijke inpassing van het woongebied Vlakwater II aan de zuid- en westzijde te realiseren en de natuurontwikkeling verder tot ontwikkeling te brengen.

Beoogd resultaat

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II Venray (NL.IMRO.0984.BP21022-va01) teneinde het gebrek te herstellen uit het bestreden besluit van d.d. 27 juni 2024, zoals volgt uit de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Argumenten

1.1 *De gemeenteraad is het bevoegd orgaan.*

De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen, eventueel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

1.2 *Er zijn enkele wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.*

Conform de tussenuitspraak van d.d. 4 juni 2025 (kenmerk 202404724/1/R1) is het beeldkwaliteitsplan Vlakwater II geborgd in de planregels. Dit is gedaan door in artikel 8.2 bij de bouwregels een sublid op te nemen. Artikel 8.2.5 '*Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit*' bepaald dat het bouwen van woningen alleen is toegestaan indien is aangetoond dat kan worden voldaan aan de kwaliteitseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Het betreffende beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de planregels.

1.3 *De tussenuitspraak kan niet in haar geheel worden verwerkt in onderhavig bestemmingsplan*

Onderdeel van de tussenuitspraak van d.d. 4 juni 2025 (kenmerk 202404724/1/R1) was dat de verwijzing in het begrip in artikel 1.22 van het bestemmingsplan moest worden aangepast om naar het juiste beeldkwaliteitsplan te verwijzen. Dit is echter een algemeen beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van Venray en van toepassing op de locatie Ringweg 8a, 8b en 10 Ysselsteyn. Aangezien deze locatie eveneens onderdeel is van dit bestemmingsplan, moet deze verwijzing in stand blijven. Er is daarom gekozen om het begrip '*beeldkwaliteitsplan Vlakwater II Venray*' in te voegen in artikel 1.23 van het bestemmingsplan. Dit begrip verwijst dus naar het beeldkwaliteitsplan voor de woningen in Vlakwater II.

1.4 *Als gevolg van de tussenuitspraak wordt het plan op enkele andere punten ook gewijzigd*

Als gevolg van de verwijzing naar twee verschillende beeldkwaliteitsplannen zijn enkele andere artikelen tekstueel gewijzigd. Het betreft artikel 1.10, 1.83 en 8.4.1 lid c onder 4. Daarnaast zijn de bijlagen bij de planregels hernummerd, aangezien het beeldkwaliteitsplan is ingevoegd als bijlage 1.

2.1 *De grondexploitatiewet is van toepassing*

Met de initiatiefnemer is op grond van de Grondexploitatiewet een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is tevens een bepaling opgenomen dat mogelijke planschade zal worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

3.1 *Landschappelijk inpassing is niet komen te vervallen*

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van d.d. 27 juni 2024 een motie aangenomen over de landschappelijke inpassing van Vlakwater II. In de motie constateert de raad o.a. dat de eerder in het plan opgenomen landschappelijke inpassing aan de zuidzijde ten gevolge van de overkluizing van een waterloop deels komt te vervallen. Er is echter een overstort naast Vlakwater I. Deze is gelegen naast de beoogde woningbouw Vlakwater II. Om overlast te voorkomen komt er een overkluizing tot aan de wadi. Ondanks de overkluizing komt hier hoog opgaand groen. In het beeldkwaliteitsplan zijn onder meer stuiken opgenomen voor deze zone. Deze groenstructuur is ook als zodanig nu geborgd in het (opnieuw) vast te

stellen bestemmingsplan. Alleen kunnen er geen bomen op of binnen 5 meter van de leiding geplant worden. Op deze plek is er qua beschikbare ruimte en door de overkluizing, geen mogelijkheid om een robuustere groeninpassing te realiseren.

3.2 Dit gebied is niet geschikt voor de ontwikkeling van natuur

De Weverlose beek heeft momenteel een afwateringsfunctie van de gronden in agrarisch gebruik. Het profiel heeft het waterschap daar ook op afgestemd. Van natuur waarden is hier nauwelijks sprake. Het gebied bestaat uit een rechte waterloop die gedimensioneerd is om veel water in korte tijd te kunnen afvoeren. Daar omheen liggen landbouwgronden die intensief in gebruik zijn. Natuurontwikkeling met deze gebiedskarakteristieken levert weinig op. Er is daarmee vooral sprake van een scheiding tussen de functies wonen en landbouw. Natuurontwikkeling en potenties hiervoor liggen vooral in dal van de Loobeek zelf en niet langs de Weverlose beek.

3.3 De motie is op dit moment niet uitvoerbaar vanwege het ontbreken van de benodigde gronden

De motie roept op tot de realisatie van een robuuste landschappelijke inpassing aan de westzijde en zuidzijde van woongebied Vlakwater II. Aan de westzijde is een perceel van 5330 m² dat daarvoor aangekocht zal moeten worden. Dit perceel heeft één eigenaar. Ten zuiden zijn er 5 verschillende eigenaren.

Er zijn al enkele gesprekken met deze eigenaren geweest. Niet bij al de betreffende grondeigenaren bestaat de bereidheid om gronden te verkopen. Zonder deze gronden is het op dit moment onmogelijk om aan de west- en zuidzijde van het plangebied van bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II Venray een robuustere groenstrook te realiseren.

Kanttekeningen of risico's

N.v.t.

Communicatie

1. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd (conform DROP) in het Gemeenteblad. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, waterschap en de Inspectie voor Leefomgeving en Transport.
2. Betrokkenen, waaronder de indieners van zienswijzen, worden persoonlijk omtrent de besluitvorming door uw raad geïnformeerd.
3. De kennisgeving, het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via de link op de gemeentelijke website. Het vastgestelde plan is tevens op papier te raadplegen aan de balie van het gemeentehuis.

Financiële gevolgen

1.1 De gemeente kan veroordeeld worden in de proceskosten

Wanneer een beroep (deels) gegrond wordt verklaard is er voor de Afdeling aanleiding om een besluit te nemen over wie de proceskosten moet dragen. Appellant heeft tijdens de

zitting ook verzocht om een vergoeding van de proceskosten. Het is mogelijk dat de gemeente in de einduitspraak wordt opgedragen om de proceskosten te dragen.

2.1 De grondexploitatiewet is van toepassing.

Met de initiatiefnemer is op grond van de Grondexploitatiewet een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is tevens een bepaling opgenomen dat mogelijke planschade zal worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Vervolgtraject besluitvorming

Na besluitvorming wordt het besluit opnieuw gepubliceerd en start een nieuwe beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking.

De Afdeling heeft nog slechts een tussenuitspraak gedaan en moet nog een uitspraak in de hoofdzaak doen. De Afdeling bepaald of een nieuwe zitting noodzakelijk is of dat zij zonder zitting een einduitspraak doet. Pas na de einduitspraak is het plan onherroepelijk.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Het raadsvoorstel
2. Het concept-raadsbesluit
3. Bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II Venray
4. Tussenuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van d.d. 4 juni 2025 (kenmerk 202404724/1/R1)

Naslagwerk

N.v.t.

Onderwerp	Bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II Venray (NL.IMRO.0984.BP22004-va01)		
Zaaknummer	Z23003450	Steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
		Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Raad datum	23 september 2025	Teammanager	Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
		Portefeuillehouder	Daan Janssen

Openbaarheid

Ja, Per direct.

Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter advisering

Voorstel

1. het bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II Venray' (NL.IMRO.0984.BP22004-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken, teneinde te voldoen aan de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 4 juni 2025 (kenmerk 202404724/1/R1)
2. geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro;
3. Motie 746 Vlakwater II af te doen.

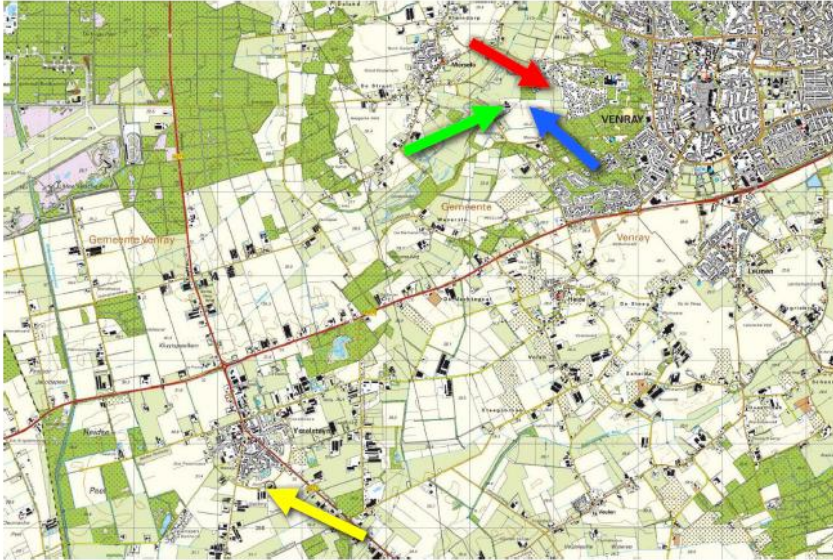
Raadsvoorstel

Inleiding

Op 27 juni 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II Venray'

(NL.IMRO.0984.BP22004-va01)

vastgesteld. Het plan 'Woningbouw Vlakwater II' heeft betrekking op een viertal ontwikkeling, namelijk 1) de realisatie van 36 vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de bestaande woonwijk Vlakwater in Venray. 2) Centraal door het plangebied lopen twee afwateringssloten, het betreffen een zijtak van het 'Venrayse Vlakwater' en het 'Venrayse Vlakwater'. Aan de noordzijde van het plangebied wordt in het verlengde van het 'Venrayse Vlakwater' in de richting van Merselo een waterbuffer



Globale ligging deelgebieden plangebied aangeduid op een topografische kaart: Vlakwater 2 = rode pijl, waterbuffer = blauwe pijl, Handrik 3 en 5 = groene pijl, Ringweg 8a, 8b en 10 = gele pijl.

mogelijk gemaakt.

Daarnaast maakt onderhavig bestemmingsplan ook 3) de herbestemming van de twee agrarische bedrijfswoningen aan de Handrik 3 en 5 in Merselo mogelijk. Deze woningen krijgen een reguliere woonbestemming. De aanduiding 'intensieve veehouderij' ('IV') zal worden verwijderd en de agrarische gronden worden deels herbestemd tot wonen en behouden deels de agrarische bestemming doch zonder bouwvlak.

Op 4) de locaties Ringweg 8a, 8b en 10 in Ysselsteyn wordt eveneens de aanduiding 'IV' verwijderd. Een deel van het agrarische bouwvlak blijft behouden. Hier wil initiatiefnemer mogelijk een zonneweide realiseren. Onderhavige zonneweide sluit aan bij spoor 3: 'Bouwvlak gerelateerde zonneparken van de KODE Venray. Het gemeentelijke beleid kent geen mogelijkheden om de zonneweide te bestemmen middels onderhavig planvoornemen. Middels een omgevingsvergunning zal dit op een later tijdstip aangevraagd worden. De twee bedrijfswoningen aan de straatzijde zullen een reguliere woonbestemming krijgen. Daarnaast worden hier twee extra woningen mogelijk gemaakt.

Bestuurlijke lus

Twee belanghebbenden hebben tegen dit vaststellingsbesluit een beroepschrift ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling). In een tussenuitspraak d.d. 4 juni 2025 (kenmerk 202404724/1/R1) heeft de Afdeling opgedragen het beeldkwaliteitsplan van november 2023, dat als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd, in de planregels via een voorwaardelijke verplichting te borgen. Tevens dient de raad artikel 1.22 van het bestemmingsplan aan te passen, zodat de planregel naar het betreffende beeldkwaliteitsplan verwijst.

De Afdeling heeft de gemeente opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak een nieuw besluit te nemen om dit gebrek te herstellen. Er wordt toepassing gegeven aan artikel 8:51d van de Awb, ook wel de bestuurlijke lus genoemd. Elk ander betoog van appellant faalde, aldus de Afdeling bestuursrechtspraak

Raadsvoorstel

van de Raad van State. Dit raadsvoorstel heeft dan ook betrekking op de opname van een voorwaardelijke verplichting om het beeldkwaliteitsplan op deze wijze te realiseren en in stand te houden, de opname van het begrip 'Beeldkwaliteitsplan Vlakwater II' in artikel 1.23 en enkele tekstuele aanpassingen in de regels.

Motie

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad ook een motie aangenomen. Motie 746 Vlakwater II roept op tot een robuuste landschappelijke inpassing van het woongebied Vlakwater II aan de zuid- en westzijde te realiseren en de natuurontwikkeling verder tot ontwikkeling te brengen.

Beoogd resultaat

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II Venray (NL.IMRO.0984.BP21022-va01) teneinde het gebrek te herstellen uit het bestreden besluit van d.d. 27 juni 2024, zoals volgt uit de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Argumenten

1.1 *De gemeenteraad is het bevoegd orgaan.*

De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen, eventueel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

1.2 *Er zijn enkele wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.*

Conform de tussenuitspraak van d.d. 4 juni 2025 (kenmerk 202404724/1/R1) is het beeldkwaliteitsplan Vlakwater II geborgd in de planregels. Dit is gedaan door in artikel 8.2 bij de bouwregels een sublid op te nemen. Artikel 8.2.5 'Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit' bepaald dat het bouwen van woningen alleen is toegestaan indien is aangetoond dat kan worden voldaan aan de kwaliteitseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Het betreffende beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de planregels.

1.3 *De tussenuitspraak kan niet in haar geheel worden verwerkt in onderhavig bestemmingsplan*

Onderdeel van de tussenuitspraak van d.d. 4 juni 2025 (kenmerk 202404724/1/R1) was dat de verwijzing in het begrip in artikel 1.22 van het bestemmingsplan moest worden aangepast om naar het juiste beeldkwaliteitsplan te verwijzen. Dit is echter een algemeen beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van Venray en van toepassing op de locatie Ringweg 8a, 8b en 10 Ysselsteyn. Aangezien deze locatie eveneens onderdeel is van dit bestemmingsplan, moet deze verwijzing in stand blijven. Er is daarom gekozen om het begrip 'beeldkwaliteitsplan Vlakwater II Venray' in te voegen in artikel 1.23 van het bestemmingsplan. Dit begrip verwijst dus naar het beeldkwaliteitsplan voor de woningen in Vlakwater II.

1.4 *Als gevolg van de tussenuitspraak wordt het plan op enkele andere punten ook gewijzigd*

Als gevolg van de verwijzing naar twee verschillende beeldkwaliteitsplannen zijn enkele andere artikelen tekstueel gewijzigd. Het betreft artikel 1.10, 1.83 en 8.4.1 lid c onder 4. Daarnaast zijn de bijlagen bij de planregels hernoemd, aangezien het beeldkwaliteitsplan is ingevoegd als bijlage 1.

2.1 *De grondexploitatiewet is van toepassing*

Met de initiatiefnemer is op grond van de Grondexploitatiewet een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is tevens een bepaling opgenomen dat mogelijke planschade zal worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Raadsvoorstel

3.1 *Landschappelijk inpassing is niet komen te vervallen*

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van d.d. 27 juni 2024 een motie aangenomen over de landschappelijke inpassing van Vlakwater II. In de motie constateert de raad o.a. dat de eerder in het plan opgenomen landschappelijke inpassing aan de zuidzijde ten gevolge van de overkluizing van een waterloop deels komt te vervallen. Er is echter een overstort naast Vlakwater I. Deze is gelegen naast de beoogde woningbouw Vlakwater II. Om overlast te voorkomen komt er een overkluizing tot aan de wadi. Ondanks de overkluizing komt hier hoog opgaand groen. In het beeldkwaliteitsplan zijn onder meer stuiken opgenomen voor deze zone. Deze groenstructuur is ook als zodanig nu geborgd in het (opnieuw) vast te stellen bestemmingsplan. Alleen kunnen er geen bomen op of binnen 5 meter van de leiding geplant worden. Op deze plek is er qua beschikbare ruimte en door de overkluizing, geen mogelijkheid om een robuustere groeninpassing te realiseren.

3.2 *Dit gebied is niet geschikt voor de ontwikkeling van natuur*

De Weverlose beek heeft momenteel een afwateringsfunctie van de gronden in agrarisch gebruik. Het profiel heeft het waterschap daar ook op afgestemd. Van natuur waarden is hier nauwelijks sprake. Het gebied bestaat uit een rechte waterloop die gedimensioneerd is om veel water in korte tijd te kunnen afvoeren. Daar omheen liggen landbouwgronden die intensief in gebruik zijn. Natuurontwikkeling met deze gebiedskarakteristieken levert weinig op. Er is daarmee vooral sprake van een scheiding tussen de functies wonen en landbouw. Natuurontwikkeling en potenties hiervoor liggen vooral in dal van de Loobeek zelf en niet langs de Weverlose beek.

3.3 *De motie is op dit moment niet uitvoerbaar vanwege het ontbreken van de benodigde gronden*

De motie roept op tot de realisatie van een robuuste landschappelijke inpassing aan de westzijde en zuidzijde van woongebied Vlakwater II. Aan de westzijde is een perceel van 5330 m² dat daarvoor aangekocht zal moeten worden. Dit perceel heeft één eigenaar. Ten zuiden zijn er 5 verschillende eigenaren.

Er zijn al enkele gesprekken met deze eigenaren geweest. Niet bij al de betreffende grondeigenaren bestaat de bereidheid om gronden te verkopen. Zonder deze gronden is het op dit moment onmogelijk om aan de west- en zuidzijde van het plangebied van bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II Venray een robuustere groenstrook te realiseren.

Kanttekeningen en risico's

N.v.t.

Communicatie

1. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd (conform DROP) in het Gemeenteblad. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, waterschap en de Inspectie voor Leefomgeving en Transport.
2. Betrokkenen, waaronder de indieners van zienswijzen, worden persoonlijk omtrent de besluitvorming door uw raad geïnformeerd.
3. De kennisgeving, het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en via de link op de gemeentelijke website. Het vastgestelde plan is tevens op papier te raadplegen aan de balie van het gemeentehuis.

Raadsvoorstel

Financiële gevolgen

1.1 *De gemeente kan veroordeeld worden in de proceskosten*

Wanneer een beroep (deels) gegrond wordt verklaard is er voor de Afdeling aanleiding om een besluit te nemen over wie de proceskosten moet dragen. Appellant heeft tijdens de zitting ook verzocht om een vergoeding van de proceskosten. Het is mogelijk dat de gemeente in de einduitspraak wordt opgedragen om de proceskosten te dragen.

2.1 *De grondexploitatiewet is van toepassing.*

Met de initiatiefnemer is op grond van de Grondexploitatiewet een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is tevens een bepaling opgenomen dat mogelijke planschade zal worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Vervolgtraject besluitvorming

Na besluitvorming wordt het besluit opnieuw gepubliceerd en start een nieuwe beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking.

De Afdeling heeft nog slechts een tussenuitspraak gedaan en moet nog een uitspraak in de hoofdzaak doen. De Afdeling bepaald of een nieuwe zitting noodzakelijk is of dat zij zonder zitting een einduitspraak doet. Pas na de einduitspraak is het plan onherroepelijk.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Het concept-raadsbesluit
2. Bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II Venray
3. Tussenuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van d.d. 4 juni 2025 (kenmerk 202404724/1/R1)

Naslagwerk

N.v.t.

Onderwerp

Bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II Venray
(NL.IMRO.0984.BP22004-va02)

Datum 23 september 2025

Pagina 1 van 2

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W van 12 augustus 2025,

het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gedurende die periode zes zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren zijn gebracht;

gelezen de door burgemeester en wethouders ingenomen standpunten over de behandeling van die zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, zoals verwoord in het eindrapport adviezen en zienswijzen, waarvan de overwegingen worden overgenomen en als hier ingelast moeten worden beschouwd;

het bestemmingsplan is zowel ambtshalve als naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd en derhalve op d.d. 27 juni 2024 gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld;

de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar tussenuitspraak van d.d. 4 juni 2025 (kenmerk 202404724/1/R1) heeft opgedragen het beeldkwaliteitsplan van november 2023, dat als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd, in de planregels via een voorwaardelijke verplichting te borgen. Tevens dient de raad artikel 1.22 van het bestemmingsplan aan te passen, zodat de planregel naar het betreffende beeldkwaliteitsplan verwijst;

er kan grotendeels worden ingestemd met de opdracht van de Afdeling, namelijk door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het beeldkwaliteitsplan in de planregels van onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast wordt artikel 1.23 begripsbepaling 'Beeldkwaliteitsplan Vlakwater II' toegevoegd. De reden hiervoor is dat artikel 1.22 verwijst naar een algemeen beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van Venray. Dit beeldkwaliteitsplan is en blijft van toepassing op de locatie Ringweg 8a, 8b en 10 Ysselsteyn en moet daarom ongewijzigd in stand worden gelaten. Als gevolg van de twee verschillende beeldkwaliteitsplannen zijn in andere regels enkele tekstuele wijzigingen aangebracht;

met voornoemde aanpassingen zoveel als mogelijk tegemoet is gekomen aan de tussenuitspraak van de Afdeling;

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en Wet ruimtelijke ordening;

gelezen het advies van de commissie Wonen van 2 september 2025,

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Woningbouw Vlakwater II Venray' (NL.IMRO.0984.BP22004-va02) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken, teneinde te voldoen aan de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. d.d. 4 juni 2025 (kenmerk 202404724/1/R1).
2. geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 september 2025

De griffier,

S.A. Boere



BESTEMMINGSPLAN

WONINGBOUW VLAKWATER II

Opdrachtgever: Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV
Projectnr: VEN151
Datum: 7 juli 2025

BESTEMMINGSPLAN

WONINGBOUW VLAKWATER II

Opdrachtgever: Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV
Projectnr: VEN151
Rapportnr: 20250707-VEN151-TOE-VABP-1.1
Status: Vastgesteld
Datum: 7 juli 2025

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
BZ

Verificatie:
KP

Validatie:
BZ



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen.....	7
1.4	Leeswijzer	9
2	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.1.1	Vlakwater II.....	10
2.1.2	Waterbuffer en waterloop (Zijtak Venrayse Vlakwater)	10
2.1.3	Handrik 3 en 5.....	11
2.2	Toekomstige situatie.....	12
2.2.1	Vlakwater II te Venray	12
2.2.2	Waterbuffer te Merselo.....	14
2.2.3	Handrik 3 en 5 te Merselo.....	14
2.3	Duurzaamheid.....	14
3	BELEID	16
3.1	Rijksbeleid.....	16
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	16
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	17
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening / Regeling algemene regels ruimtelijke ordening	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg.....	18
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	20
3.2.3	Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)	22
3.3	Regionaal beleid	23
3.3.1	Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	23
3.4	Gemeentelijk beleid.....	23
3.4.1	Omgevingsvisie Venray.....	23
3.4.2	Omgevingsprogramma Wonen.....	24
3.4.3	Toekomstvisie Venray 2030.....	25
3.4.4	Ruimtelijk Kwaliteitskader gemeente Venray.....	25
4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	27
4.1	Akoestiek.....	27
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.2.1	Archeologie.....	27
4.2.2	Cultuurhistorie	30
4.3	Bodem.....	30
4.4	Ecologie.....	31
4.4.1	Quickscan flora en fauna	31
4.4.1.1	Beschermde soorten	31
4.4.1.2	Beschermde gebieden.....	33
4.4.2	Aanvullende quickscan	34
4.4.3	Onderzoek vleermuizen.....	35
4.4.4	Stikstofdepositie	35
4.4.5	Conclusie.....	36
4.5	Externe veiligheid.....	36
4.6	Geurhinder.....	39

4.7	Kabels en leidingen	40
4.8	Luchtkwaliteit.....	40
4.9	Milieuzonering.....	41
4.10	Ontploffbare oorlogsresten.....	42
4.11	Spuitzones.....	43
4.12	Verkeerskundige aspecten.....	44
4.12.1	Verkeer.....	44
4.12.2	Parkeren	45
4.13	Water.....	45
4.14	M.e.r.-beoordeling.....	48
5	JURIDISCHE OPZET.....	52
5.1	Algemeen.....	52
5.2	Regels en verbeelding.....	52
5.2.1	Algemene opbouw regels.....	52
5.2.2	Juridischplanologische regeling plangebied.....	52
6	ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID.....	54
7	PROCEDURE EN OVERLEG.....	55
7.1	Procedure.....	55
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.....	55
7.3	Omgevingsdialoog.....	55
7.4	Terinzagelegging en zienswijzen.....	56
7.5	Tussenuitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.....	56

BIJLAGE

B1 VERSLAG BEWONERSBIJeenKOMST INZAKE WEGVERBREDING VESALIUSLAAN-WENTHOLTaan

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Ruimte voor Ruimte Limburg BV is voornemens over te gaan tot realisatie van de woningbouwlocatie Vlakwater II, bestaande uit 36 vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen. Dit in aansluiting op de bestaande locatie Vlakwater. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. De gemeente Venray heeft echter aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de locatie Vlakwater II.

Naast de ontwikkeling van de locatie Vlakwater II, bestaat het voornemen de bestemming van de agrarische bedrijfswoningen op de locatie Handrik 3 en 5 in Merselo te wijzigen naar een reguliere woonbestemming, waarbij de overige gronden ter plaatse van het agrarische bedrijfsperceel, dat voorheen in gebruik was ten behoeve van een intensieve veehouderij, een onbebouwde en niet bedrijfsmatige agrarische bestemming krijgen.

Verder bestaat het voornemen om agrarische bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van varkenshouderijen aan de Ringweg 8a, 8b en 10 in Ysselsteyn te beëindigen. Hierbij is het de bedoeling de twee reeds aanwezige bedrijfswoningen te voorzien van een reguliere woonbestemming en de realisatie van twee extra woningen mogelijk te maken.

Tot slot wordt de realisatie van een waterbuffer tussen de locaties Vlakwater II en Handrik 3 en 5 meegenomen in dit bestemmingsplan en worden ook de waterlopen gelegen tussen Vlakwater II en de waterbuffer, grotendeels opgenomen in het plangebied.

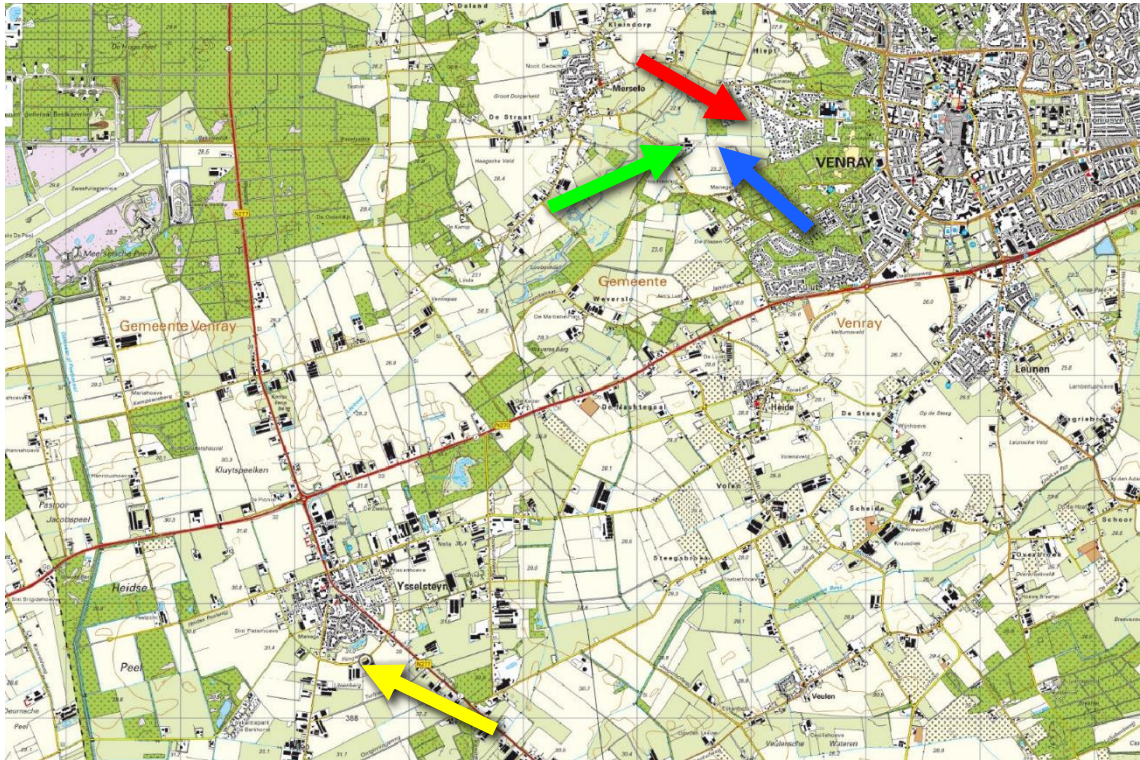
Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied, dat bestaat uit de bovengenoemde deelgebieden, te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, waarbinnen de beoogde ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

1.2 Plangebied

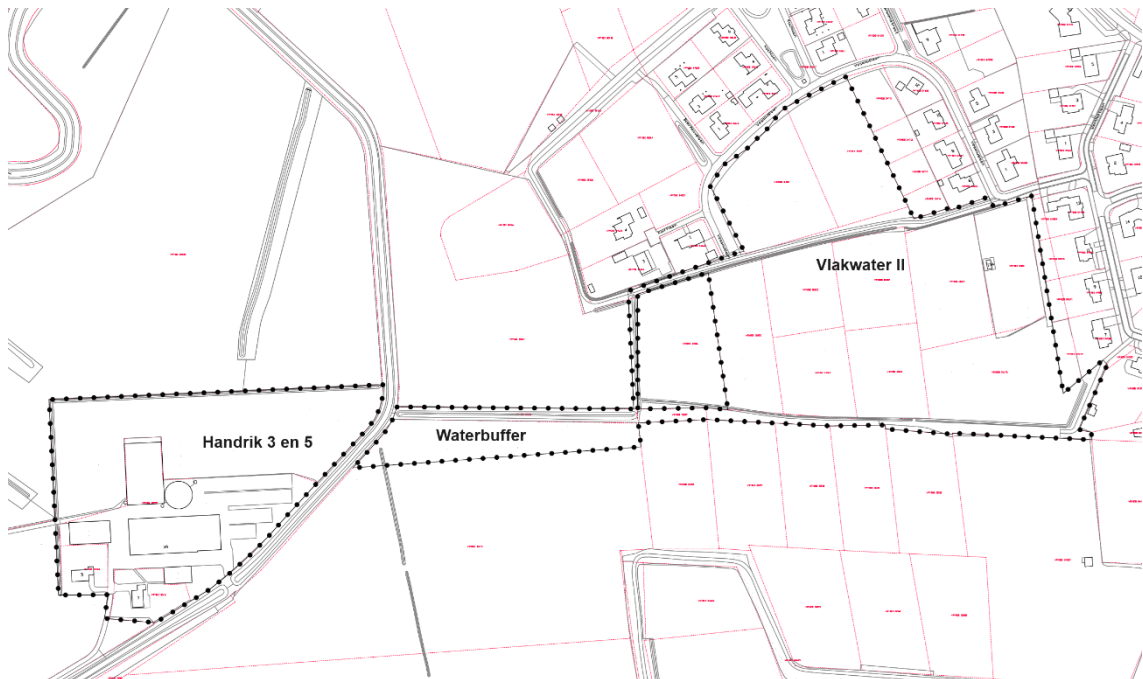
Het plangebied bestaat uit de volgende deelgebieden:

- Vlakwater II te Venray.
- Waterbuffer, gelegen tussen Handrik en Vlakwater, met inbegrip van een deel van de waterloop Zijtak Venrayse Vlakwater tussen Vlakwater en de waterbuffer.
- Handrik 3 en 5 te Merselo.
- Ringweg 8a, 8b en 10 te Ysselsteyn.

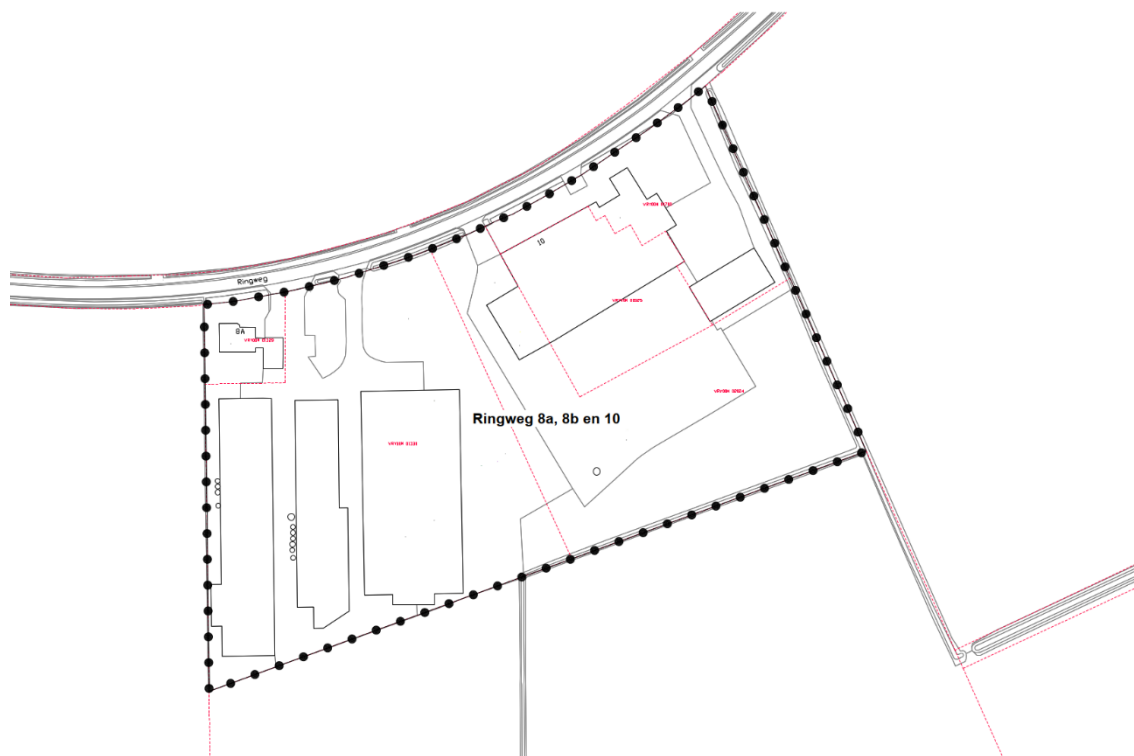
Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van de deelgebieden van het plangebied weergegeven op een topografische kaart en is vervolgens de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven op een kadastrale ondergrond.



Globale ligging deelgebieden plangebied aangeduid op een topografische kaart: Vlakwater 2 = rode pijl, waterbuffer = blauwe pijl, Handrik 3 en 5 = groene pijl, Ringweg 8a, 8b en 10 = gele pijl.



Begrenzing deelgebieden Vlakwater II, Waterbuffer en deel waterloop Zijtak Venrayse Vlakwater en Handrik 3 en 5, geprojecteerd op een kadastrale ondergrond en de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT).



Begrenzing deelgebied 'Ringweg 8a, 8b en 10' te Ysselsteyn, geprojecteerd op een kadastrale ondergrond en de BGT.

In deze toelichting wordt ingegaan op de deelgebieden 'Vlakwater II te Venray', 'Waterbuffer te Merselo', met inbegrip van de waterloop Zijtak Venrayse Vlakwater en 'Handrik 3 en 5 te Merselo'. Voor de deellocatie 'Ringweg 8a, 8b en 10 te Ysselsteyn' is een separate toelichting opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting te raadplegen is. Waar in deze toelichting wordt gesproken over 'het plangebied', worden dan ook de drie deellocaties 'Vlakwater II te Venray', 'Waterbuffer te Merselo' met inbegrip van de waterloop Zijtak Venrayse Vlakwater en 'Handrik 3 en 5 te Merselo' bedoeld, dit met uitzondering van gevallen waarbij specifiek is aangegeven dat ook de deellocatie Ringweg 8a, 8b en 10 in Ysselsteyn bedoeld wordt.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de deelgebieden 'Vlakwater II te Venray', 'Waterbuffer te Merselo' en 'Handrik 3 en 5 te Merselo' zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- 'Buitengebied Venray 2010', vastgesteld op 14 december 2020.
- 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels', vastgesteld op 1 november 2016.
- 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels', vastgesteld op 20 september 2017.
- 'Venray', vastgesteld op 20 september 2017 (uitsluitend voor deelgebied Vlakwater II).
- Partiele herziening Mantelzorg Venray, vastgesteld op 10 mei 2011.

Buitengebied Venray 2010

Deelgebied Vlakwater II

Voor het overgrote deel van de deellocatie Vlakwater II is de bestemming 'Agrarisch met waarden' van toepassing. Centraal door het gebied ligt een strook met de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer' en aan de zuidzijde ligt een waterloop waaraan de bestemming 'Water' is toegekend. Binnen deze enkelbestemmingen is de beoogde realisatie van de woningen binnen Vlakwater II niet toegestaan. Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 2', 'Waarde – Beekdal' en 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' van toepassing en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

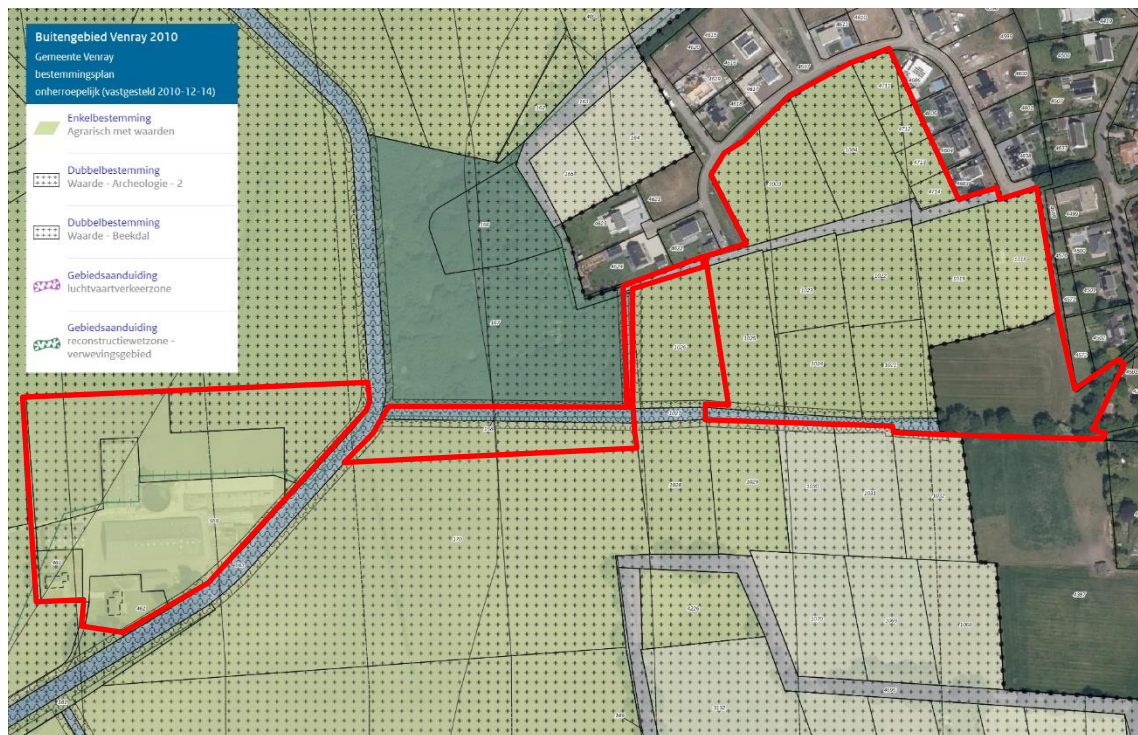
Deelgebied Waterbuffer en waterloop

Voor de locatie van de waterbuffer en de waterloop (Zijtak Venrayse Vlakwater) zijn de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Water' van toepassing, evenals de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (voor het oostelijke deel), 'Waarde – Beekdal' en 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' van toepassing, evenals de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Deelgebied Handrik 3 en 5

Voor de locatie Handrik 3 en 5 is de bestemming 'Agrarisch met waarden' van toepassing, met inbegrip van de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf'. De bestaande bedrijfswoningen zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het gebruik van de bedrijfswoningen als reguliere woning is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' niet toegestaan.

Voor het noordwestelijke deel van dit deelgebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing en voor het noordoostelijke deel, het gebied buiten de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf', zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beekdal' en 'Waarde – Ontwikkelingszone groen' van toepassing. Verder gelden ook hier de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (zuidelijk deel) en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' (noordelijk deel).



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010', met de begrenzing van de deelgebieden 'Handrik 3 en 5', 'Waterbuffer' en 'Vlakwater II' en de in het plangebied opgenomen waterlopen, rood omlijnd weergegeven.

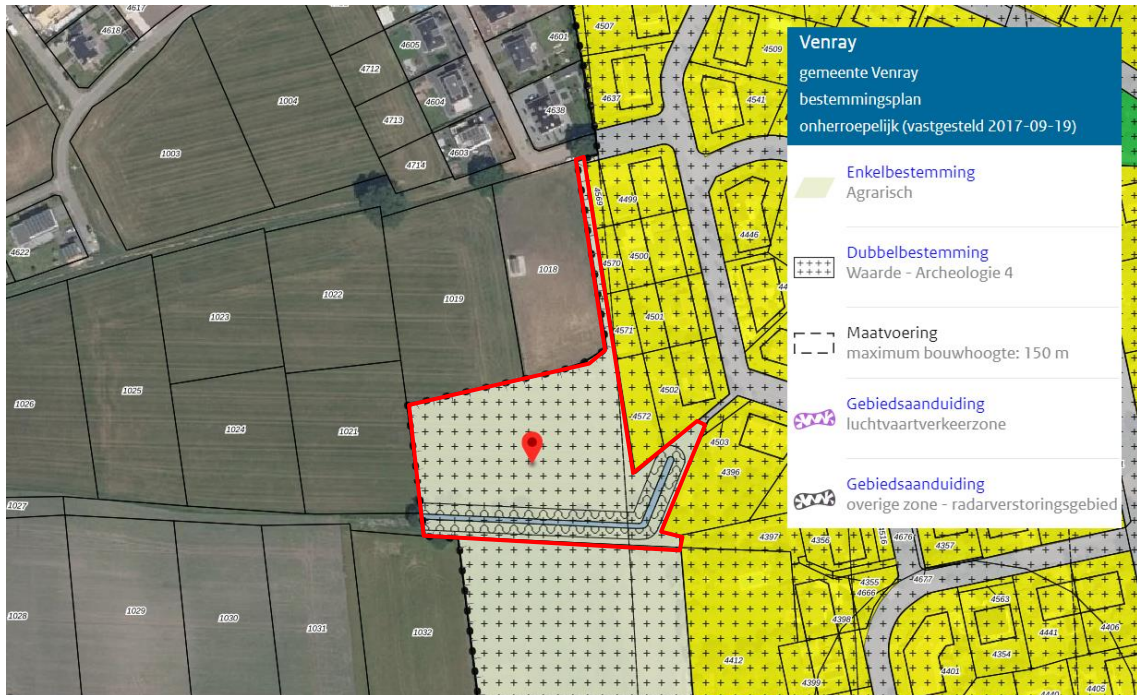
Buitengebied Venray 2010, herziening regels

De bestemmingsplannen 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' zoals vastgesteld op 1 november 2016 en 20 september 2017 hebben uitsluitend betrekking op de wijziging van de regels van het moederplan 'Buitengebied Venray 2010'.

Venray

Het bestemmingsplan 'Venray' is uitsluitend van toepassing voor het meest zuidoostelijke deel van de deellocatie Vlakwater II. Ter plaatse gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Water'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het uitoefenen van een woonfunctie niet toegestaan.

Verder zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' en 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing, evenals de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone' en 'overige zone – radarverstoringsgebied'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Venray', met het voor het plangebied relevante deel rood omlind weergegeven.

Partiële herziening Mantelzorg Venray

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Mantelzorg Venray' betreft een paraplubestemmingsplan waarin het 'Beleidskader Mantelzorg' van de gemeente Venray is vertaald. In dit bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag onder bepaalde voorwaarden een omgevingsvergunning kan verlenen ten behoeve van bewoning van een gedeelte van een (bedrijfs)woning, of een aan- uit- of (vrijstaand) bijgebouw bij een (bedrijfs)woning in het kader van mantelzorg. Vanuit dit bestemmingsplan gelden er geen beperkingen voor de beoogde ontwikkelingen.

Conclusie

Op grond van de vigerende bestemmingsplannen zijn de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin zijn afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarom is middels dit bestemmingsplan voorzien in een nieuw juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkelingen wel mogelijk worden gemaakt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de van toepassing zijnde beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en onderzoeksaspecten beschreven. De juridische opzet van dit plan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid is omschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat tot slot een beschrijving van de procedure en het overleg ten behoeve van dit bestemmingsplan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Vlakwater II

Het deelgebied Vlakwater II bestaat uit enkele percelen intensief beheerd grasland. Centraal door het gebied en langs de zuidrand van het gebied lopen afwateringsloten, die zijn opgenomen op de legger van Waterschap Limburg. Het betreft respectievelijk een zijtak van het Venrayse Vlakwater en het Venrayse Vlakwater. In het zuidoosten van dit deelgebied is daarnaast een houtsingel met loofbomen aanwezig.

Het deelgebied wordt vanaf de noordwestelijke tot en met de oostelijke zijde omgeven door woonbebouwing. Aan de zuid- en zuidwestzijde wordt het gebied omgeven door intensief beheerd grasland.



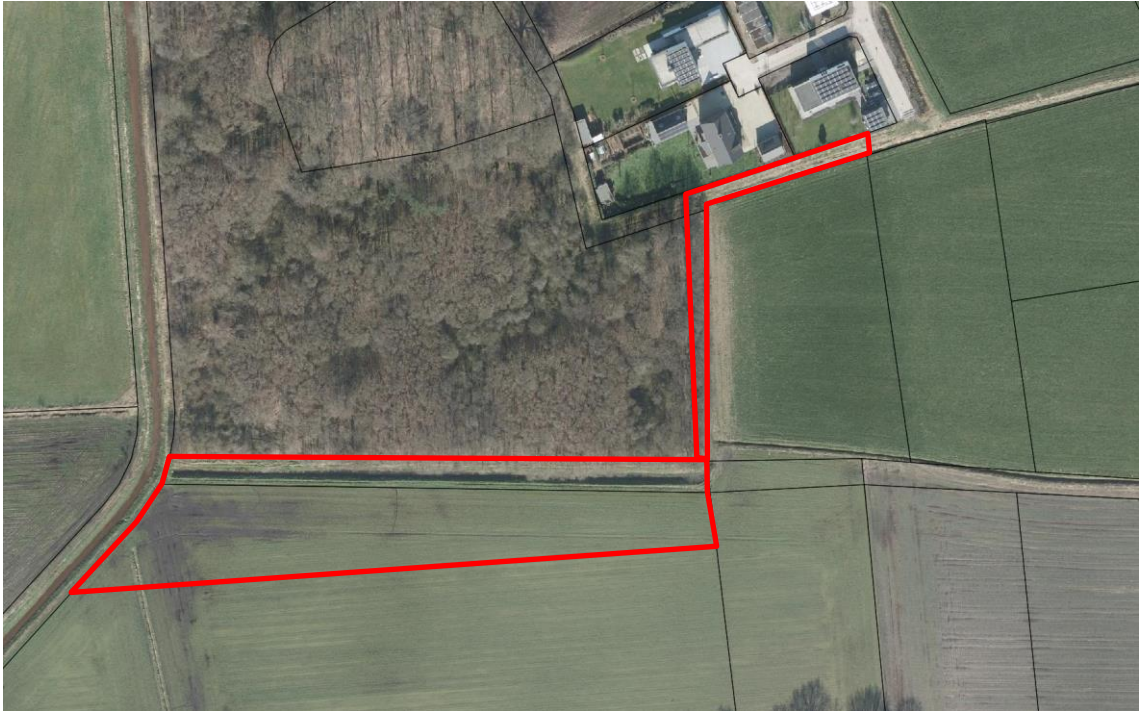
Luchtfoto deelgebied Vlakwater II.

2.1.2 Waterbuffer en waterloop (Zijtak Venrayse Vlakwater)

Het deelgebied waar de waterbuffer is voorzien, bestaat uit een akker die aan de noordzijde grenst aan de op de legger van Waterschap Limburg opgenomen waterloop het Venrayse Vlakwater. Direct ten noorden van de afwateringssloot bevindt zich een bosschage met loofbomen.

Het deelgebied bestaat verder uit het deel van de waterloop Zijtak Venrayse Vlakwater, voor zover gelegen tussen de waterbuffer en het deelgebied Vlakwater II.

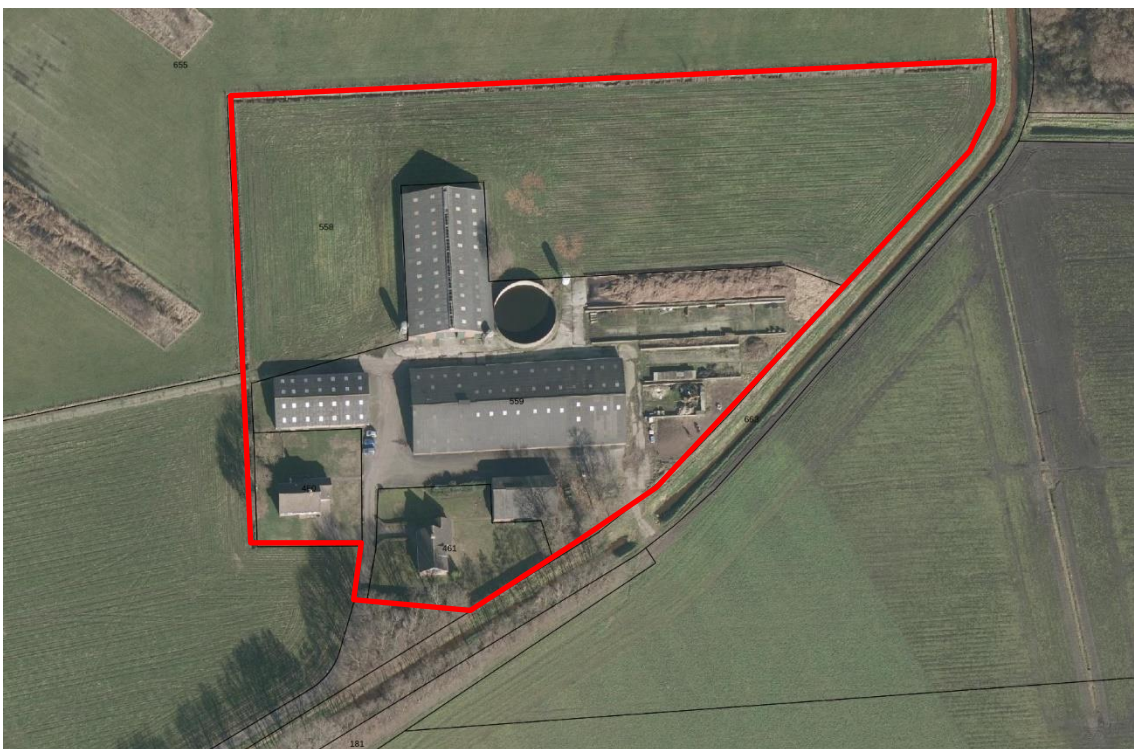
Voor meer informatie over de waterbuffer wordt verwezen naar paragraaf 4.13.



Luchtfoto deelgebied ten behoeve van de waterbuffer en de waterloop (Zijtak Venrayse Vlakwater), voor zover geen onderdeel uitmakend van deelgebied Vlakwater II.

2.1.3 Handrik 3 en 5

De locatie Handrik 3 en 5 omvat een tweetal agrarische bedrijfswoningen met stallen/loodsen, als onderdeel van een agrarisch bedrijfscomplex met stallen en loodsen. De stallen zijn reeds enkele jaren niet meer in bedrijfsmatig gebruik ten behoeve van de stalling van vee.



Deelgebied Handrik 3 en 5.

De locatie Handrik 3 en 5 wordt grotendeels omsloten door intensief beheerde landbouwgronden. Aan de zuidoostzijde ligt de op de legger van Waterschap Limburg opgenomen waterloop Weverslo, die van zuid naar noord afwatert op de loobek. Ten zuidwesten van de locatie bevindt zich langs de waterloop een loofbomensingel.

2.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat zoals reeds aangegeven, uit verschillende deelgebieden. Onderstaand wordt per deelgebied ingegaan op de beoogde toekomstige situatie. Voor wat betreft de locatie Ringweg 8a, 8b en 10 wordt verwezen naar de separate toelichting.

2.2.1 Vlakwater II te Venray

Ter hoogte van de locatie Vlakwater II is de realisatie van 36 vrijstaande woningen voorzien, met inbegrip van bijbehorende groenvoorzieningen, verkeerskundige voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de navolgende afbeelding is een impressie weergegeven van de beoogde toekomstige situatie.



Situatieschets toekomstige situatie (impressie).

De woningen worden gedeeltelijk projectmatig gerealiseerd en gedeeltelijk als vrije kavels uitgegeven. Het stedenbouwkundige plan is gebaseerd op het basisidee dat de bewoners dicht bij hun eigen smaak en programma van eisen een individuele woning mogen realiseren in een buurt waarin de groene inrichting de samenhang biedt.

Voor wat betreft de indeling van het gebied vormen de bestaande watergangen en ontsluitingspunten voor straten en paden een belangrijk uitgangspunt. De watergangen vormen de basis voor de groen en wandelstructuur door het gebied. In het noordelijke deel is de oostwest groenstructuur verbreed tot een groene centrale buurtruimte. De ruimte biedt kansen voor de ontwikkeling van kijkgroen of speelgroen of een combinatie van beide. De verdere inrichting van deze groene ruimte is onderdeel van overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en de bewoners.

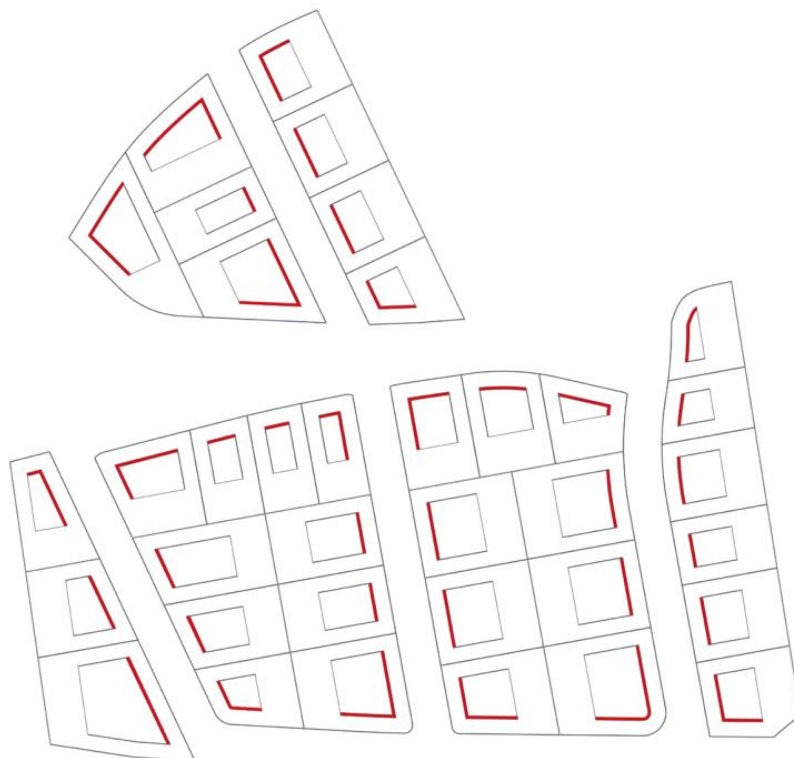
De overige delen van het gebied Vlakwater II kent een efficiënte verkaveling met middelgrote en grote kavels waarop straks individuele vrijstaande bebouwing komt. Alle kavels zijn direct bereikbaar vanaf relatief smalle en groene straten. Het zuidelijke deel van het deelgebied, ten zuiden van de centraal liggende watergang, krijgt een lusontsluiting in het verlengde van de bestaande Vesaliuslaan. De lus start aan beide kanten aan de Vesaliuslaan.

Aan de westzijde wordt de Vesaliuslaan doorgetrokken over de watergang en aan de oostzijde sluit de ontsluitingscirkel aan op de Vesaliuslaan op het deel waar via de Wentholtlaan aansluiting plaatsvindt op de Merseloseweg.

Een groot deel van de kavels wordt direct ontsloten via deze ontsluitingscirkel. Een aantal kavels wordt ontsloten via een centrale noord-zuid gerichte straat die in het noorden aansluit op de Kochlaan, midden in het plan de afwateringsloot kruist en in het zuiden uitkomt in de ontsluitingscirkel van de verlengde Vesaliuslaan.

Voor wat betreft het type woningen geldt dat uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Tot slot is voor de ontwikkeling van Vlakwater II een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat naast dit bestemmingsplan geldt als toetsingskader voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied Vlakwater II. In het beeldkwaliteitsplan zijn nadere voorwaarden opgenomen ten aanzien van bijvoorbeeld uitstraling en de inrichting vanuit een heldere ambitie met betrekking tot uitstraling van de nieuwe buurt en de samenhang tussen de woningen en hun directe omgeving. Ook zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot de oriëntatie van de woningen. Hiervoor geldt dat de kant van de woning die gericht is op het openbaar gebied de kant moet zijn met de meest bepalende en beste uitstraling. Op de hoekpercelen geldt die kwaliteitsregels daarmee naar twee kanten, zoals ook weergegeven op de navolgende afbeelding.



Weergave oriëntatie woningen, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.

Voor overige aspecten in relatie tot beeldkwaliteit, wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan, dat afzonderlijk wordt vastgesteld in het kader van het gemeentelijke welstandsbeleid.

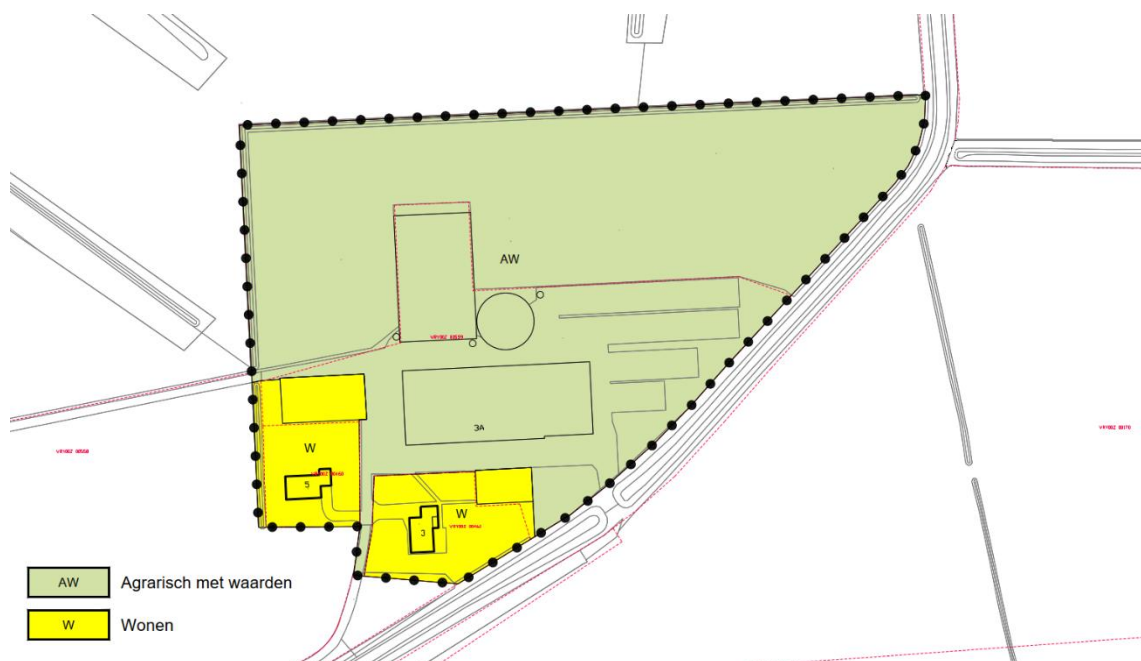
2.2.2 Waterbuffer te Merselo

De gemeente Venray is voornemens om langs het Venrayse Vlakwater een groene buffer te realiseren voor de riooloverstort 'Venrays Vlakwater'. In aanvulling op de realisatie van deze groene buffer voor de riooloverstort, is het de bedoeling om ook het regenwater van de locatie Vlakwater II met behulp van de watergang Zijtak Venrayse Vlakwater naar deze buffer te transporteren. Hiertoe worden zowel de buffer als de watergang voorzien van voldoende capaciteit. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.13 'Water'.

Het deel van de waterloop Zijtak Venrayse Vlakwater, gelegen tussen de waterbuffer en het deelgebied Vlakwater II maakt, onderdeel uit van dit deelgebied. Aan zowel de waterbuffer als de Zijtak Venrayse Vlakwater, wordt de bestemming 'Groen' toegekend.

2.2.3 Handrik 3 en 5 te Merselo

In verband met de reeds beëindigde intensieve veehouderijen op de locatie Handrik 3 en 5, wordt middels dit bestemmingsplan aan de twee agrarische bedrijfswoningen op de locatie Handrik 3 en 5 een woonbestemming toegekend. De overige gronden van het agrarische bedrijfsperceel, die voorheen in gebruik waren ten behoeve van een intensieve veehouderij, behoudens de bestemming 'Agrarisch met waarden', maar dan zonder bouwvlak.



Weergave toekomstige enkelbestemmingen locatie Handrik 3 en 5.

Bij zowel de locatie Handrik 3 als Handrik 5 mag een bestaande loods behouden blijven. Deze loodsen zijn opgenomen binnen de woonbestemming. Voor beide loodsen is de aanduiding 'bedrijf aan huis' opgenomen waarmee ter plaatse aan huis gebonden bedrijven of beroepen zijn toegestaan. Verder dient te worden opgemerkt dat de loods op het perceel Handrik 3 mag worden uitgebreid tot een oppervlakte van maximaal 448 m².

2.3 Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2021 geldt dat alle nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe bouwregels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie. De nieuw te realiseren woningen

worden in ieder geval gasloos uitgevoerd en zullen zeer energiezuinig zijn. Het gebruik van zonnepanelen ligt daarbij voor de hand, maar ook het toepassen van sedum- of grasdaken kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van duurzame woningen. Naast het feit dat sedum- of grasdaken een bijdrage leveren aan de opvang en vertraagde afvoer van hemelwater, hebben deze ook een isolerende werking.

Geadviseerd wordt om aandacht te besteden aan het hergebruik van bouwmaterialen en het overwegen van circulaire isolatiematerialen (houtvezel, hennep etc.). Een belangrijk voordeel hiervan is dat deze materialen het leefklimaat bevorderen (natuurlijke materialen) en langdurig CO₂ opslaan op deze wijze.

In het kader van de verdere uitwerking kan daarnaast bekeken worden in hoeverre een gezamenlijke WKO mogelijk in de bodem of bijvoorbeeld een warmtenet.

Naast bovengenoemde maatregelen die met name gericht zijn op de woningen zelf, wordt bij de inrichting van de openbare ruimte bij Vlakwater II ook voorzien in het nodige groen en de mogelijkheid om hemelwater oppervlakkig te bergen c.q. af te voeren via bestaande waterlopen. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van hittestress. Zo kan ook worden overwogen om bij parkeervakken (semi-)waterdoorlatende gras(beton)tegels te hanteren.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de algemene belangen zoals het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte en het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van belang. Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen specifieke nationale belangen zoals genoemd in het NOVI in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, met als doel een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Daarnaast ondersteunt het gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

In het voorliggende geval is, gelet op het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt middels dit bestemmingsplan, sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarom is een laddertoets¹ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

In de laddertoets zijn de volgende overwegingen opgenomen:

1. De gemeente Venray heeft de komende 10 jaar een aanzienlijke behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad met gemiddeld zo'n 150 woningen per jaar. Op de kortere termijn streeft de gemeente zelfs naar 200 woningen per jaar.
2. De gemeente geeft zelf aan dat nog een aanzienlijk deel (2/3^e) van de potentiële plancapaciteit hard gemaakt moet worden.
3. In de gemeente Venray bestaat een grote behoefte aan woningen in een dorps/landelijk woonmilieu, dat kleinschaligheid paart aan een groene setting en ruime kavels.
4. Woningen in een dergelijk woonmilieu komen niet beschikbaar op de geplande inbreidingslocaties, ook al zou daar tijdig toereikende harde capaciteit worden gerealiseerd.

Conclusie

De beoogde 36 woningbouwkavels in het deelgebied Vlakwater II en de 2 aanvullende woonkavels ter hoogte van de locatie aan de Ringweg 8a, 8b en 10, voldoen aan de gemeentelijke woningbehoefte en kunnen kwalitatief niet worden gerealiseerd op inbreidingslocaties. Daarmee voldoet het plan aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening / Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen onder meer bestemmingsplannen, evenals de regels zoals opgenomen in de ministeriële uitwerking van het Barro, de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening' (Rarro)

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Ruimtereservering Parallele Kaagbaan, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddegebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones volgend uit het Barro. Wel ligt het plangebied binnen het radarverstoringgebied rondom Vliegbasis De Peel / luitenantgeneraal Bestkazerne. Ter hoogte van het plangebied is bebouwing toegestaan tot een maximale hoogte van 90 meter t.o.v. NAP. De hoogte vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, is het bestemmingsplan in lijn met het gestelde in het Barro en de Rarro.

¹ Companen, *Laddertoets Vlakwater II en Ringweg 8A/10 in de gemeente Venray*, projectnummer 7749.106, 26 juli 2022.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden.

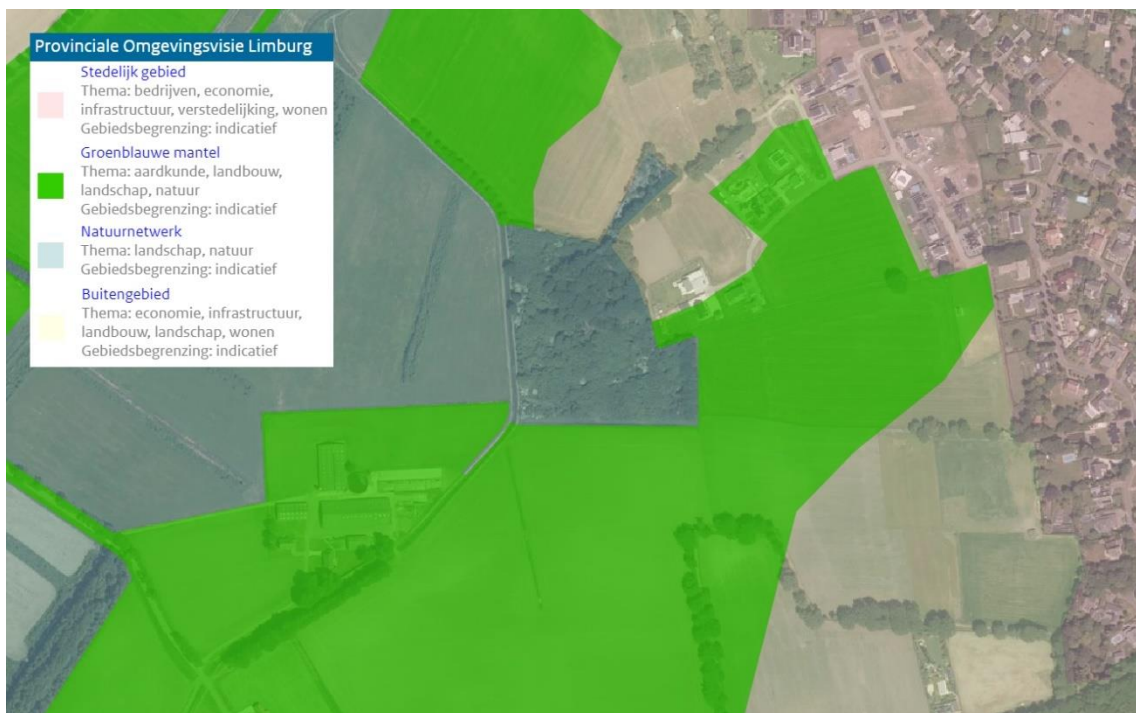
In de omgevingsvisie is in z'n algemeenheid ten aanzien van Ruimte voor Ruimte woningen aangegeven dat het de provinciale ambitie is om de komende jaren samen met gemeenten het project 'Ruimte voor Ruimte' af te ronden door middel van de realisatie van in totaal 900 woningen op planologisch aanvaardbare locaties in het buitengebied. Hiermee worden de in 2001 gemaakte afspraken tussen provincie Limburg, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V./B.V. niet gewijzigd door de Omgevingsvisie.

Limburgse principes

Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het deelgebied Vlakwater II grotendeels aangeduid als 'groenblauwe mantel', deels aangeduid als 'buitengebied' en deel als 'stedelijk gebied'.

Voor het deelgebied ten behoeve van de waterbuffer geldt dat het deel waarbinnen de watergang Venrayse Vlakwater gelegen is, deel uitmaakt van het Natuurnetwerk. De overige gronden ten zuiden van de watergang maken onderdeel uit van de groenblauwe mantel.

De locatie Handrik 3 en 5 is tot slot volledig gelegen binnen de groenblauwe mantel.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' uit de Omgevingsvisie Limburg.

Algemene beleidsuitgangspunten Limburgse principes

Binnen het buitengebied is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves.

De focus voor gronden binnen de groenblauwe mantel ligt op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Binnen het stedelijk gebied is sprake van een scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving (gezondheid, veiligheid) en bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

De Limburgse natuurgebieden, waaronder ook de Natura 2000-gebieden, vormen samen het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Voor over sprake is van ligging binnen het Natuurnetwerk Limburg, geldt dat binnen deze gebieden wordt ingezet op een goede kwaliteit en bescherming van de natuur met een bijzonder accent op bedreigde Limburgse dier- en plantensoorten. Daarnaast wordt ingezet op het bieden van mogelijkheden voor natuurbeleving.

Toetsing aan Limburgse principes

Voor zover de gronden binnen het deelgebied Vlakwater II gelegen zijn binnen stedelijk gebied, wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de daarvoor gestelde beleidskaders. Ruimte voor Ruimte woningen worden passend geacht binnen het buitengebied, mede gelet op de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing die hiervoor reeds in het verleden heeft plaatsgevonden.

Voor zover de gronden binnen het deelgebied Vlakwater II onderdeel uitmaken van de groenblauwe mantel, dient te worden opgemerkt dat de bestaande watergangen binnen dit deelgebied een belangrijk uitgangspunt hebben gevormd bij de uitwerking van het ontwerp. De watergangen vormen een belangrijk structurerend element en er wordt aangesloten bij de klimaatdoelstellingen met meer ruimte voor de watergangen binnen de groenbuffers centraal en zuidelijk in het plangebied.

Door verder in ruime mate te voorzien in groenvoorzieningen, wordt tevens aangesloten bij het streven naar het versterken van de biodiversiteit. In de huidige situatie is immers grotendeels sprake van akkers zonder bijzondere toegevoegde waarde voor de biodiversiteit in het gebied. Door het verdwijnen van de landbouwgrond zal verder voor de betreffende gronden de milieubelasting vanuit de landbouw komen te vervallen (waaronder ook het gebruik van bestrijdingsmiddelen). Ook komt middels dit bestemmingsplan de mogelijkheid tot het gebruik van gronden ter hoogte van de locatie Handrik 3 en 5 voor een intensieve veehouderij te vervallen, waarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt binnen de groenblauwe mantel.

Opvallend is overigens dat ook een deel van de woningen binnen het bestaande deel van Vlakwater is gelegen binnen de door de provincie Limburg aangeduide groenblauwe mantel. Reeds in de 'Structuurvisie Ontwikkelingsperspectief Venray 2015' zoals destijds vastgesteld op 23 september 2008, is aangegeven dat een deel van de vraag naar nieuwe woonmilieus binnen de gemeente Venray dient te worden ingevuld op de locatie Vlakwater. Zowel het bestaande deel van Vlakwater als het plangebied vallen op grond van de bijbehorende visiekaart binnen het voorziene woongebied. Ook in het vigerende bestemmingsplan 'Vlakwater 2009' wordt verwezen naar de ruimtelijke visie voor het gehele gebied. Het betreft kortom een locatie die reeds vele jaren geleden is aangewezen als beoogde uitbreidingslocatie voor woningbouw.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling in het verleden reeds sloop van agrarische bedrijfslocaties heeft plaatsgevonden, waardoor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen ook vanuit die achtergrond bijdraagt aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in het Limburgse buitengebied en in dit geval ook de gronden gelegen binnen de groenblauwe mantel.

Voor wat betreft de locatie van de waterbuffer geldt dat een dergelijke functie passend wordt geacht binnen de gronden die zijn aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Aan de waterloop voor zover gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg, vinden geen wijzigingen plaats die de waarden van het Natuurnetwerk Limburg aantasten.

Voor de locatie Handrik 3 en 5 geldt dat een forse verbetering van de waarden binnen de groenblauwe mantel wordt bewerkstelligd. De intensieve veehouderijen zijn beëindigd en de agrarische bedrijfsgebouwen worden

voor een belangrijk deel gesloopt. Enerzijds zorgt dit voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving en anderzijds zorgt de sloop van de bebouwing voor meer openheid binnen het gebied.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

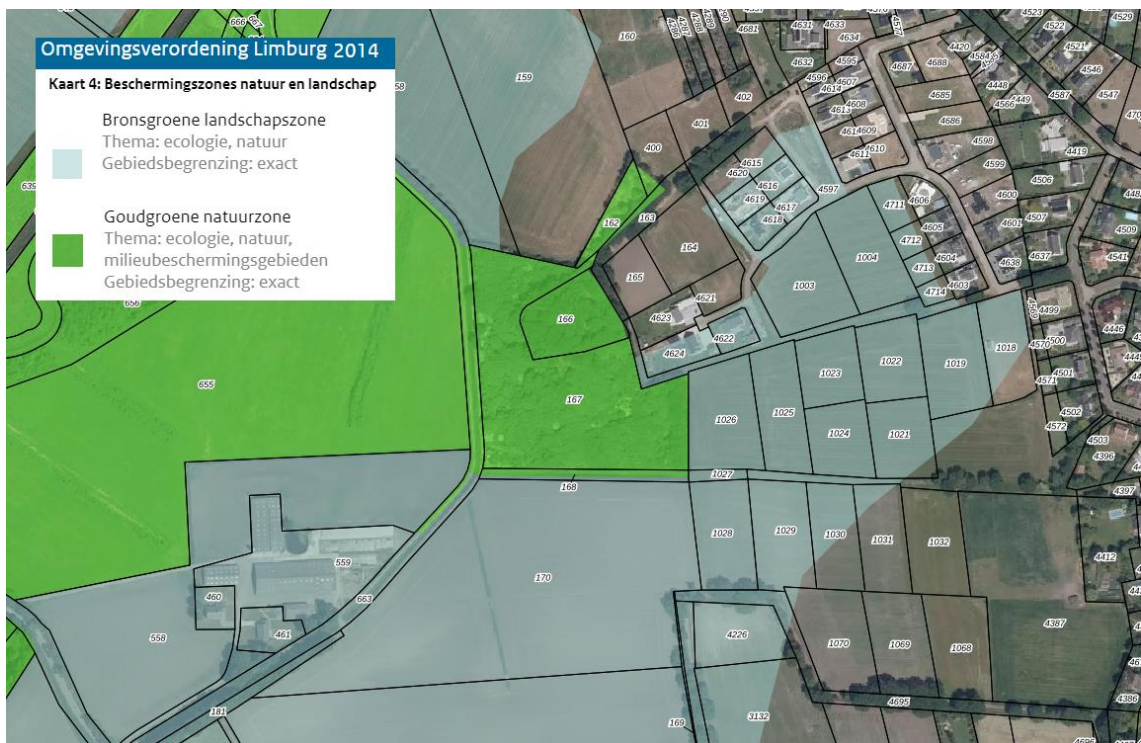
Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding geven. Inmiddels is ook de opvolger, de 'Omgevingsverordening Limburg' vastgesteld, maar deze treedt pas in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, dus daarom wordt in deze toelichting ingegaan op de thans van toepassing zijnde Omgevingsverordening Limburg 2014.

Beschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet binnen een stiltegebied, waterwingebied, grondwaterbeschermingszone of boringsvrije zone ligt. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Beschermingszones natuur en landschap

Op basis van de kaart 'beschermingszones natuur en landschap' ligt het overgrote deel van de locaties Vlakwater II, de waterbuffer en Handrik 3 en 5 binnen de brongroene landschapszone, die in de Omgevingsvisie Limburg is vertaald in de groenblauwe mantel. In paragraaf 2.7 en meer specifiek artikel 2.7.2 is aangegeven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de brongroene landschapszone, een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, van de Omgevingsverordening Limburg 2014 gevolgd.



Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' uit de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Ter hoogte van de locatie Vlakwater II is in de huidige situatie overwegend slechts sprake van intensief beheerde graslanden zonder specifieke waarden, buiten de openheid van het landschap. Centraal door het gebied en langs de zuidrand van het gebied lopen afwateringsloten (waterlopen), die zijn opgenomen op de legger van Waterschap Limburg. Deze waterlopen, respectievelijk een zijtak van het Venrayse Vlakwater en het Venrayse Vlakwater blijven behouden en vormen een belangrijk structurerend element in de toekomstige verkavelingsopzet. Er wordt aangesloten bij de klimaatdoelstellingen met meer ruimte voor de watergangen binnen de groenbuffers centraal en zuidelijk in het plangebied.

Daarnaast is veel ruimte ingeruimd in het ontwerp voor groenvoorzieningen. De houtsingel in het zuidoosten van het deelgebied Vlakwater II blijft behouden. Door de aanleg van de ruime groenvoorzieningen met de aanwezigheid van de waterlopen, wordt ook de biodiversiteit versterkt. In de huidige situatie is immers grotendeels sprake van akkers zonder bijzondere toegevoegde waarde voor de biodiversiteit in het gebied. Door het verdwijnen van de landbouwgrond zal verder voor de betreffende gronden de milieubelasting vanuit de landbouw komen te vervallen (waaronder ook het gebruik van bestrijdingsmiddelen). Ook komt middels dit bestemmingsplan de mogelijkheid tot het gebruik van gronden ter hoogte van de locatie Handrik 3 en 5 voor een intensieve veehouderij te vervallen, waarmee een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt binnen de bronsgroene landschapszone.

Tevens dient te worden opgemerkt dat in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling in het verleden reeds sloop van agrarische bedrijfslocaties heeft plaatsgevonden, waardoor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen ook vanuit die achtergrond bijdraagt aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in het Limburgse buitengebied, waaronder ook gronden gelegen binnen de bronsgroene landschapszone.

Voor wat betreft de locatie van de waterbuffer geldt dat een dergelijke functie passend wordt geacht binnen de gronden die zijn aangeduid als 'bronsgroene landschapszone'. Aan de waterloop voor zover gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg, vinden geen wijzigingen plaats die de waarden van het Natuurnetwerk Limburg aantasten.

Voor de locatie Handrik 3 en 5 geldt dat een forse verbetering van de waarden binnen de bronsgroene landschapszone wordt bewerkstelligd. De intensieve veehouderijen zijn beëindigd en de agrarische bedrijfsgebouwen worden voor een belangrijk deel gesloopt. Enerzijds zorgt dit voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving en anderzijds zorgt de sloop van de bebouwing voor meer openheid binnen het gebied.

Gelet op het bovenstaande wordt de ontwikkeling als geheel passend geacht binnen de bronsgroene landschapszone.

Duurzame verstedelijking

In paragraaf 2.2 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten behoeve van duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de Ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 3.1.2. Het plan voldoet aan het gestelde in de omgevingsverordening ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestuursafspraken ten aanzien van wonen

In paragraaf 2.4.2 van de omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het (voorheen geldende) POL2014. In artikel 2.4.2 'Wonen' lid 1 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

In het voorliggende geval is sprake van de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen en wordt mede in overleg met de gemeente Venray en in lijn met afspraken binnen de regio, invulling gegeven aan de provinciale ambitie om het project 'Ruimte voor Ruimte' de komende jaren af te ronden.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de provinciale beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op artikel 2.6 van de Omgevingswet. Op het tijdstip van vaststelling van die verordening was de verwachting dat de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking zou treden. Inmiddels is de inwerkingtredingsdatum van de wet verschoven naar 1 januari 2024. De nieuwe omgevingsverordening kan niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet. Tot dat tijdstip blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden. Aangezien de Omgevingsverordening Limburg (2021) grotendeels een beleidsneutrale omzetting is van de Omgevingsverordening Limburg 2014, maakt het voor de meeste onderwerpen inhoudelijk weinig verschil of de ene of de andere verordening van kracht is. De Omgevingsverordening Limburg (2021) bevat echter een aantal onderwerpen die nieuw zijn, dan wel aanmerkelijk inhoudelijk gewijzigd, namelijk instructieregels met betrekking tot:

- Wonen;
- Huisvesting internationale werknemers;
- Na-ijlende effecten steenkoolwinning;
- Zonne-energie.

Het uitstel van de Omgevingswet maakt het wenselijk dat deze onderwerpen ook al geregeld worden in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Daarom is op 30 september 2022 de 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Voor het voorliggende plan zijn met name de regels met betrekking tot het aspect wonen van belang. Hiertoe zijn de volgende instructieregels opgenomen voor wat betreft de nieuwe planvoorraad wonen:

Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In het voorliggende geval is:

- a) sprake van ruimte voor ruimte woningen die gerealiseerd mogen worden buiten het in de Omgevingsvisie aangewezen bestaand stedelijk gebied.
- b) sprake van een ontwikkeling waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte, zowel in kwaliteit als kwantiteit (zie ook de paragraaf 3.1.2);
- c) sprake is van overeenstemming binnen de regio (zie paragraaf 3.1.2 en 3.3.1);

- d) het plan niet opgenomen in de plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg, maar Ruimte voor Ruimte woningen vallen buiten de reguliere capaciteit zoals opgenomen in de plancapaciteitsmonitor, aangezien hierover in het verleden reeds afspraken zijn gemaakt in relatie tot de reeds gerealiseerde sloop van agrarische bedrijfsgebouwen.
- e) realisatie van de woningen beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past kortom binnen de kaders van de 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)'.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Het regionale woningbouwbeleid is vastgelegd in de 'Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024'. De regionale woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de periode 2020 – 2024 voor de acht Noord-Limburgse gemeenten, waaronder ook Venray.

In de regionale woonvisie is onder meer aangegeven dat door veranderingen in de samenstelling van de bevolking ook de woonbehoefte kwalitatief verandert: een afnemende behoefte aan reguliere grondgebonden huur- en koopwoningen en een groeiende behoefte aan nulredenwoningen. In het verlengde geeft de regio aan terughoudend te staan ten opzichte van "(...) bijvoorbeeld traditionele Ruimte voor Ruimte woningen(..)". In dat verband geeft de regio aan dat de provincie een verbreding heeft gemaakt in de Ruimte voor Ruimte regeling, waardoor ook ruimte geboden wordt voor andere woonvormen die beter zouden aansluiten op "(...) de woningbehoefte van morgen(..)". Dit houdt uiteraard niet in dat er in het geheel geen behoefte zou zijn aan toevoeging van grondgebonden woningen. De regio pleit met name voor voorzichtigheid en terughoudendheid in de planvorming, terwijl het vanzelfsprekend is dat er binnen de regio een diversiteit is in woningbehoefte.

Conclusie

Hoewel in de regio sprake is van enige terughoudendheid ten aanzien van traditionele Ruimte voor Ruimte woningen, is uit de laddertoets gebleken dat voldoende behoefte bestaat aan de beoogde vrijstaande woningen, zoals beoogd op de locaties Vlakwater II en Ringweg 8a, 8b en 10. Voor meer informatie over de laddertoets wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2. De voorgenomen ontwikkelingen passen daarmee binnen de beleidskaders van de 'Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024'.

Verder dient te worden opgemerkt dat het plan regionaal is afgestemd en akkoord is bevonden. De projecten worden op de lijst gezet voor de provincie en zijn daarmee voor de toetsing en/of verdere bespreking in het regio overleg Wonen afgedaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Venray

Op 2 november 2021 heeft de gemeenteraad van Venray de 'Omgevingsvisie Venray' vastgesteld. De omgevingsvisie is de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'. In de omgevingsvisie komen de verschillende opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie en woningbouw samen in vier integrale hoofdambities voor de komende 10 à 20 jaar. Deze ambities zijn:

- **Groen wonen voor iedereen:** toegankelijk groen in alle woongebieden om hittestress en wateroverlast te beperken;
- **Een gezond Venray heeft de toekomst:** de gemeente zet in op een goede milieukwaliteit, duurzame energiebronnen, kringlooplanbouw en het stimuleren van innovatie in de agrarische sector;

- **Venray bloeit, bruist en boeit:** de gemeente moet aantrekkelijk zijn en blijven voor inwoners en bedrijven om zich te vestigen en te ontwikkelen;
- **Natuurlijk Venray:** behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteiten.

In z'n algemeenheid is in de omgevingsvisie aangegeven dat het in Venray fijn is om te wonen en leven, er is sprake van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De kernen bieden verschillende kwaliteiten en omgevingen om te wonen (woonmilieus). Over het algemeen sprake van een dorps woonmilieu, ruim opgezet, met een lage woningdichtheid en veel groen. Dit wil de gemeente graag zo houden. Met de ontwikkeling van Vlakwater II wordt hier dan ook bij aangesloten.

Ten aanzien van wonen is in de omgevingsvisie aangegeven dat de gemeente Venray streeft naar een aantrekkelijk en duurzaam woonklimaat. De gemeente heeft verder de ambitie om in 2030 CO₂ neutraal te zijn. Het doel voor de sector wonen is: 50% van de bestaande woningen zijn 50% energiezuiniger en 50% van de woningen voorziet in 100% van eigen energievraag. Om dit doel te bereiken, worden woningbezitters gestimuleerd om maatregelen te treffen zoals betere isolatie en het gebruik van zonnepanelen.

In de woongebieden streeft de gemeente ernaar om:

- de woonkwaliteit te verbeteren door het realiseren van de juiste woningen op de juiste plek en het aanpassen van de bestaande woningvoorraad;
- een transitievisie warmte op te stellen;
- een goede huisvesting en integratie van bijzondere doelgroepen te bevorderen;
- te zorgen voor voldoende toegankelijk groen om te ontmoeten en bewegen;
- aandacht te besteden aan de fysieke en sociale veiligheid.

In de agrarische gebieden streeft de gemeente ernaar om het woonklimaat te verbeteren door meer scheiding tussen wonen en veehouderijen aan te brengen. Nieuwe woningen worden alleen toegestaan in de kernrandzones en bestaande woonclusters. In het voorliggende geval wordt bij uitstek een bijdrage geleverd aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat. Op zowel de locatie Handrik 3 en 5 en Ringweg 8a, 8b en 10 is sprake van het wegbestemmen van intensieve veehouderijen, waarmee woon- en leefklimaat in de omgeving wordt verbeterd. Daarnaast is ter hoogte van de locatie Vlakwater II sprake van een kernrandzone, in directe aansluiting op het reeds gerealiseerde deel van de woningbouwlocatie Vlakwater en de kern Venray.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Venray.

3.4.2 Omgevingsprogramma Wonen

In de gemeente Venray is sprake van een toenemend tekort aan huur- en koopwoningen, in alle typen en prijsklassen. Met het 'Omgevingsprogramma Wonen' wil de gemeente meer regie pakken bij woningbouwprojecten en werken aan versnelling, verandering en verduurzaming.

Doelgroepen en de juiste woning op de juiste plek

Bij elke doelgroep is er sprake van een tekort. Het is de ambitie van de gemeente om meer aan te sluiten bij de behoeften van inwoners. Daarom betreft de gemeente ook de dorps- en de wijkraden onder het motto: de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep. Zo wordt ervoor gezorgd dat de juiste woningen gebouwd worden.

Vijf thema's

In het Omgevingsprogramma Wonen van Venray zijn de volgende 5 thema's als speerpunt opgenomen:

1. Snel voldoende woningen bouwen

- Minstens 2.000 woningen vóór 2035.
 - o Gemiddeld 150 woningen per jaar de komende 10 jaar.
 - o De eerste jaren zelfs 200 woningen per jaar.
- Woningen bouwen in iedere kern van de gemeente.

2. Een gevarieerd aanbod

- Doorstroming naar passende woningen stimuleren: levensloopbestendig voor senioren, starterswoningen voor jongeren.
- Juridisch mogelijk maken om woningen langere tijd betaalbaar en bereikbaar te houden voor specifieke doelgroepen.
- Verschillende soorten woningen, allemaal duurzaam en toekomstgericht gebouwd.
- 50% betaalbare, 20% bereikbare en 30% dure woningen.

3. Duurzame woningvoorraad

- CO₂ neutraal met compensatie in 2030.
- Volledig energieneutraal in 2050.
- Circulaire werkwijze als vanzelfsprekend uitgangspunt in 2035.
- Meer groen in kern en wijk voor meer verkoeling.

4. Wonen, gezondheid en zorg

- Zorgbehoevendenden die zelfstandig willen wonen kunnen dit in onze gemeente.
- Mensen vanuit instelling bieden we een passende ondersteuning en huisvesting.
- Verschillende woonvormen.

5. Vitale wijken en dorpen

- Samen wonen en elkaar helpen.
- Ruimte voor woningbouw in elke kern met behoud van ruimtelijke en cultuurhistorische waarde.
- Voldoende voorzieningen in kernen of nabijheid.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkelingen wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma Wonen. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de versnelling van de woningbouw, wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de vraag naar dure woningen (30% van het totaal) en is sprake van duurzame woningen. De keuze voor dure woningen komt enerzijds voort uit het feit dat Ruimte voor Ruimte over het algemeen werkt met grote(re) kavels en anderzijds uit het feit dat is gekozen voor een organische voortzetting van het gebied Vlakwater. Hierbij dient te worden opgemerkt dat sprake is van kavels van verschillende omvang.

Verder wordt ter hoogte van de locatie Vlakwater II voorzien in ruime groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waarmee wordt aangesloten bij het streven naar meer groen en kern en wijk. Tot slot dient te worden opgemerkt dat de realisatie van de beoogde woningen op de locatie Vlakwater II onderdeel uitmaakt van het woningbouwprogramma zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma Wonen. De voorgenomen ontwikkelingen passen kortom binnen de beleidskaders van het Omgevingsprogramma Wonen.

3.4.3 Toekomstvisie Venray 2030

Binnen de toekomstvisie voor Venray 'Venray loopt voorop' staat de vraag centraal hoe Venray eruit ziet in het jaar 2030. In de visie spreekt de gemeente de ambitie uit om een landelijk gebied te ontwikkelen waar agrarische bedrijven vooroplopen in duurzaamheid en circulair produceren. Agrarische activiteiten die hier niet bij passen, zullen verdwijnen. De sanering van de voormalige veehouderijen binnen het plangebied past binnen deze ontwikkeling. Dit is bevorderlijk voor het woon- en leefklimaat binnen het plangebied zelf en de omgeving van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee bij aan een verduurzaming van het buitengebied. Het initiatief past kortom binnen de Toekomstvisie Venray 2030 'Venray loopt voorop'.

3.4.4 Ruimtelijk Kwaliteitskader gemeente Venray

Op 31 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Venray het Ruimtelijk kwaliteitskader gemeente Venray (RKK) vastgesteld. Het RKK dient ter toetsing van de gebiedskwaliteiten en visuele/handschappelijke waarde bij nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen. Met het ruimtelijk kwaliteitskader is vastgelegd welke waarden en kenmerken belangrijk zijn om te behouden, versterken of herstellen en welke randvoorwaarden gelden om toekomstige plannen mogelijk te maken.

Binnen het RKK is de locatie Vlakwater II gelegen binnen het landelijk gebied en meer specifiek aangewezen als Beekdal. Voor wat betreft de uitstraling van erf en bebouwing gelden de volgende uitgangspunten:

- Gebruik gebiedseigen beplanting.
- Houtsingels op perceelsgrenzen.
- Landschappelijke inpassing achterzijden van bebouwing (bijv. d.m.v. houtsingels).
- Kavel/Erf past in de kleinschalige landelijke omgeving door middel van toepassing erfbepanting aan alle zijden van het erf.
- Bebouwing is gesitueerd aan en georiënteerd op de weg. Bebouwing wordt zo compact mogelijk gehouden in verband met gewenste afstand tot het beekdal.
- Bebouwing staat altijd op enige afstand van de ontsluitingsweg zodat er een groen en representatieve voortuin gecreëerd kan worden.
- Bebouwing staat parallel aan de weg.
- Bebouwing sluit aan bij streekeigen architectuur.
- Streekeigen bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- Welstandscriteria Buitengebied

In het opgestelde beeldkwaliteitsplan voor de locatie Vlakwater II is op diverse vlakken aangesloten bij deze voorwaarden, waarmee de ontwikkeling passend wordt geacht in relatie tot het RKK. Verder dient te worden opgemerkt dat de ontwikkeling van Vlakwater II al in voorbereiding was voorafgaand aan de vaststelling van het RKK.

4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Akoestiek

De Wet geluidhinder stelt eisen aan ruimtelijke ingrepen die gevoelige functies zoals woningen toevoegen binnen de geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Voor de locatie Handrik 3 en 5 geldt dat sprake is van bestaande woningen. Akoestisch onderzoek is voor die locatie niet noodzakelijk. De locatie Vlakwater II ligt niet binnen de geluidzone van een spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Wel is sprake van ligging binnen de geluidzone van omliggende wegen.

Het woongebied Vlakwater II is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van meerdere (gemeentelijke) wegen. Daarom is een akoestisch onderzoek² naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. In dit onderzoek zijn tevens de bestaande en nog te realiseren 30 km/uur-wegen meegenomen.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 waarbij onderzocht is of de geluidbelastingen voldoen aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder en/of er, gezien de uitkomsten van het geluidonderzoek, sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Merseloseweg (50 km/uur)

De geluidbelasting (inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) bedraagt ter plaatse van het gehele woongebied Vlakwater II niet meer dan de voorkeursgrenswaarde.

30 km/uur-wegen

De geluidbelastingen (inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) ten gevolge van de 30 km/uur-wegen het gehele woongebied niet meer dan de voorkeursgrenswaarde.

Vanwege wegverkeer is geen sprake van relevante cumulatie.

Geluidbelasting bestaande woningen (indirecte hinder)

Ten gevolge van de verbreding en de verkeersgeneratie op de Wentholtlaan/Vesaliuslaan en de verkeersgeneratie op de Van Roosmalenstraat is de geluidbelasting op de aan deze wegen gelegen bestaande woningen berekend.

De geluidbelasting ter plaatse van deze woningen zal op basis van het toekomstige aantal voertuigbewegingen, niet meer bedragen dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect 'wegverkeerslawaaai' in het kader van de Wet geluidhinder geen beperkingen voor de ontwikkeling van Vlakwater II. Tevens is vanuit het aspect 'wegverkeerslawaaai' sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

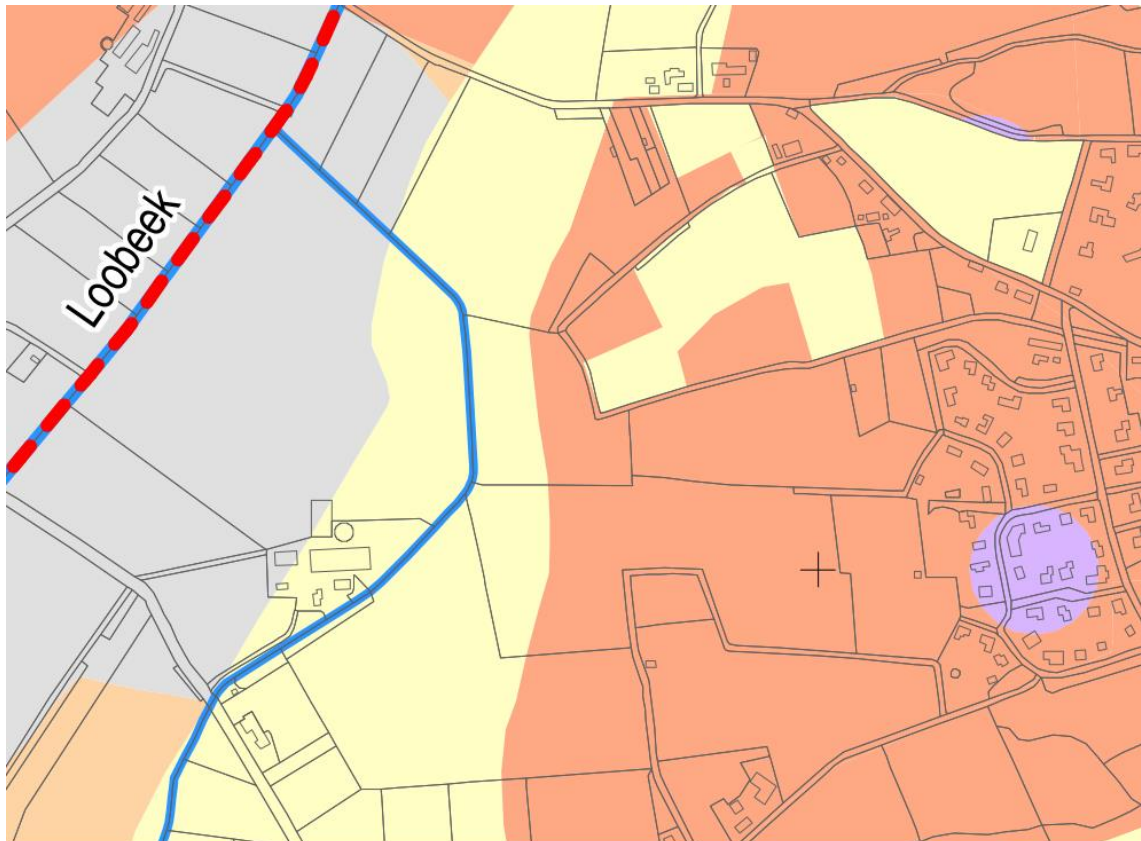
Archeologische beleidskaart van de gemeente Venray











Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Venray is de locatie Vlakwater II gelegen binnen een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Voor deze gebieden geldt een ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek van 500 m² oppervlakteverstoring in combinatie met 50 cm diepteverstoring. Voor

² Kragten, *Akoestisch onderzoek wegverkeer, Vlakwater II te Venray*, 30 oktober 2023.

de locatie van de waterbuffer geldt deels een hoge archeologische verwachtingswaarde en deels een lage archeologische verwachtingswaarde.

Voor de locatie Handrik 3 en 5 geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse zijn geen bodemverstorende werkzaamheden voorzien. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is voor dit deelgebied kortom niet nodig.



	Categorie 1	Rijksbeschermde monumenten
	Categorie 2	Monumenten van zeer hoge waarde en monumenten die betrekking hebben op de historische kernen
	Categorie 3	Overige monumenten en de bufferzone rondom de bekende vindplaatsen (waarenmingen en vondstmeldingen)
	Categorie 4	Droge en natte gebieden met een hoge verwachting
	Categorie 5	Droge en natte gebieden met een middelhoge verwachting
	Categorie 6	Droge en natte gebieden met een onbekende verwachting
	Categorie 7	Droge en natte gebieden met een lage verwachting, vrijgegeven en verstoorte gebieden
overig		
	Provinciaal aandachtsgebied	
	waterloop	
	gemeentegrens	

Uitsnede archeologische beleidskaart van de gemeente Venray.

Archeologisch onderzoek

Naar aanleiding van de verwachtingswaarde en de te verwachten bodemverstoring voor zowel de locatie Vlakwater II als de waterbuffer, is een archeologisch onderzoek³ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

³ Aeres Milieu, *Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Vlakwater te Venray (gemeente Venray)*, projectnummer AM22128, 13 april 2023.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw in een groot deel van het plangebied bestaat uit (deels) intacte enkeerdgronden of een scherp AC-bodemprofiel. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting (middelhoog voor laatpaleolithicum –mesolithicum en hoog voor neolithicum – vroege middeleeuwen en laag voor late middeleeuwen – nieuwe tijd) blijft dan ook gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid blijft de (middel)hoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode laatpaleolithicum – vroege middeleeuwen gehandhaafd.

Archeologische resten kunnen vanaf het maaiveld worden verwacht aanwezig zijn. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Venray).

Voor het zuidwestelijk deel, ter hoogte van de waterbuffer, wordt geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Op basis van de boringen blijkt dat het plangebied in een natte omgeving ligt en daarmee niet aantrekkelijk was voor bewoning. Op basis van de landschappelijke ligging (natte omstandigheden) worden er geen archeologische sporen meer verwacht in dit deel van het plangebied. Om deze reden wordt de kans op het aantreffen van archeologische resten laag geacht en zullen de voorgenomen graafwerkzaamheden in dit deel van het plangebied geen bedreiging vormen voor het archeologisch bodemarchief.

Voor het deelgebied Vlakwater II dient nader onderzoek plaats te vinden. Voor de locatie van de waterbuffer kan de dubbelbestemming worden verwijderd en is het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk.

Programma van eisen

Naar aanleiding van de resultaten uit het archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen, is een Programma van Eisen⁴ opgesteld, dat op 31 maart 2023 is goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het PvE zijn eisen en randvoorwaarden opgenomen waaraan het vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven volgens de gemeente en landelijk geldende richtlijnen moet voldoen. Het PvE is als bijlage bij de toelichting te raadplegen.

Proefsleuvenonderzoek

Het veldwerk ten behoeve van het proefsleuvenonderzoek is afgerond. Op basis van het onderzoek wordt de locatie Vlakwater II op grond van het advies van het onderzoeksbureau en de gemeentelijke archeoloog, vrijgegeven. Dit betekent dat voor de locatie Vlakwater II, met inbegrip van de waterbuffer, geen archeologische dubbelbestemming hoeft te worden opgenomen. Aangezien de rapportage van het proefsleuvenonderzoek nog niet gereed is, wordt deze, indien tijdig gereed, ten tijde van de vaststelling aan de planstukken toegevoegd.

Tot slot

Opgemerkt dient te worden dat los van de onderzoeksverplichting bij het overschrijden van de genoemde ondergrenzen voor archeologisch onderzoek en ook los van eventueel reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek, te allen tijde de algemene meldingsplicht van toepassing is. De mogelijkheid dat er in het plangebied archeologische vondsten worden gedaan, kan gezien de archeologische waarde van het terrein, niet worden uitgesloten. Conform paragraaf 5.4, 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet geldt dan ook de verplichting om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan wordt vermoed dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, is het verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen directe belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen in relatie tot het voorliggende bestemmingsplan. Delen van het plangebied zijn op grond van het uitgevoerde onderzoek vrijgegeven en voor de resterende delen geldt dat middels een archeologische dubbelbestemming de archeologische belangen in voldoende mate zijn geborgd.

⁴ Aeres Milieu, *Programma van Eisen Venray Vlakwater (gemeente Venray)*, projectnummer AM22128-2, 12 april 2023.

4.2.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en de aangrenzende percelen zijn op grond van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig die als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen in het geding zouden kunnen komen.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie gelden er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodem

Bij wijziging van een bestemming dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van bodem en grondwater. In beschouwing dient te worden genomen of er sprake is van gebruik dat gevoeliger is voor eventueel aanwezige bodemverontreinigingen dan het gebruik dat ingevolge de vigerende bestemmingsregelingen is toegestaan.

In het voorliggende geval worden de gronden ter hoogte van Vlakwater II gewijzigd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en worden de gronden ter hoogte van Handrik 3 en 5 gewijzigd van een bedrijfsmatige agrarische bestemming naar een woonbestemming en een agrarische onbebouwde bestemming. Tevens is sprake van de realisatie van een waterbuffer ter hoogte van agrarische gronden. In verband met de voorgenomen ontwikkelingen zijn daarom vooronderzoeken conform NEN5725 uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van de onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

Vlakwater II + waterbuffer

Op grond van het voor de locatie Vlakwater II en de waterbuffer uitgevoerde vooronderzoek⁵ blijkt dat binnen de onderzoekslocatie geen potentiële bronnen van bodemverontreiniging zijn aangetroffen. Op basis van eerdere onderzoeken in de directe omgeving en deels ter plaatse van het plangebied, worden er binnen de onderzoekslocatie geen verontreinigingen verwacht. De kwaliteit van de bodem zal overeenkomen met de verwachting op basis van de bodemkwaliteitskaart.

Op basis van de resultaten van het bodemvooronderzoek kan daarom geconcludeerd worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingswijziging.

Handrik 3 en 5

Op grond van het voor de locatie Vlakwater II en de waterbuffer uitgevoerde vooronderzoek⁶ blijkt dat binnen de onderzoekslocatie geen potentiële bronnen van bodemverontreiniging zijn aangetroffen. Er zijn geen eerdere onderzoeken uitgevoerd binnen de onderzoekslocatie. Op basis van de bodemkwaliteitskaart worden er binnen de onderzoekslocatie geen verontreinigingen verwacht. Aangezien het terrein relatief recent is ingericht en geen voorganger kent, kan ervan uitgegaan worden dat er geen historische verontreinigingen aanwezig zijn. De kwaliteit van de bodem zal overeenkomen met de verwachting op basis van de bodemkwaliteitskaart.

Binnen de onderzoekslocatie zijn watergangen gedempt. Het is niet bekend waarmee deze gedempt zijn. Aangezien de aanleiding voor het vooronderzoek een bestemmingsplanwijziging betreft, heeft dit verder geen consequenties. Bij eventueel toekomstig bodemonderzoek dient hier wel aandacht aan te worden besteed, evenals aan puin onder verhardingen.

Op basis van de resultaten van het bodemvooronderzoek kan daarom geconcludeerd worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingswijziging.

Conclusie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate inzichtelijk gemaakt.

⁵ Kragten, *Milieuhygiënisch bodemvooronderzoek Vlakwater II te Venray, rapportnummer MIL 22.035*, 13 mei 2022.

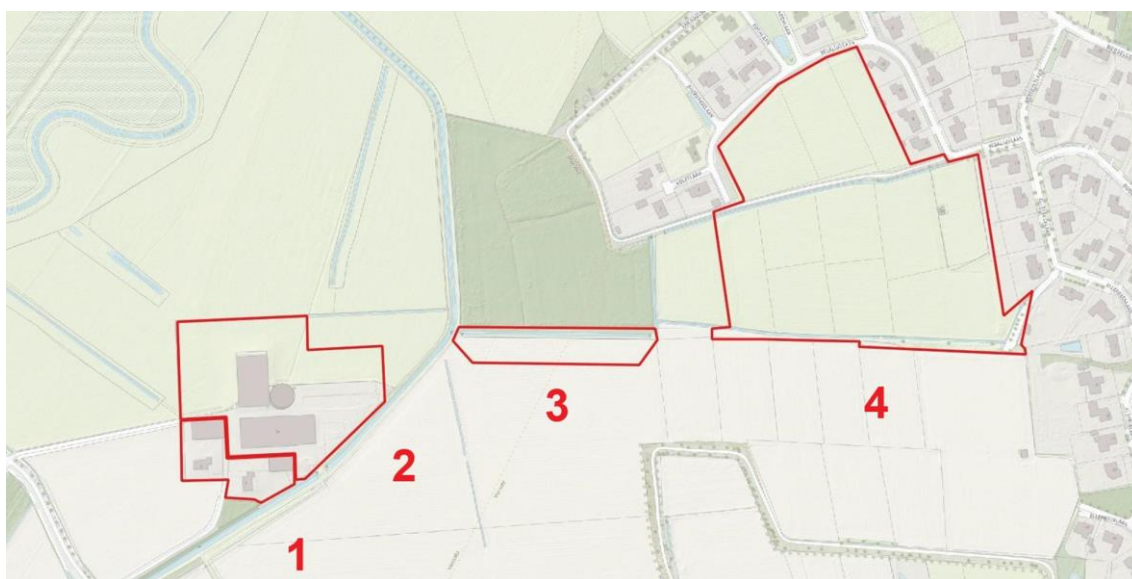
⁶ Kragten, *Milieuhygiënisch bodemvooronderzoek Handrik 3-5 te Merselo, rapportnummer MIL 22.036*, 13 mei 2022.

4.4 Ecologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna⁷ uitgevoerd en tevens een aanvullende quickscan flora en fauna⁸ in verband met de beoogde overkluizing en herprofilering van waterlopen binnen het plangebied. Dit om in te schatten of er op de onderzoekslocaties plant- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Navolgend wordt achtereenvolgens ingegaan op de uitgevoerde onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages die als bijlage bij de toelichting te raadplegen zijn.

4.4.1 Quickscan flora en fauna

In het onderzoek is een onderscheid gemaakt in 4 deelgebieden, zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.



Weergave deelgebieden onderzoeksgebied.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoekresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

4.4.1.1 Beschermde soorten

Uit de effectbeoordeling van de resultaten van het onderzoek blijkt dat bij voorgenomen werkzaamheden, mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op broedvogels (alle deelgebieden), vleermuizen (deelgebied 2, 3 en 4), levendbarende hagedis, Alpenwatersalamander en bastaardkikker (deelgebied 3 en 4). Op overige soortgroepen en soortfuncties wordt geen negatief effect verwacht.

Algemene broedvogels

Binnen het onderzoeksgebied zijn ten tijde van het veldonderzoek geen jaarrond beschermde nesten van vogelsoorten met vaste rust- en/of verblijfplaatsen en/of nesten van algemene broedvogels aanwezig. Hoogstwaarschijnlijk komen algemene soorten als houtduif en heggemus wel voor in de omgeving van het onderzoeksgebied. Van deze soorten is niet uit te sluiten dat zij tot broeden komen in de aanwezige struikbegroeiing in de aangrenzende bosschages langs het onderzoeksgebied. Werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden niet tot negatieve effecten op broedvogels, voor wat betreft het doden of verwonden van

⁷ Kragten, *Vlakwater II, Verkennend flora- en faunaonderzoek*, 24 juni 2022.

⁸ De Rooy B.J.C., *Aanvullende ecologische quickscan in het kader van de Wet Natuurbescherming Vlakwater II, Venray*, 19 juni 2023.

vogels (Wnb artikel 3.1.1.) of het vernielen van nesten of eieren (Wnb artikel 3.1.2.). Het is echter wel mogelijk dat als gevolg van de werkzaamheden vogels in aangrenzende houtige beplanting verstoord worden (Wnb artikel 3.1.4.).

In gebruik zijnde nesten zijn beschermd en mogen daarom niet worden vernield of verstoord ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat nesten van vogels vernield of verstoord worden bij de werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied. Om dit te voorkomen wordt geadviseerd om zo veel mogelijk te werken buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort. Indien bepaalde werkzaamheden toch binnen het broedseizoen dienen te worden uitgevoerd, wordt geadviseerd om het betreffende gebied (en/of de directe invloedssfeer) voorafgaand aan de werkzaamheden door een ter zake deskundige (ecoloog) te laten controleren op aanwezige broedgevallen en deze te markeren.

Kerkuil

In een stal in deelgebied 1 is een kerkuilennest aangetroffen. Alhoewel in deelgebied 1 (nog) geen (sloop)werkzaamheden worden voorzien aan de stal waarin het kerkuilennest is aangetroffen, wordt wel geadviseerd om bij toekomstige ingrepen aan de stal waar het kerkuilennest in aanwezig is, de eventuele verwijdering van plafonddelen gefaseerd uit te voeren én tegelijkertijd een kerkuilennestkast op te hangen in de stal. Tevens wordt geadviseerd om eventuele werkzaamheden in de stal uit te voeren in de voor kerkuilen minst gevoelige periode, te weten in de periode van 1 november t/m 15 januari.

Vleermuizen

Door de geplande ingre(e)p(en) is mogelijk sprake van verstoring en vernietiging van verblijfplaatsen (Art. 3.5, lid 2 WNB; deelgebied 2) en vliegroutes (Art. 3.10, lid 1b WNB; deelgebieden 3 en 4) van vleermuizen. Indien de sloottracés in deelgebieden 3 en 4 gehandhaafd blijven, de watervoering van de sloten jaarrond gehandhaafd blijft en de werkzaamheden in de periode van 15 oktober t/m 15 maart plaatsvinden, is verstoring en/of vernietiging van eventuele vliegroutes uitgesloten. Indien dit niet mogelijk is, dan is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vliegroutes van vleermuizen in deelgebieden 3 en 4 noodzakelijk. Onderzoek naar vliegroutes dient conform het Vleermuisprotocol plaats te vinden in de periode 15 april t/m 15 oktober.

Geadviseerd wordt om, voorafgaand aan de sloop, onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van zomer- en paarverblijfplaatsen van vleermuizen in de stallencomplexen in deelgebied 2. Conform het Vleermuisprotocol dient dit plaats te vinden in de periode 15 april t/m 15 oktober (zomerverblijf) en 15 augustus t/m 1 oktober (paarverblijf).

Levendbarende hagedis, Alpenwatersalamander en bastaardkikker

Indien graafwerkzaamheden plaatsvinden in de oeverzone en/of in de sloten van deelgebied 3 en 4, dan leidt dit mogelijk tot een negatief effect op levendbarende hagedis, Alpenwatersalamander en/of bastaardkikker. In dit geval wordt geadviseerd om de werkzaamheden te laten begeleiden door een ecoloog die eventueel aanwezige dieren kan wegvangen en uitzetten in het dichtstbij zijnde, geschikte leefgebied. Indien de werkzaamheden voorzien worden voor het winterhalfjaar, dan dienen zoveel mogelijk dieren te worden weggevangen in de periode vanaf eind juli t/m september voorafgaande aan de uitvoerfase. In deze periode zijn zowel subadulte als volwassen individuen van voornoemde soorten aanwezig. Levendbarende hagedissen dienen te worden gevangen middels 'herpetoplaten' conform het Kennisdocument Levendbarende hagedis⁹ van BJJ12.

Alpenwatersalamanders en bastaardkikkers kunnen in deze periode met schepnetten worden gevangen. Na het afvangen van de dieren dient het werkgebied van het betreffende slootdeel te worden omgeven door een amfibieënscherm ten einde te voorkomen dat dieren zich opnieuw kunnen vestigen. Indien geen werkzaamheden aan de oeverzones en/of sloten worden verricht, dan zijn vervolgstappen ten aanzien van voornoemde soorten niet aan de orde.

⁹ <https://www.bij12.nl/assets/BJ12-2017-012-KennisdocumentLevendbarendeHagedis-1.0.pdf>, geraadpleegd d.d. 06-06-22.

Algemene zorgplicht

Ten tijde van de werkzaamheden kunnen individuen van algemene diersoorten onverhoopt toch aanwezig zijn in het onderzoeksgebied. Aangezien op grond van artikel 1.11, lid 1, 2a, 2b en 2c van de Wet Natuurbescherming de algemene zorgplicht altijd en voor iedereen geldt, dient tijdens de uitvoer van werkzaamheden te worden voorkomen dat dieren en verblijfplaatsen onnodig verstoord, verwond, gedood of vernield worden.

Voor egel, konijn en algemeen voorkomende amfibieën bieden enkele ecotopen binnen het onderzoeksgebied mogelijk geschikt leefgebied. Tijdens de werkzaamheden kan eventueel een konijn en/of egel het gebied betrekken en/of kunnen algemenere amfibieën aanwezig zijn. Egel, konijn en algemeen voorkomende amfibieën zijn in de provinciale verordening van provincie Limburg vrijgesteld van ontheffing. Het doden van individuen van deze soorten blijft verboden, maar het vangen met als doel deze weer elders uit te zetten is wel vrijgesteld van ontheffing. Door middel van zorgvuldig handelen (in het kader van de zorgplicht) tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan daarom een overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Dit houdt in dat individuen die tijdens werkzaamheden worden aangetroffen, op een zorgzame wijze verdreven dienen te worden of gevangen en vrijgelaten/uitgezet worden in aanliggend gebied, (zo ver mogelijk) buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

4.4.1.2 Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden – stikstofdepositieonderzoek uitvoeren

Er kan niet worden uitgesloten dat door stikstofdepositie (vermesting en verzuring) in de gebruiksfase significant negatieve effecten optreden op omliggende Natura 2000-gebieden. Geadviseerd wordt om een aanvullend stikstofdepositieonderzoek uit te voeren middels het rekenmodel AERIUS. Voor de overige (fysische) verstoringsfactoren geldt dat hiervan geen negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende Natura 2000-gebieden. Voor de resultaten van het stikstofdepositieonderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4.4.4.

Provinciale gebiedsbescherming – beoordeling bevoegd gezag aanvragen

Het onderzoeksgebied ligt binnen de groenblauwe mantel en grenst direct aan het Natuurnetwerk Limburg. Aangezien de landschappelijke, ecologische en visuele kenmerken in deelgebied 4 mogelijk sterk wijzigen, maakt dit een nader oordeel van het bevoegd gezag (provincie Limburg) noodzakelijk inzake de uitvoeringsfase en de gebruiksfase van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen.

Indien bij de inpassing van de bebouwing voldoende aandacht is voor de aanleg van hoog opgaande groenstructuren zoals inheemse bomen en struiken, kunnen natuurwaarden in de nieuw te realiseren woonwijk aanmerkelijk toenemen. Indien tijdens de bouw eveneens 'natuurinclusief' wordt gebouwd, kan de diversiteit aan planten- en diersoorten ter plaatse fors toenemen.

Houtopstanden – niet aan de orde

In het kader van de beoogde ontwikkeling is geen kap van bomen voorzien. Aangezien er geen bomen gekapt worden, is artikel 4.2 Houtopstanden van de Wet natuurbescherming daarom niet van toepassing.

Waardevolle en monumentale bomen

Binnen het plangebied zijn op basis van de gemeentelijke kaart met waardevolle en monumentale bomen ook geen als zodanig aangeduide bomen opgenomen, zoals ook weergegeven op de navolgende afbeelding. De bomen die op de afbeelding zichtbaar zijn, maken onderdeel uit van de topografische ondergrond en zijn niet als waardevol of monumentaal aangeduid.



Kaart waardevolle en monumentale bomen gemeente Venray.

4.4.2 Aanvullende quickscan

In verband met de beoogde overkluizing van een deel van de waterloop aan de zuidkant van het plangebied en de beoogde herprofilering van de overige waterlopen binnen het plangebied ten behoeve van de afvoer van hemelwater van Vlakwater II, is aan aanvullende ecologische quickscan¹⁰ uitgevoerd. Het onderzoeksgebied van de aanvullende quickscan is weergegeven op de navolgende afbeelding.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de sloten binnen het plangebied jaarrond geen essentiële, ecologische functie vervullen. Daarmee is door de voorgenomen ingre(p)en binnen het plangebied geen sprake van afwijkende, negatieve effecten dan omschreven in de quickscan zoals beschreven in paragraaf 4.4.1. De ingre(p)en wordt/worden dan ook niet verhinderd door verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming, mits:

- Onderzoek wordt verricht naar de aanwezigheid van vliegroutes en paarverblijven van vleermuizen nabij de zuidelijke sloot;
- De stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden ten gevolge van de aanleg- en gebruiksfase van de ruimtelijke inrichting wordt berekend middels het rekenmodel AERIUS;
- Een nadere beoordeling van het bevoegd gezag (provincie Limburg) wordt aangevraagd inzake de invloed van de ruimtelijke inrichting op nabijgelegen gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Limburg;
- Rekening wordt gehouden met het broedseizoen van algemene broedvogels;
- De zorgplicht voor overige diersoorten in acht wordt genomen.

¹⁰ De Rooy; Landschappelijk, *Aanvullende ecologische quickscan in het kader van de Wet Natuurbescherming. Vlakwater II, Venray, rapportnummer 2023010V2*, 19 juni 2023.



Onderzoeksgebied aanvullende quickscan.

4.4.3 Onderzoek vleermuizen

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend flora- en faunaonderzoek is een nader onderzoek¹¹ naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd, voor zowel de te slopen bebouwing op de locaties Handrik 3 en 5 als de zuidkant van het deelgebied Vlakwater II. Onderstaand wordt kort ingegaan op de bevindingen van het onderzoek naar vleermuizen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Tijdens het onderzoek zijn in beide deelgebieden geen in- of uitvliegende dieren en zwermende dieren waargenomen. Er kan worden geconcludeerd dat zich in beide deelgebieden redelijkerwijs geen zomerverblijfplaatsen bevinden. Evenmin zijn roepende vleermuizen waargenomen in beide deelgebieden, waarmee paarverblijfplaatsen in beide deelgebieden redelijkerwijs afwezig zijn.

Naar aanleiding van de veldbezoeken is eveneens vast komen te staan dat zich geen vliegroutes van vleermuizen in het plangebied of de directe nabijheid daarvan bevinden. Op grond van de oppervlaktgrootte van beide deelgebieden is het redelijkerwijs uitgesloten dat deze essentieel foerageergebied vormen voor vleermuizen. De geringe aantallen aangetroffen foeragerende dieren, bevestigen dat beide deelgebieden geen voornam foerageergebied betreffen. Bovendien is voldoende alternatief foerageergebied in de directe nabijheid aanwezig waar meer prooidieren (geleedpotigen) voorhanden zijn.

Het uitvoeren van de ingreep levert daarmee voor gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis geen overtreding van de Wet Natuurbescherming op. Op grond van de weersomstandigheden ten tijde van de veldbezoeken, kunnen de conclusies van het onderzoek redelijkerwijs als bestendig worden beschouwd.

De conclusies geven geen aanleiding om vervolmaatregelen te treffen ten aanzien van zomerverblijfplaatsen, paarverblijfplaatsen en vliegroutes. Voor foeragerende dieren is voldoende alternatief gebied in de directe nabijheid van de deelgebieden voorhanden. De aanvraag van een ontheffing van de Wet natuurbescherming is hiermee niet noodzakelijk. Op grond van de afwezigheid van vliegroutes en het geringe belang van de deelgebieden als foerageergebied voor vleermuizen, wordt een aangepaste werkmethode evenmin noodzakelijk geacht.

4.4.4 Stikstofdepositie

Op grond van de conclusies uit het verkennend flora- en faunaonderzoek, is voor de ontwikkeling middels AERIUS Calculator een berekening gemaakt van de verwachten stikstofdepositie als gevolg van het initiatief. Onderstaand

¹¹ De Rooy; Landschappelijk, *Notitie van bevindingen van vleermuisonderzoek in het kader van de Natuurwetgeving, Vlakwater II, rapportnummer 2023011V2*, 15 november 2023.

wordt kort ingegaan op de onderzoekresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage¹².

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.4.5 Conclusie

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken wordt de ontwikkeling vanuit het oogpunt van ecologie inpasbaar geacht, met dien verstande dat rekening dient te worden gehouden met de genoemde voorwaarden en adviezen ten aanzien van eventueel noodzakelijk vervolgonderzoek. Mocht uit vervolgonderzoeken de aanwezigheid van bepaalde beschermde soorten naar voren komen, dan wordt voor zover noodzakelijk hiervoor een ontheffing aangevraagd, in het kader waarvan passende mitigerende maatregelen worden genomen, zodat het plan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming wordt uitgevoerd.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Woningen zijn volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kwetsbare objecten. Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object, dienen de risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De normen en regelingen hiervoor staan beschreven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

Risiconormen

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De hoogte van het GR representeert de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

Handleiding Risicoanalyse Transport (HART)

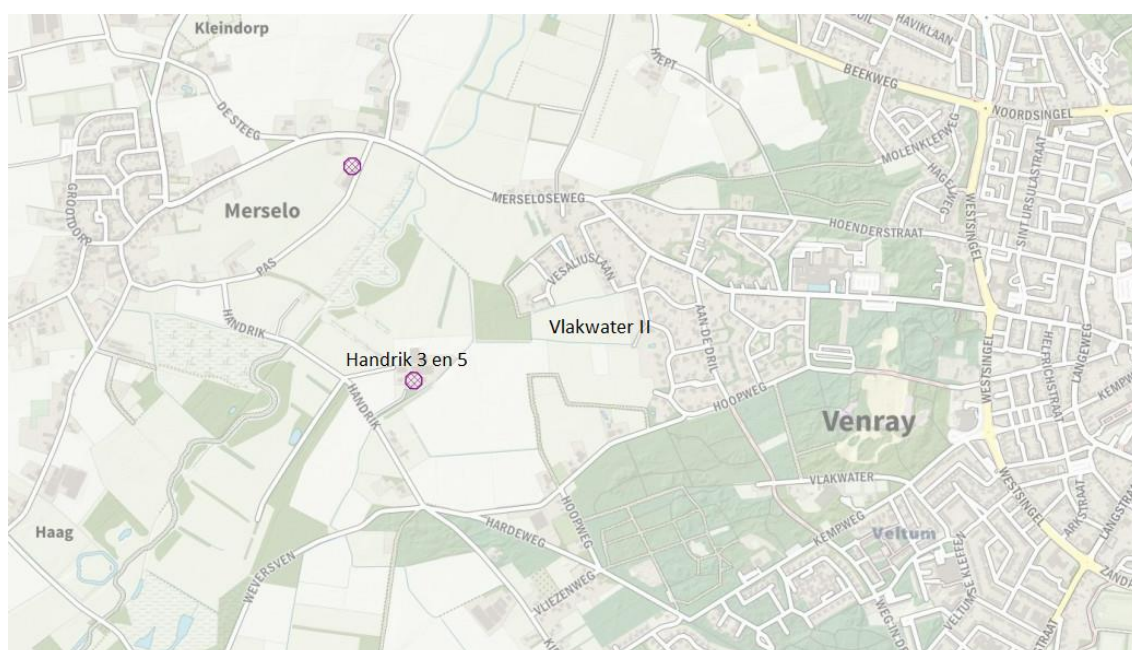
In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is aangegeven dat een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico aan de orde is indien een plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van de stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied. De ligging van het invloedsgebied per modaliteit is in navolgende tabel weergegeven.

¹² Kragten, *Stikstofdepositie onderzoek Vlakwater II*, 9 november 2023.

Stofcategorie		Invloedsgebied 1% letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1 – Brandbare vloeistof			45	35
LF2 – Brandbare vloeistof	C3 – Zeer brandbare vloeistof	35	45	35
LT1 – Toxische vloeistof	D3 – Toxische vloeistof	375	730	600
LT2 – Toxisch vloeistof			880	880
LT3 – Toxische vloeistof	D4 – Zeer toxische vloeistof	>4.000	>4.000	n.v.t.
LT4 – Toxische vloeistof			40	n.v.t.
GF1 – Brandbaar gas			n.v.t.	n.v.t.
GF2 – Brandbaar gas			40	65
GF3 – Brandbaar gas	A – Brandbaar gas	460	355	90
GT2 – Toxisch gas			245	n.v.t.
GT3 – Toxisch gas	B2 – Toxisch gas	995	560	1.070
GT4 – Toxisch gas	B3 – Zeer toxisch gas	>4.000	>4.000	n.v.t.
GT5 – Toxisch gas	B3 – Zeer toxisch gas	>4.000	>4.000	n.v.t.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet worden bekeken of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



Uitsnede Signaleringskaart EV voor de deellocaties Vlakwater II en Handrik 3 en 5.

Inrichtingen

De deellocaties Handrik 3 en 5 en Vlakwater II bevinden zich niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving, zoals ook te zien op de voorgaande weergave van de EV Signaleringskaart. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is. Wel wordt ter plaatse van de locatie Handrik 3 en 5 een opslagtank voor gas weergegeven. Deze vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Vlakwater II en evenmin voor de locatie Handrik 3 en 5, omdat ter plaatse sprake is van bestaande woningen.

Transport over het water

Handrik 3 en 5 en Vlakwater II bevinden zich niet in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over water. De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over water vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Transport over de weg

Op meer dan 3.450 meter ten oosten van de locaties Handrik 3 en 5 en Vlakwater II ligt de A73 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De locaties liggen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^6 van deze transportroute. Wel liggen de locaties binnen het invloedsgebied voor het vervoer van toxische vloeistoffen en toxische gassen. Hiervoor geldt in principe een invloedsgebied van meer dan 4.000 meter. Voor toxische stoffen hanteert de gemeente Venray een afkapgrens van 350 meter. Buiten deze afstand wordt een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk geacht en evenmin wordt buiten deze afstand een advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord noodzakelijk geacht.

Op een afstand van meer dan 1.450 meter ten zuiden van de locaties Handrik 3 en 5 en Vlakwater II ligt de weg N270, waarover risicovol transport van brandbare vloeistoffen en gassen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^6 van deze weg bedraagt 0 meter. De locaties liggen daarnaast ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^8 , die 108 meter bedraagt en waarbuiten geen rekenkundige invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Voor wat betreft de ligging ten opzichte van de N270 bestaan er kortom geen beperkingen.

De risico's als gevolg van transport over wegen vormen kortom geen belemmering voor de planvorming. Voor toxische stoffen hanteert de gemeente Venray een afkapgrens van 350 meter. Buiten deze afstand wordt een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk geacht en evenmin wordt buiten deze afstand een advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord noodzakelijk geacht.

Transport over het spoor

De locaties Handrik 3 en 5 en Vlakwater II bevinden zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour, het plasbrandaandachtsgebied of het invloedsgebied van een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van transport over het spoor vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Buisleidingen

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het plangebied kunnen overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen is het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen - Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen' (geactualiseerde versie 2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 5.1 1%-letaliteitsgrens bij hogedruk aardgastransportleidingen blijkt dat de grootst mogelijke 1%-letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt. Voor plannen op méér dan 580 meter afstand van een buisleiding kan dan ook worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan. Het uitvoeren van een berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico is dan niet aan de orde.

Op basis van de Signaleringskaart is geconstateerd dat binnen een afstand van 580 meter rondom de locaties Handrik 3 en 5 en Vlakwater II geen buisleidingen in z'n algemeenheid en hogedruk aardgasleidingen in het bijzonder aanwezig zijn.

Het aspect transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen levert kortom geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geurhinder

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object zoals een woning. In de Wet geurhinder en veehouderij gelden verschillende normen, afhankelijk of de locatie al dan niet is gelegen in een concentratiegebied of binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening mag een planontwikkeling veehouderijen niet onevenredig in hun belangen schaden. Dit betreft de vergunde milieurechten en planologische rechten van de veehouderijen. Daarnaast dient ter plaatse van nieuw te realiseren geurgevoelige objecten sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- als de voorgrondgeurbelasting.

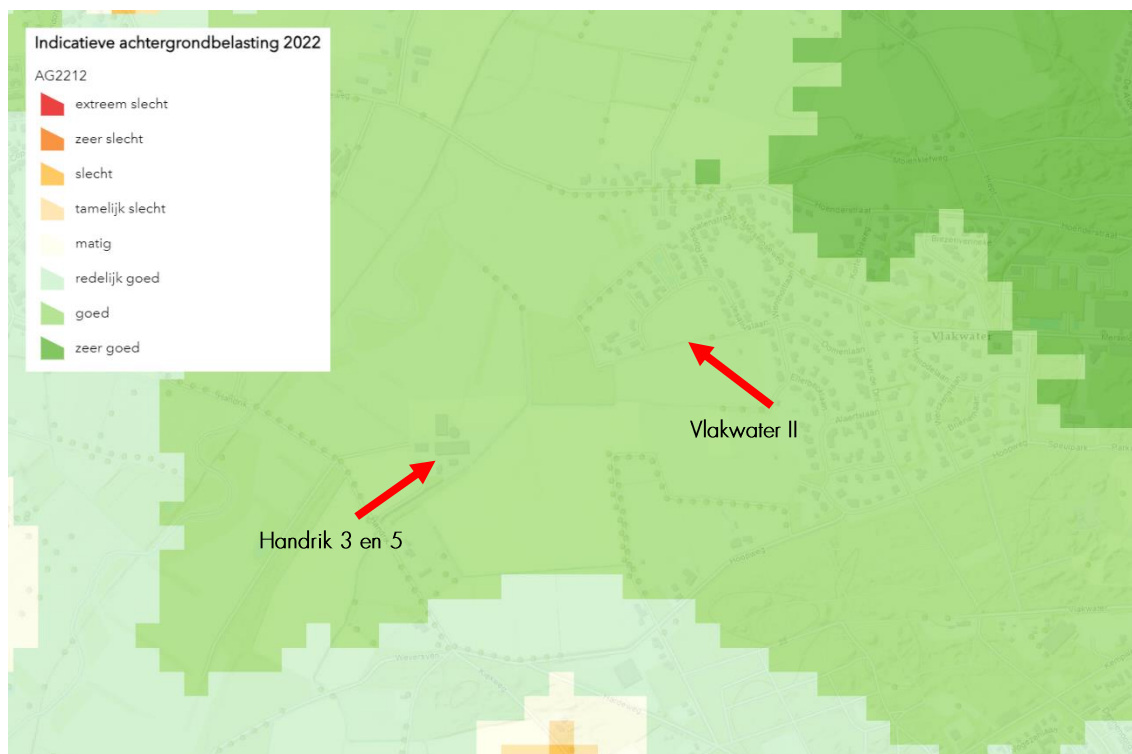
Toetsing plangebied

Op basis van de 'geurkaarten veehouderij' van de gemeente Venray, blijkt dat de locatie Vlakwater II niet binnen of in de nabijheid van individuele geurcontouren van een veehouderij ligt. Voor de locatie Handrik 3 en 5 zijn op de geurkaarten weliswaar nog geurcontouren opgenomen, maar deze zijn als gevolg van de beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten komen te vervallen. Aangezien de juridisch-planologische mogelijkheden voor een intensieve veehouderij ter plaatse komen te vervallen als gevolg van dit bestemmingsplan, kunnen bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een intensieve veehouderij in de toekomst ook niet meer worden uitgeoefend ter hoogte van de locatie Handrik 3 en 5.

Op grond van de kaarten ten aanzien van de achtergrondbelasting, zoals navolgend weergegeven, blijkt dat de locaties Handrik 3 en 5 en Vlakwater II kunnen worden aangemerkt als een gebied met een goed woon- en leefklimaat ($3.1 - 7.4 \text{ OUE}/\text{m}^3$) vanuit het aspect geurhinder als gevolg van veehouderijen.



Weergave individuele geurcontouren, waarbij de contour rond de locatie Handrik 3 en 5 komt te vervallen.



Weergave achtergrondbelasting.

Conclusie

Op basis van de geurkaarten van de gemeente Venray kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect geurhinder als gevolg van veehouderijen geen belemmeringen bestaan voor de beoogde ontwikkelingen. Sterker nog, als gevolg van het vervallen van de juridisch-planologische mogelijkheden voor een intensieve veehouderij op de locatie Handrik 3 en 5, vindt zelfs een verbetering van het woon- en leefklimaat binnen en in de directe omgeving plaats ten aanzien van het aspect geurhinder als gevolg van veehouderijen.

4.7 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen die dienen te worden voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 eisen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Daarnaast zijn de volgende besluiten en regelingen van toepassing:

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM).

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om aan de ene kant de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en aan de andere kant te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging. Hiervoor zijn onder meer grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project wordt toelaatbaar geacht als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Hierin is ten aanzien van woningbouw aangegeven dat een project 'niet in betekenende mate bijdraagt' als sprake is van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (het 3% criterium). Aangezien slechts sprake is van de realisatie van een beperkt aantal woningen, wordt ruimschoots binnen de genoemde grenzen gebleven en bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

Naast de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit, is het van belang om te bepalen of de heersende luchtkwaliteit afdoende is voor de beoogde functies. Volgens de NSL Monitoringstoel bedraagt de concentratie PM_{10} in de nabijheid van de locaties Handrik 3 en 5 en Vlakwater II minder dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie $PM_{2,5}$ minder dan $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie NO_2 minder dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor $PM_{2,5}$ $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie voldoende wordt geacht en er geen normen worden overschreden.

De luchtkwaliteit zal de komende jaren in Nederland naar verwachting nog verder verbeteren, onder meer door voortschrijdende technologie en bijvoorbeeld de toename van het aantal elektrische voertuigen. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen zoals opgenomen in de wet en regelgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven/inrichtingen) 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. Aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

VNGbrochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNGpublicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze brochure zijn richtafstandenlijsten opgenomen, waarin voor diverse milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) richtafstanden zijn aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat gemotiveerd kan worden afgeweken van deze richtafstanden, indien bijvoorbeeld kan worden aangetoond dat de feitelijk te verwachten milieubelasting afwijkt van de richtafstand.

Woningen vormen geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat in de toekomstige woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de omgeving van de locaties Handrik 3 en 5 en Vlakwater II zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de richtafstand tot over het plangebied valt.

Conclusie

Gelet op de afstand tussen de beoogde woningen en de inrichtingen in de omgeving, kan binnen de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd in relatie tot de ligging ten opzichte van omliggende inrichtingen. Daarnaast worden omliggende inrichtingen niet in hun functioneren beperkt door de realisatie van de woningen binnen het plangebied. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Ontploffbare oorlogsresten

Projectgebonden combinatie-onderzoek

In verband met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten ter hoogte van de locatie van de waterbuffer en Vlakwater II, is een projectgebonden combinatie-onderzoek¹³ naar ontplofbare oorlogsresten (OO) uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Op basis van de heranalyse van onderzoeken uit 2016 en 2018 en aanvullend bronmateriaal uit WO-II is geconcludeerd dat het onderzoeksgebied geheel verdacht is van verschoten geschutmunitie tot een diepte van 1,5 meter onder huidig maaiveld. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor het plaatsvinden van luchtaanvallen in het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is daarom niet verdacht op afwerpmunitie of luchtgronddoelraketten.

Op basis van de soort mogelijk achtergebleven explosieven, de beperkte omvang van het project en de eenvoudige wijze van opsporing van explosieven, wordt geadviseerd om direct over te gaan tot opsporing van explosieven middels oppervlaktedetectie door een daartoe bevoegde partij.

Opsporing ontplofbare oorlogsresten

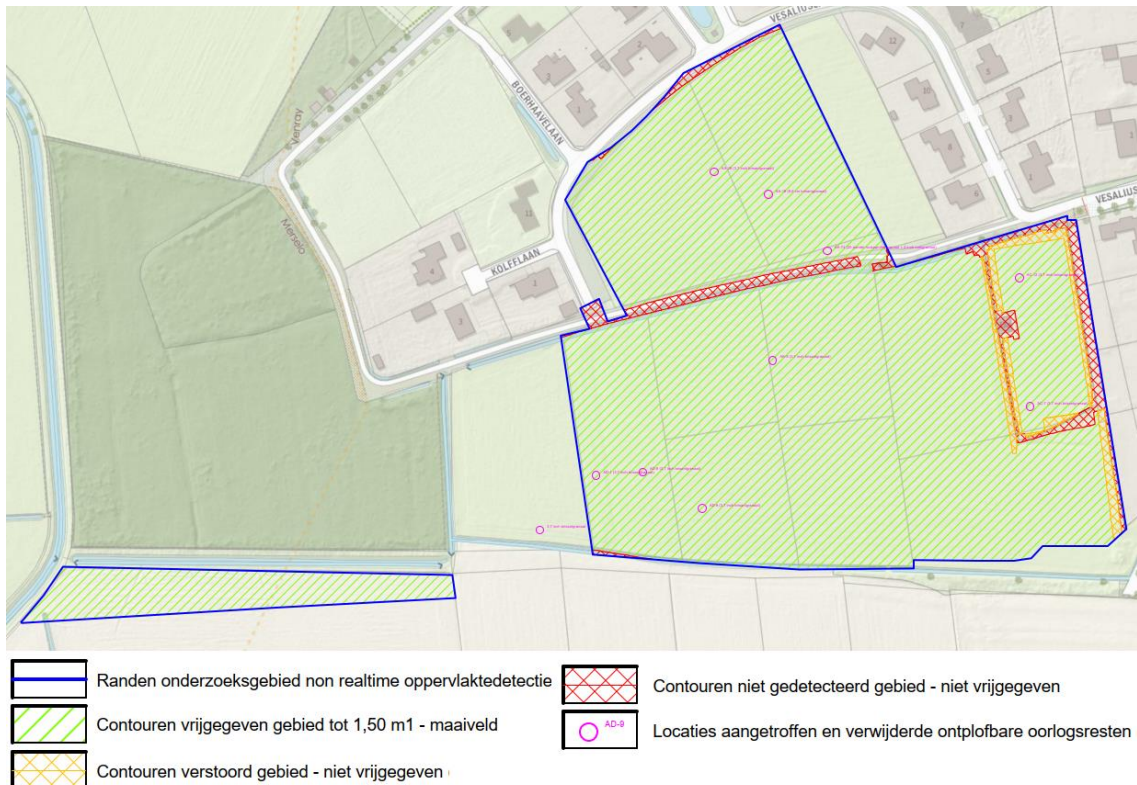
Naar aanleiding van het projectgebonden combinatie-onderzoek is een nader opsporingsonderzoek¹⁴ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Tijdens de opsporingswerkzaamheden zijn diverse soorten OO en OO gerelateerde objecten aangetroffen en overgedragen aan de Explosieven Opruimingsdienst Defensie (EODD). De EODD heeft de gevonden OO vernietigd op de aangewezen vernietigingslocatie en het strategisch schroot meegenomen ter verwerking.

Voor het overgrote deel van de locaties Vlakwater II en de waterbuffer geldt dat deze zijn vrijgegeven tot een diepte van 1,5 meter beneden maaiveld. Voor enkele delen geldt dat deze nog niet zijn vrijgegeven. Hiervoor dient bij eventuele bodemversturende werkzaamheden nog nader onderzoek plaats te vinden.

¹³ Explod Explosieven Adviseurs, *Projectgebonden combinatie-onderzoek ontplofbare oorlogsresten Venray Vlakwater II*, 2022

¹⁴ Den Ouden Bodac BV, *Proces-verbaal van oplevering; Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten Venray Vlakwater*, Documentnummer 221219_220056_PvO_01, 19 december 2022.



Overzichtstekening vrijgegeven en nog niet vrijgegeven gronden.

Conclusie

Vanuit het aspect ontplofbare oorlogsresten bestaan er voor de bestemmingsplanprocedure geen belemmeringen. Voor een groot deel van de locaties Vlakwater II en de waterbuffer geldt dat dit is vrijgegeven tot een diepte van 1,5 meter beneden maaiveld. Voorgaand aan het uitvoeren van bodemverstorende werkzaamheden voor de nog niet vrijgegeven delen, dient het benodigde vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Na vrijgave van deze delen van kunnen vervolgens ook daar de bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden.

4.11 Spuitzones

Op agrarische gronden is het mogelijk dat er ten behoeve van landbouwkundig gebruik, gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die kunnen leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies. Onder voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies worden verstaan alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven.

In de huidige situatie is er op de agrarische gronden rondom Vlakwater II geen sprake van het gebruik van gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die kunnen leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies. Op grond van de vigerende bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' kan een dergelijk gebruik echter niet worden uitgesloten.

Op grond van jurisprudentie is, voor zover de omliggende gronden een agrarische bestemming hebben, een zone aangehouden van 50 meter rondom de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Vlakwater II' waarvoor de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is opgenomen. Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is het gebruik van gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die kunnen leiden tot schadelijke effecten voor het

woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies, uitgesloten.

Conclusie

Vanuit het aspect spuitzones bestaan er geen belemmeringen in relatie tot de beoogde ontwikkeling van Vlakwater II.

4.12 Verkeerskundige aspecten

4.12.1 Verkeer

In het kader van de beoogde ontwikkeling van de woningbouwlocatie Vlakwater II is een verkeerstoets¹⁵ uitgevoerd om de inpasbaarheid op het huidige omliggende wegennet te bepalen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

De komst van 36 woningen binnen het woongebied Vlakwater II zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het gebied. Aan de hand van de CROW kencijfers is de verkeersgeneratie voor een gemiddelde weekdag berekend. Bij het beoordelen van de verkeersafwikkeling, zijn verkeersaantallen op gemiddelde werkdagen bepalend. De verkeersgeneratie van woonfuncties kan worden omgerekend naar werkdaggemiddeldes met behulp van de standaard omrekenfactor 1,11. De berekende verkeersgeneratie is weergegeven in de navolgende tabel.

Woningtype	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning per etmaal	Verkeersgeneratie gemiddelde weekdag per etmaal	Verkeersgeneratie gemiddelde werkdag per etmaal
Koop, huis, vrijstaand	36	8,2	295 mvt/etmaal	328 mvt/etmaal

Tabel 1 Verkeersgeneratie woningbouwontwikkeling.

De totale ontwikkeling (36 woningen) zorgt voor een verkeerstoename van circa 328 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal) op een gemiddelde werkdag. Het complete plan wordt afgewikkeld via de twee ontsluitingen, de Vesaliuslaan en de Van Roosmalenstraat.

Van Roosmalenstraat / Vesaliuslaan

De combinatie van een beperkte wegbreedte en verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen op beide wegen zorgt ervoor dat vaker naar de berm moet worden uitgeweken. Op basis van de 'Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom' van het CROW, geldt in principe de aanbeveling om de betreffende wegen conform de richtlijn te verbreden naar ten minste 4,8 meter, met daarnaast een trottoir. Dit voorkomt bermshade en zorgt voor een verkeersveiliger situatie voor voetgangers. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit advies ook voor de huidige situatie geldt en daarmee los staat van de beoogde ontwikkeling. Indien ervoor wordt gekozen de weginrichting te handhaven, dan dient rekening te worden gehouden met personenauto's die bij het passeren uitwijken naar de berm of inritten van de woningen. Gelet op de lage verkeersintensiteit zal het aantal passeermomenten naar verwachting relatief laag zijn, waarmee sprake is van een acceptabele verkeerssituatie.

Vesaliuslaan / Wentholilaan

Voor de zuidelijke ontsluitingsroute (Vesaliuslaan / Wentholilaan) geldt dat de huidige wegbreedte (< 4 meter) te smal is om te dienen als volwaardige ontsluiting van het woongebied. Hier wordt aanbevolen om te weg te verbreden en daarmee geschikt te maken als volwaardigere ontsluiting van het nieuwe woongebied, met een minimaal wegprofiel van 4,8 meter.

¹⁵ Kragten, Verkeerstoets Vlakwater II Venray, projectnummer VEN151, 10 november 2023.

Een wegverbreding over een lengte van circa 170 meter met een minimaal profiel van 4,8 meter, is een effectieve, maar tegelijkertijd ingrijpende en kostbare maatregel. De maatregel heeft tot gevolg dat verkeer van en naar het woongebied zich gelijkmatiger zal verdelen over beide ontsluitingsroutes, waarmee een volwaardige tweede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer wordt bereikt. Er is dan ook besloten om deze wegverbreding door te voeren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze wegverbreding reeds mogelijk is op basis van de vigerende bestemmingsplannen. De verbreding maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt de ontwikkeling inpasbaar geacht.

4.12.2 Parkeren

In het kader van de ontwikkeling van de woningen binnen het gebied Vlakwater II, dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te berekenen dienen de parkeernormen zoals vastgelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen' van de gemeente Venray te worden gehanteerd. Hierin is een parkeernorm opgenomen van 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woningen in de zone 'rest bebouwde kom, kerkdorpen en buitengebied'. Gelet op de omvang van de kavels kan op eigen terrein in voldoende mate worden voorzien in parkeergelegenheid.

Voor de woningen aan de Handrik 3 en 5 geldt dat eveneens dient te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen zijn in de huidige situatie reeds aanwezig.

Op grond van de 'Beleidsnota Parkeernormen' dienen voor bezoekers parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden voorzien. Uitgangspunt hierbij is 0,3 parkeerplaats per woning). In de openbare ruimte kan hiervoor voldoende ruimte gecreëerd worden, in de berm van de wegen. Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte wordt deze parkeerbehoefte in het ontwerp meegenomen.

Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder vormgegeven kan worden. In het kader van toekomstige omgevingsvergunningaanvragen wordt op basis van de in de regels van dit bestemmingsplan verankerde parkeernormen getoetst aan de gemeentelijke nota 'Beleidsnota Parkeernormen', of de opvolger daarvan.

4.13 Water

In het kader van de Watertoets dient een bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten waarin wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met water. In het kader van de realisatie van het woongebied Vlakwater II is daarom een watertoets¹⁶ uitgevoerd. Onderstaand worden de resultaten hiervan samengevat weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie van de watertoets.

Beleid

Wanneer de waterhuishoudkundige voorziening – bijvoorbeeld in de vorm van een regenwaterberging – leegloopt of overstort op een watergang van het waterschap, dan geldt beleid van het Waterschap Limburg. Dit beleid is opgenomen in de Keur. Deze schrijft voor dat 100 millimeter geborgen moet worden, voordat de waterhuishoudkundige voorziening gaat overstorten op de watergang van het waterschap.

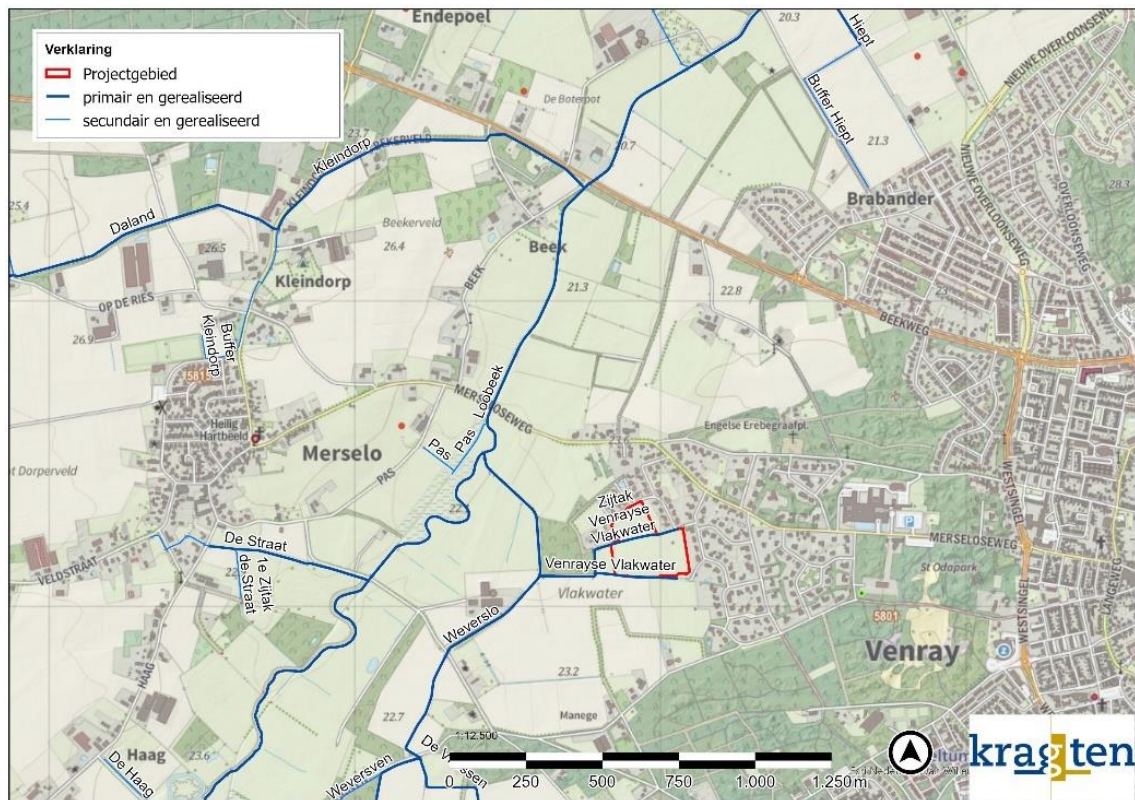
Wanneer de voorziening niet aangesloten wordt op een watergang van het waterschap, dan geldt het beleid van gemeente Venray. In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2022-2027 is vastgesteld dat bij nieuwbouw 60 millimeter regenwater geborgen moet worden.

Oppervlaktewater

Met behulp van de leggerkaart van Waterschap Limburg is gekeken waar leggerwatergangen liggen in de omgeving van het plangebied. Er is sprake van twee primaire leggerwatergangen door en langs het plangebied,

¹⁶ Kragten, *Watertoets ontwikkeling Vlakwater II, te Venray*, 29 september 2023.

namelijk 'Venrayse Vlakwater' en 'Zijtak Venrayse Vlakwater'. De zijtak stroomt uit in Venrayse Vlakwater. Deze stroomt op zijn beurt uit in de Weverslo. Circa 360 meter benedenstrooms stroomt de Weverslo uit in de Loobeek. De Loobeek is aangemerkt als een Kaderrichtlijn Water (KRW) watergang. Dat wil zeggen dat men verplicht is om deze voor 2027 in een goede ecologische toestand te krijgen.



Weergave ligging leggerwatergangen van Waterschap Limburg.

Bodemopbouw

Op basis van de bodemkaart van Nederland is gekeken naar de lokale bodemopbouw. Ter plaatse van zowel Vlakwater I als II is het type 'zEZ23' aanwezig, zijnde Hoge zwarte enkeerdgronden. Deze gronden bestaan uit lemig fijn zand. In regel heeft een dergelijk bodemtype een matige waterdoorlatendheid. Eerdere onderzoeken bij Vlakwater I hebben laten zien dat de waterdoorlatendheid daar laag is en dat er stoorlagen (waterafremmende lagen) van leem aanwezig zijn. Er bestaat een reële kans dat een dergelijke situatie ook bij het gebied van Vlakwater II aangetroffen kan worden.

Op basis van een dwarsdoorsnede van het REGIS II model zitten in de bovenlaag diverse zandige eenheden van de Formatie van Boxtel. Tussen circa NAP +16 en +4 meter bevinden zich vervolgens zandige eenheden van de Formatie van Beegden. Vervolgens bevinden zich tussen NAP +4 en -26 meter diverse zandige eenheden van de Kiezeloöliet Formatie. Onder NAP -26 meter zijn zandige eenheden van de Formatie van Breda aanwezig. De eerste paar tientallen meters onder maaiveld is dus geen sprake van afsluitende kleiige eenheden.

Grondwater

Op basis van het grondwatermodel IBRAHYM is bepaald dat in het zuidoostelijke deel van Vlakwater II de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op circa NAP +21,9 meter ligt. In het noordwestelijke deel ligt deze op circa NAP +21,6 meter. Dit betekent dus dat de GHG tussen de 0,9 en 1,1 meter onder maaiveld ligt.

Hemelwater

Verhard oppervlak

Voor de openbare ruimte (wegen) wordt in de watertoets uitgegaan van 100% verharding. De rijbaan heeft een oppervlak van circa 3.952 m². Dit oppervlak wordt maal 1,25 gedaan (+25%) om rekening te houden met

opritten en parkeerplaatsen. Dit leidt tot een oppervlak van circa 4.906 m². Voor de woonpercelen wordt uitgegaan van circa 300 m² verharding per perceel, dit is woonhuis oppervlak inclusief oprit en terras. Er zijn 36 percelen voorzien in Vlakwater II. In totaal zal er dus naar verwachting circa (300 m² * 36 =) 10.800 m² aan particuliere verharding worden gerealiseerd.

Regenwaterberging

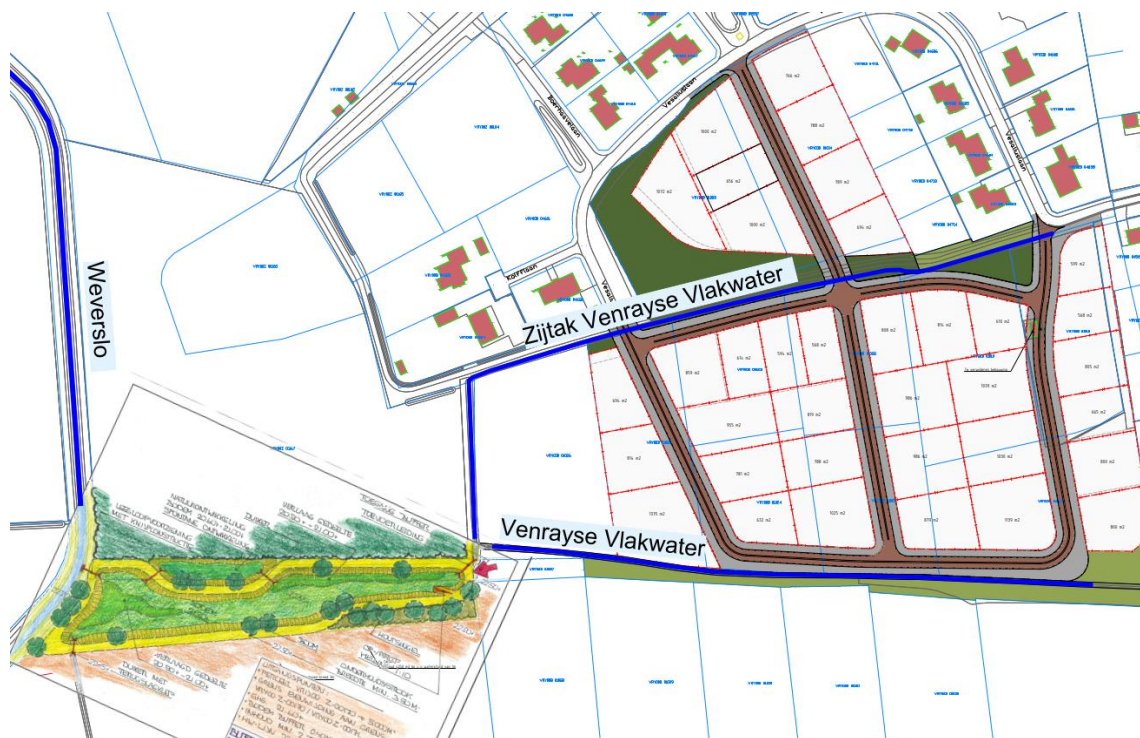
De hoeveelheid berging die gerealiseerd moet worden is afhankelijk van de wijze van bergen. Wanneer aangesloten wordt op het watersysteem van het waterschap moet 100 millimeter geborgen worden. Wanneer dit niet gebeurt, dan is het beleid van de gemeente leidend en kan er 60 millimeter geborgen worden. Het voordeel echter van aansluiten op het systeem van het waterschap is dat er een goede en robuuste overstort (escape) van het watersysteem gerealiseerd kan worden, namelijk op de watergang.

Tabel. Overzicht mate aan verharding per optie.

	60 millimeter (gemeente)	100 millimeter (waterschap)
Openbare verharding	294 m ³	491 m ³
50% van het particulier oppervlak	648 m ³	1.080 m ³
Openbare verharding + particuliere verharding	942 m ³	1.571 m ³

De gemeente Venray wil mede vanwege de Kaderrichtlijn Water (KRW) langs het Venrayse Vlakwater een groene buffer bouwen voor de riooloverstort 'Venrays Vlakwater' (zie navolgende afbeelding voor de locatie). Voor het deel van de Venrayse Vlakwater ten zuiden van de beoogde woningen binnen Vlakwater II, is een overkluizing is voorzien. De groene buffer krijgt in het kader van de riooloverstort een bergend volume van circa 1.100 m³.

De voorziene buffer biedt daarnaast de kans om de gehele bergingsopgave (openbaar en particulier) van Vlakwater II efficiënt en robuust te bergen, door de buffer uit te breiden. Het regenwater van plan Vlakwater II wordt dan met behulp van 'Zijtak Venrayse Vlakwater' naar de voorziene groene buffer getransporteerd. Van belang is wel dat deze watergang voldoende capaciteit krijgt, aangezien een overstort van Vlakwater I ook aangesloten is op deze watergang. De groene buffer moet vervolgens uitgebreid worden met minimaal 1.571 m³. Dat betekent dat de groene buffer in totaal minimaal 2.671 m³ water moet bergen.



Voorziena bergingslocatie (linksonder), in combinatie met het stedenbouwkundig plan voor Vlakwater II.

Zonder de regenwaterberging van Vlakwater II heeft de groene buffer een bodembreedte van 10 meter en een bodemlengte van 170 meter. De bovenbreedte is circa 13,2 meter (bij 1:2 taluds). Het grondwater (de GHG) zit op circa 0,8 meter onder maaiveld. Bij een vullingsgraad van 70% (rekening houdende met waking) is daarmee de effectieve bergingsdiepte 0,56 meter. Dit zijn dus de afmetingen zoals bedoeld voor de riooloverstort 'Venrayse Vlakwater', exclusief het bufferen van water van Vlakwater II. Met regenwaterberging van Vlakwater II moet de buffer een minimale gemiddelde bodembreedte van 27 meter krijgen en daarmee een gemiddelde bovenbreedte van 30,2 meter (bij gelijke vullingsgraad/-hoogte en lengte). Zo wordt gegarandeerd dat 2.671 m³ water geborgen kan worden. Deze gegevens hebben de basis gevormd voor de (landschappelijke) inpassing zoals weergeven op de voorgaande afbeelding.

Overstort/noodventiel

Wanneer meer dan 100 millimeter valt, moet het teveel aan water gericht en veilig weg kunnen stromen. Het is daarom van belang dat vanuit de buffer ook een overstort aanwezig is op de Weverslo. Deze kan als noodventiel van de berging functioneren.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioelstelsel.

Overleg waterbeheerder

Tot slot dient te worden opgemerkt dat de wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan in het kader van de ontwikkeling van Vlakwater II is afgestemd met het Waterschap Limburg. Vanuit het Waterschap Limburg is aangegeven dat men kan instemmen met de wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan middels de aan te leggen buffer, met inbegrip van een overstort op de Weverslo. Tevens is overeengekomen dat een leggerwijziging wordt aangevraagd, waarbij de 'Venrayse Vlakwater' en 'Zijtak Venrayse Vlakwater' tot aan de Weverslo van de legger worden gehaald en overgaan in gemeentelijk beheer.

4.14 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, dient in een vroeg stadium te worden beoordeeld of de toekomstige activiteiten mogelijk significante effecten hebben op milieu, natuur of landschap. Een eerste stap in dit proces is een beoordeling of het planvoornemen voldoet aan de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. zijn in de onderdelen C en D van de bijlagen beoordelingsdrempels opgenomen, op grond waarvan bepaald kan worden of voor een bepaalde ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een m.e.r.-procedure uitgevoerd dient te worden. Deze drempels zijn indicatief. Dit houdt in dat het niet vanzelfsprekend is dat wanneer een ontwikkeling beneden deze drempelwaarden blijft, er geen m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Dlijst, maar welke beneden de drempelwaarden blijft, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Uit deze toets zijn twee conclusies mogelijk:

- Er is geen m.e.r.-beoordeling) nodig, want belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.
- Er is een m.e.r.-beoordeling dan wel direct een m.e.r. noodzakelijk, aangezien belangrijke negatieve milieugevolgen niet vallen uit te sluiten.

In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten natuurlijk van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden,

reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende te allen tijde te worden meegewogen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grens overschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

De ontwikkeling is in het Besluit m.e.r. niet opgenomen in onderdeel C, maar kan wel geschaard worden onder onderdeel D, onder categorie D11.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Hiervoor zijn de volgende drempelwaarden zijn opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Relevantie voor het plangebied

Aangezien het planvoornemen ruim beneden de drempelwaarden valt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Naast het Besluit m.e.r. wordt ook de Wet natuurbescherming als afwegingskader gehanteerd. Indien er namelijk sprake is van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied, geldt een plan m.e.r.-plicht. Bij de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet aan de orde. Er is geen plan m.e.r.-plicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Naar aanleiding van het bovenstaande is het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van een besluit een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Gelet hierop worden de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden, zodat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden uitgevoerd.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van voorliggende bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in dit hoofdstuk, blijkt dat het plan slechts beperkte milieueffecten heeft.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project (relatie met drempel Dlijst)	<p>D11.2 : "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen".</p> <p>Het bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 36 nieuwe woningen mogelijk binnen de locatie Vlakwater II. Daarnaast worden de bedrijfswoningen op de locaties Handrik 3 en 5 en Ringweg 8a, 8b en 10 omgezet naar reguliere woning en worden ter hoogte van de locatie Ringweg 8a, 8b en 10 tevens twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De indicatieve drempel uit de Dlijst wordt daarmee niet overschreden.</p>

Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, waardoor geen sprake is van cumulatie van milieueffecten met andere projecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
Productie afvalstoffen	Zowel tijdens de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor wat betreft de afvoer van (huishoudelijk) afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke resteffecten die aanleiding zouden geven tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.
Verontreiniging en hinder	<p><i>Bodem</i> Op basis van paragraaf 4.3 blijkt dat vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan voor het beoogde toekomstige gebruik. De voorgenomen activiteit veroorzaakt geen nieuwe verontreinigingen naar de bodem.</p> <p><i>Water</i> Op basis van paragraaf 4.13 blijkt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan. Er is als gevolg van de beoogde ontwikkelingen vanuit het oogpunt van waterhuishoudkundige aspecten geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.</p> <p><i>Flora en fauna</i> Op basis van de uitgevoerde quickscan (zie paragraaf 4.4) blijkt dat voor bepaalde soorten (mogelijk) nader onderzoek dient te worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt (voor zover nodig) uitgevoerd en de resultaten hiervan worden in een later stadium in deze toelichting opgenomen. Indien nodig zullen mitigerende maatregelen getroffen worden en wordt een ontheffingsaanvraag ingediend, zodat het plan in overeenstemming met de Wet natuurbescherming wordt uitgevoerd.</p> <p>Uit het onderzoek naar stikstofdepositie (zie paragraaf 4.4.4) is naar voren gekomen dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.</p> <p><i>Archeologie</i> Op basis van paragraaf 4.2 blijkt dat de gronden ter hoogte van de waterbuffer en Vlakwater II op grond van het uitgevoerde onderzoek zijn vrijgegeven. Voor resterende delen van het plangebied waar wel nog sprake is van bepaalde archeologische verwachtingswaarden, is een passende archeologische dubbelbestemming opgenomen, waarmee de archeologische belangen in voldoende mate zijn geborgd.</p> <p><i>Geluid</i> Op basis van paragraaf 4.1 blijkt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan. Vanuit akoestisch oogpunt is geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.</p> <p><i>Bedrijven en milieuzonering</i> Op basis van paragraaf 0 blijkt dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Luchtkwaliteit</i> Op basis van paragraaf 4.8 blijkt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit</p>

	<p>geen belemmeringen bestaan. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.</p> <p><i>Externe veiligheid</i> Op basis van paragraaf 4.5 blijkt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan. Wel dient invulling te worden gegeven aan de beperkte verantwoording van het groepsrisico. Binnen het plangebied worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt, dus vanuit het aspect externe veiligheid is geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.</p>
Risico voor ongevallen	De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor een toename van risico's in de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.
Plaats van de projecten	
Bestaand grondgebruik	De gronden ter hoogte van de locatie Vlakwater II en de waterbuffer zijn in de huidige situatie in agrarisch gebruik en (nagenoeg) onbebouwd. De locaties Handrik 3 en 5 en Ringweg 8a, 8b en 10 zijn in agrarisch bedrijfsmatig gebruik, waarbij de bedrijfsmatige agrarische activiteiten worden wegbestemd. Het bestaande grondgebruik levert geen belemmeringen op in relatie tot de beoogde ontwikkeling.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	<p>Wetlands: niet van toepassing</p> <p>Kustgebieden: niet van toepassing</p> <p>Berg- en bosgebieden: niet van toepassing</p> <p>Reservaten en natuurparken: niet van toepassing</p> <p>Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing (zie paragraaf 4.4)</p> <p>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: Nee.</p> <p>Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: nee.</p>
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Op basis van de in deze paragraaf opgenomen informatie heeft het college van burgemeester van wethouders op grond van artikel 7.17 Wm de beslissing genomen dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft en dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgesteld conform 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting.

5.2 Regels en verbeelding

5.2.1 Algemene opbouw regels

De regels zijn conform de SVBP2012 opgebouwd uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de bestemmingen die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied van toepassing zijn dan wel aanduidingen die betrekking hebben op meer dan één bestemmingsvlak. In hoofdstuk 4 zijn de regels opgenomen waarmee het overgangsrecht wordt geregeld en is een artikel opgenomen waarin de formele naamgeving van het bestemmingsplan is vastgelegd.

5.2.2 Juridisch-planologische regeling plangebied

Onderstaand wordt achtereenvolgens ingegaan op de in dit bestemmingsplan opgenomen enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is opgenomen voor de gronden ter hoogte van de locatie Ringweg 8a, 8b en 10, voor zover deze niet zijn voorzien van een woonbestemming.

Agrarisch met waarden

Voor de gronden ter hoogte van de locatie Handrik 3 en 5, die niet worden voorzien van een woonbestemming, is de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen.

Groen

Voor het openbaar groen ter hoogte van de locatie Vlakwater II en de locaties ter hoogte van de waterberging en de watergangen, is de bestemming 'Groen' opgenomen.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de openbare wegen binnen het plangebied.

Wonen

Voor de woningen op de locatie Handrik 3 en 5 en Ringweg 8a, 8b en 10 is de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Wonen – Vlakwater II

Voor het woongebied Vlakwater II is de bestemming 'Wonen – Vlakwater II' opgenomen. De regels van deze bestemming zijn deels afgestemd op de regels zoals deze ook voor het reeds bestaande Vlakwater gelden.

Waarde – Archeologie 1

Voor een deel van de gronden ter hoogte van de locatie Handrik 3 en 5 is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Voor eventuele toekomstige bodemverstoringen ingrepen geldt op basis van deze dubbelbestemming een ondergrens van 2.500 m² oppervlakteverstoring in combinatie met 50 cm diepteverstoring voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Waarde – Archeologie 2

Voor enkele gronden ter hoogte van de locatie Ringweg 8a, 8b en 10, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Voor toekomstige bodemverstorende ingrepen geldt op basis van deze dubbelbestemming een ondergrens van 500 m² oppervlaktevoerstoring in combinatie met 50 cm diepteverstoring voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Waarde – Beekdal

De dubbelbestemming 'Waarde – Beekdal' is opgenomen voor een deel van de gronden van deellocatie Handrik 3 en 5 en voor de waterbuffer en een deel van de waterlopen.

Waterstaat - Beschermingszone watergang

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' is opgenomen voor de beschermingszone van de watergangen.

Milieuzone - spuitrijke zone

Voor een gebied van 50 meter rondom de bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen – Vlakwater II' is, voor zover voor deze gronden een agrarische bestemming hebben, de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitrijke zone' opgenomen. Binnen de als zodanig aangeduide gronden is het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies, niet toegestaan.

De regeling bevat een afwijkingsbevoegdheid op basis waarvan het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen wel kan worden toegestaan, mits is aangetoond dat het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast.

Overige zone - radarverstoringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - radarverstoringsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. De hoogte van 90 m boven NAP mag in principe niet door bebouwing worden overschreden.

Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de extensiveringsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

6 ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID

In de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeentes verplicht zijn om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Tussen Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV en de gemeente Venray is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

7 PROCEDURE EN OVERLEG

7.1 Procedure

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden opgestart, wordt het concept ontwerp bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. de gemeente Venray) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan spelen.

Na het vooroverleg wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze wettelijke procedure kan als volgt worden samengevat: De procedure start met een openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan, waarna het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van zes weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden ingebracht.

Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad in principe binnen 12 weken te beslissen over de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden zes weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan wordt voor een reactie toegestuurd aan belanghebbende instanties.

7.3 Omgevingsdialoog

Vlakwater II

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een omgevingsdialoog gevoerd. Onderstaand is een beknopte weergave hiervan opgenomen. Een volledig verslag van de informatieavond is toegestuurd aan zowel gemeente als de wijkraad van Vlakwater.

Op 25 april 2022 is een presentatie van het plan gegeven aan de wijkraad en aan omwonenden van Vlakwater. De reacties waren over het algemeen positief. Aandacht is gevraagd voor de verkeersontsluiting en met name de vraag of de bestaande verkeersstructuur de voorziene ontwikkeling van Vlakwater II aan kan. Verder is verzocht het bouwverkeer gedurende de bouwactiviteiten naar de Hoopweg te geleiden. Tijdens deze avond is toegezegd dat voor wat betreft de verkeersontsluiting een nader onderzoek wordt uitgevoerd en opgenomen in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.12). Verder is aangegeven dat een mogelijke tijdelijke ontsluiting op de Hoopweg eveneens wordt onderzocht.

De vraag is verder gesteld waarom in Vlakwater II geen sociale huur gebouwd wordt. Aangegeven is dat Ruimte voor Ruimte enerzijds werkt met grote(re) kavels en anderzijds dat is gekozen voor een organische voortzetting van het gebied Vlakwater. Hierbij is tevens aangegeven dat van de 36 woningen er reeds 12 worden ingevuld worden door bestaande eigenaren en/of stoppers van intensieve veehouderijbedrijven en er waarschijnlijk 12 kavels projectmatig gerealiseerd worden waardoor er slechts 12 kavels resteren.

Verbreiding Vesaliuslaan-Wentholftlaan

In het kader van de beoogde verbreding van de Vesaliuslaan-Wentholftlaan vanaf het plangebied tot aan de Merseloseweg, is voor de direct aanwonenden een informatieavond georganiseerd. Hoewel deze verbreding geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan en rechtstreeks mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, is het verslag hiervan volledigheidshalve als bijlage opgenomen in deze toelichting.

7.4 Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Vlakwater II' heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft eenieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn enkele zienswijzen ingediend. Voor meer informatie over de inhoud van de zienswijzen en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar het als bijlage bij het vaststellingsbesluit gevoegde 'Eindrapport adviezen en zienswijzen'.

7.5 Tussenuitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Bij besluit van 27 juni 2024 heeft de raad van de gemeente Venray het bestemmingsplan "Woningbouw Vlakwater II" vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld. In haar tussenuitspraak¹⁷ op 4 juni 2025 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de gemeenteraad opdragen om binnen twintig weken na verzending van de uitspraak het beeldkwaliteitsplan van november 2023, dat als bijlage 1 bij plantoelichting is gevoegd, in de planregels via een voorwaardelijke verplichting te waarborgen. Ook moet de raad artikel 1.22 van de planregels aanpassen, zodat de planregel naar het juiste beeldkwaliteitsplan verwijst. De raad dient de Afdeling en de andere partij de uitkomst mee te delen en het gewijzigde besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen. Het door de raad te nemen gewijzigde besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Naar aanleiding van de bovengenoemde uitspraak is het bestemmingsplan aangepast. Hierbij wordt het volgende opgemerkt:

- Artikel 1.22 ziet toe op een algemeen beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied van Venray. Dit beeldkwaliteitsplan blijft van toepassing voor de locatie 'Ringweg 8a, 8b en 10' die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De begripsbepaling in artikel 1.22 dient daarom als zodanig in stand te worden gehouden.
- Hoewel het beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van Vlakwater II in het kader van het welstandsbeleid is vastgesteld en daarmee naast het bestemmingsplan als toetsingskader geldt, is overeenkomstig de tussenuitspraak een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels waarmee ook in het bestemmingsplan geborgd is dat de bij de ontwikkeling van Vlakwater II wordt voldaan het betreffende beeldkwaliteitsplan. Omdat de begripsbepaling artikel 1.22 als zodanig in stand dient te worden gehouden (zie hiervoor), is als artikel 1.23 een begripsbepaling 'beeldkwaliteitsplan Vlakwater II' toegevoegd die als volgt luidt: *"het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels. Indien het beeldkwaliteitsplan gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging."*
- Naar aanleiding van de toevoeging van artikel 1.23 en het feit dat er in het bestemmingsplan wordt verwezen naar twee afzonderlijke beeldkwaliteitsplannen, is aan artikel 1.10 de tekst 'ter plaatse van toepassing zijnde' toegevoegd, waardoor de begripsbepaling als volgt luidt: *"de commissie die landschappelijke inpassingsplannen en aanvullende kwaliteitsverbeteringsvoorstellen beoordeelt, met als toetsingskaders onder meer het ter plaatse van toepassing zijnde beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader."*
- Naar aanleiding van de toevoeging van artikel 1.23 en het feit dat er in het bestemmingsplan wordt verwezen naar twee afzonderlijke beeldkwaliteitsplannen, is aan artikel 1.83 de tekst 'ter plaatse van toepassing zijnde' toegevoegd, waardoor de begripsbepaling als volgt luidt: *"samenhangende systeem"*

¹⁷ ECLI:NL:RVS:2025:2568

van water, milieu, natuur- en landschapskwaliteit, zoals weergegeven in het ter plaatse van toepassing zijnde beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk kwaliteitskader."

- Aan artikel 8.41 lid c, sub 4 is de tekst 'Vlakwater II' toegevoegd, waardoor sub 4 als volgt luidt: *"het ontwerp voldoet aan het beeldkwaliteitsplan Vlakwater II."* Op deze wijze wordt voor de woningbouwontwikkeling Vlakwater II verwezen naar het juiste beeldkwaliteitsplan.
- In artikel 8.2 'bouwregels' is een sublid 8.2.5 'Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit' toegevoegd. Het sublid luidt als volgt: *"Het bouwen van woningen, zoals bedoeld in artikel 8.2, is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de kwaliteitseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Vlakwater II dat als Bijlage 1 bij deze regels is opgenomen."* Het betreffende beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 in de regels opgenomen.
- Als gevolg van het toevoegen van het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de regels, zijn de bijlagen 'Staat van bedrijfsactiviteiten' en 'Afstanden zijdelingse perceelsgrenzen' hernummerd naar bijlage 2 en bijlage 3.

B1 VERSLAG BEWONERSBIJeenKOMST INZAKE WEGVERBREding VESALIUSLAAN- WENTHOLTaan

Verslag bewonersbijeenkomst inzake wegverbreding Vesaliuslaan-Wentholtlaan

d.d. 15 november 2023

Gemeentehuis Venray, kamer SE-03, van 19.00 – 20.20 uur

Aanwezig:

- Aanwonenden (+/- 13 personen)
- Vertegenwoordiger Wijkraad
- [REDACTED] Bureau Kragten
- [REDACTED], gemeente Venray
- [REDACTED] Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV

Introductie/welkom

De heer [REDACTED] heet iedereen welkom.

Na een korte voorstelronde geeft de heer [REDACTED] een toelichting op het ontwerp van de wegverbreding. Daarbij worden tevens voorbeelden getoond van de gebakken steen die zal worden gebruikt. De heer [REDACTED] vult aan dat er tevens een nieuw regenwaterriool onder de weg zal worden gelegd; "werk met werk maken".

Vervolgens is er gelegenheid om vragen te stellen.

Vragen

Wat is de reden om een andere klinker te gebruiken dan bij Vlakwater I ?

De heer [REDACTED] geeft aan dat er ten tijde van de ontwikkeling van Vlakwater I andere normen werden gehanteerd door de gemeente dan nu. Nu is het beleid om duurzamer te werken. Deze klinker gaat 50 jaar mee en is kleurvast.

Wat is de noodzaak van de verbreding?

De reden voor wegverbreding is gelegen in verkeersveiligheid, aansluiten bij normen inzake wegbreedte (ASVV), duurzamer materiaal en gelijkmatiger spreiding verkeer langs 2 ontsluitingswegen.

Is er gedacht aan het maken van een éénrichtingsstraat?

Aangegeven is dat dit inderdaad een van de alternatieven waren die zijn gezien, echter dat de gemeente (afdeling Verkeer) daar geen voorstander van is. Ruimte voor Ruimte respecteert dit gemeentelijk standpunt, terwijl dat voor RvR in financiële zin gevolgen heeft.

Volgens omwonenden mag het gebrek aan handhaving geen argument vormen om niet te kiezen van een éénrichtingsstraat. De heer [REDACTED] geeft aan dat dit geen hoofdargument is, maar de kans dat er harder gereden wordt op een éénrichtingsstraat acht het groter dan bij tweerichtingsverkeer.

Afgesproken is om de motieven om te kiezen voor verbreding nog eens op een rij worden gezet.

De heer [REDACTED] geeft overigens aan dat deze ook worden genoemd in de Verkeerstoets zoals deze als bijlage bij het bestemmingsplan zal worden opgenomen.

Is er gekeken naar mogelijke akoestische gevolgen?

De heer [REDACTED] geeft aan dat er een akoestisch onderzoek verkeerslawaai is opgesteld. Daarin wordt geconstateerd dat wettelijke voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder niet worden overschreden.

De heer [REDACTED] vult aan dat daarbij ook expliciet is gekeken naar de invloed van de geluidproductie van de klinkers. De invloed is echter verwaarloosbaar aangezien het een 30 km weg zal blijven.

Blijft het gemaal gehandhaafd?

Het gemaal blijft op de huidige locatie gehandhaafd. De weg ter plaatse heeft reeds een breedte die nagenoeg voldoet.

Is er nagedacht over de bouwroute?

De heer [REDACTED] geeft aan dat er vanuit de zuidkant een tijdelijke bouwweg zal worden aangelegd waardoor er geen bouwverkeer door de bestaande woonwijk gaat. Daarover heeft reeds overleg plaatsgevonden met de grondeigenaar. De aanwonenden achten het zeer positief dat daar reeds naar is gekeken.

Kan deze tijdelijke bouwweg niet als een definitieve ontsluitingsweg dienen?

Aangegeven is dat deze optie op dit moment niet aan de orde is. Er is namelijk sprake van een beduidende afstand (200-250 m) waardoor dit ook vanuit financieel oogpunt niet reëel is. Om de tijdelijke bouwweg optimaal te laten functioneren is het overigens van belang om de wegverbreding niet te snel te realiseren. Voorkomen moet worden dat bouwverkeer alsnog (illegaal) door de Wentholtlaan-Vesaliuslaan gaat rijden. In de tijd gezien kan dit dus nog een flink aantal jaren gaan duren. Daarnaast kunnen er natuurlijk altijd maatregelen worden genomen om vrachtverkeer te weren, zoals het gebruik van varkensruggen of bloembakken.

Gaat er in de toekomst ten zuiden van Vlakwater II gebouwd worden en wordt daarmee het gebruik van de tijdelijke weg als definitieve weg niet aantrekkelijker?

De heer [REDACTED] geeft aan dat de mogelijke uitbreiding naar het zuiden op dit moment bij zijn weten niet aan de orde is. Hij acht het planologisch gezien overigens niet onlogisch gezien de mogelijkheden om aan te sluiten op bestaande wegen. Ruimte voor Ruimte heeft daartoe echter geen plannen en de gemeente Venray is primair verantwoordelijk voor het aanwijzen van nieuwe woonlocaties. Ook is hem niet bekend of deze mogelijke uitbreiding is voorzien in gemeentelijke beleidstukken. Ook de heer [REDACTED] heeft daar geen weet van. De Provincie Limburg voert uitsluitend beleid op het stimuleren van woningbouw op de juiste plek en voor de lokale behoefte.

Wat is de stand van zaken van het bestemmingsplan?

De heer [REDACTED] geeft aan de hand van de verbeelding een korte toelichting over het bestemmingsplan, waarbij wordt ingegaan op de aansluiting van dit plan op de Vesaliuslaan-Wentholtlaan.

De verbreding van de Wentholtlaan-Vesaliuslaan is niet in dit bestemmingsplan meegenomen, aangezien de wegverbreding reeds mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. De wegbestemming is namelijk voldoende breed.

Tevens staat hij stil bij de aanleg van de waterbuffer, welke een functie zal krijgen als wateropvang vanuit Vlakwater I en II.

Qua procedure geeft hij aan dat het de bedoeling is om het bestemmingsplan met ingang van 15 december 2023 gedurende 6 weken ter visie te leggen. Gedurende die termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Daarna volgt vaststelling door de raad en na vaststelling gaat het vastgestelde plan wederom 6 weken ter visie. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld.

Welke invloed heeft de Omgevingswet op het nu ter visie leggen?

De heer [REDACTED] geeft aan dat er juist vanwege de gewenste zorgvuldigheid voor is gekozen om het plan later ter visie te leggen dat oorspronkelijk de bedoeling was. Zo zijn alle benodigde onderzoeken op een deskundige en zorgvuldige wijze verricht en waar nodig aanvullende maatregelen getroffen.

Hoe is omgegaan met het verzoek vanuit de Wijkraad om speelvoorzieningen toe te staan?

De heer [REDACTED] geeft aan dat dit zal worden meegenomen bij de realisatie van het plan.

Sluiting

De heer [REDACTED] dankt iedereen voor zijn aanwezigheid en inbreng. De aanwonenden spreken hun waardering uit over de uitgebreide toelichting, verstrekte informatie en getoonde openheid.

Woningbouw Vlakwater II

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	20
Artikel 3 Agrarisch	20
Artikel 4 Agrarisch met waarden	23
Artikel 5 Groen	25
Artikel 6 Verkeer	27
Artikel 7 Wonen	28
Artikel 8 Wonen - Vlakwater II	35
Artikel 9 Waarde - Archeologie 1	40
Artikel 10 Waarde - Archeologie 2	42
Artikel 11 Waarde - Beekdal	44
Artikel 12 Waterstaat - Beschermingszone watergang	46
Hoofdstuk 3 Algemene regels	47
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	47
Artikel 14 Algemene bouwregels	48
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels	49
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 18 Overige regels	52
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	53
Artikel 19 Overgangsrecht	53
Artikel 20 Slotregel	54

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Woningbouw Vlakwater II met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP22004-va02 van de gemeente Venray.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Het gebouw kan onderscheiden worden van het hoofdgebouw en is in architectonisch opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-gebonden-beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang, aard en intensiteit in of bij de woning met behoud van de woonfunctie (in ruimtelijke en visuele zin), uitgeoefend kan worden.

1.7 aan-huis-gebonden-bedrijf

het aan huis – geheel of overwegend door middel van handwerk – uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit bedrijvigheid in de cat. 1 en 2 als genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij de woning met behoud van woonfunctie kan worden uitgeoefend, met hieraan ondergeschikte en kleinschalige detailhandel welke direct in verband dient te staan met de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten.

1.8 aanvullende kwaliteitsverbetering

Een verbetering van de op een locatie aanwezige kwaliteit bestaande uit één of meerdere van de onderstaande componenten:

- architectonische vormgeving van de nieuw op te richten bebouwing;
- opruimen oude gebouwen/verharding;

- herinrichten bouwkavel onder meer met het oog op compact bouwen, de functionaliteit van de bebouwing en het herschikken van de bebouwing;
- het aanbrengen van extra maatregelen ten gunste van het milieu (bijvoorbeeld maatregelen die geluid, geur, ammoniak, stof of trilling reduceren);
- voor intensieve veehouderij bij meerdere bedrijfslocaties de toepassing van de beste locatiemethode: gericht op afbouw van de tweede en/of volgende locaties, waarbij op een vast te leggen moment sloop van de gebouwen zal plaatsvinden.

1.9 abiotische waarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot de aanwezigheid van natuurlijke grondwaterstromen en een voor het gebied typerende bodemopbouw.

1.10 adviescommissie

de commissie die landschappelijke inpassingsplannen en aanvullende kwaliteitsverbeteringsvoorstellen beoordeelt, met als toetsingskaders onder meer het **ter plaatse van toepassing zijnde** beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader.

1.11 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat naar aard en omvang uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren evenals een productiegerichte paardenhouderij inclusief pensionstal.

1.12 (agrarisch) bedrijfsgebouw

(een gedeelte van) een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf.

1.13 agrarische bedrijfsvoering

de bedrijfsmatige gang van zaken binnen een agrarisch bedrijf.

1.14 agrarisch grondgebruik

gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, al dan niet met het gebruik van tijdelijk afdek materiaal, en/ of door middel van het houden van dieren.

1.15 agrarisch hulpbedrijf

een niet-industrieel bedrijf dat goederen of diensten levert aan agrarische bedrijven of producten opslaat, vervoert of verhandelt.

1.16 ambachtelijk

door middel van handwerk, op traditionele wijze.

1.17 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die worden bepaald door de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.18 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.19 bed & breakfast

recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt.

1.20 bedrijf met een agrarisch karakter

een aan het agrarisch bedrijf of aan het buitengebied gerelateerd bedrijf dat producten en/of diensten levert aan particulieren of niet-agrarische bedrijven.

1.21 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten.

1.22 beeldkwaliteitsplan

het plan, zoals vastgesteld op 14 december 2010, waarin aandacht wordt besteed aan de relatie tussen een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en bestaande karakteristieken, landschappelijke en visuele waarden van een gebied. Indien het beeldkwaliteitsplan gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

1.23 beeldkwaliteitsplan Vlakwater II

het plan, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels. Indien het beeldkwaliteitsplan gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

1.24 bestaand

ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig.

1.25 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bijgebouw

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waarbij het behoort, dat niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt en functioneel dienstbaar is aan dat hoofdgebouw.

1.28 bijbehorende bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.29 boogkas

een teeltondersteunende voorziening bestaande uit een constructie van metaal of een ander materiaal, dat met plastic of in gebruik daarmee overeenkomend materiaal is afgedekt, niet zijnde glas, ter vervroeging of verlenging van het teeltseizoen van tuinbouw of fruitteeltproducten, met een hoogte van meer dan 2,5 meter.

1.30 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.31 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.32 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.33 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.35 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.36 burgerwoning

een woning bedoeld ter huisvesting van een huishouden, niet zijnde een woning behorend bij een (agrarisch) bedrijf of andere inrichting.

1.37 camping

een kampeerterrein, met de daarbij behorende voorzieningen en bebouwing zoals een kantine, een kampwinkel, een bedrijfswoning, een groepsaccommodatie en andere facilitaire voorzieningen en gebouwen, waarop kan worden overnacht in tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans en in tegenstelling tot een kampeerterrein als bedoeld in 1.65 ook in stacaravans, tenthuisjes, of trekkershutten en/of chalets. En in tegenstelling tot een kampeerterrein als bedoeld in 1.65 het gehele jaar geopend mag zijn.

1.38 caravan

een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

1.39 chalet

een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, waar gedurende een gedeelte van het jaar wordt gerescreëerd door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben.

1.40 containerteelt

de teelt van gewassen waarbij de grond wordt afgedekt met plastic en/of beton, eventueel in combinatie met andere materialen en andere voorzieningen zoals voor beregening, afwatering en bereikbaarheid, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.41 cultuurhistorische waarde

de waarden aan een gebied of opstal toegekende waarde met betrekking tot de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het wegen- en slotenpatroon, de verkavelingsstructuur of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden.

1.42 dagrecreatief medegebruik 1

extensieve vormen van dagrecreatie die in de open lucht plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is; hieronder worden in ieder geval verstaan: wandelen, fietsen, paardrijden of kanoën.

1.43 dagrecreatief medegebruik 2

tijdelijk medegebruik van grasland akkerbouwgrond of onbebouwde agrarische grond voor dagrecreatieve activiteiten die in de openlucht plaatsvinden, waaronder kleinschalige recreatieve luchtvaart ten behoeve van luchtballonvaren en ultralights.

1.44 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.45 doelmatige (agrarische) bedrijfsvoering

het op efficiënte, effectieve, economische en bedrijfstechnisch correcte wijze uitvoeren van de bedrijfsprocessen van een bedrijf met inbegrip van de resulterende producten en diensten en de externe relaties met klanten, leveranciers, partners en anderen.

1.46 eigen terrein

het terrein dat is uitgegeven in erfpacht, is verhuurd of in gebruik gegeven aan, dan wel in eigendom is van een natuurlijke persoon of rechtspersoon, welke de betreffende gronden gebruikt ten behoeve van een middels de regels van dit plan ter plaatse toegestane functie.

1.47 Erf

Een gedeelte van het perceel, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij geldt:

Achtererf: Erf achter de met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied evenwijdig gelegen lijn, die het hoofdgebouw raakt:

- aan een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op 1 meter achter het snijpunt met de voorgevel, en,
- aan een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op het snijpunt met de achtergevel.

Voorerf: Erf dat geen onderdeel is van het achtererf.

Zijerf: Het gedeelte van het erf dat zich bevindt aan de zijkant van het hoofdgebouw, startend bij de voorkant en eindigend bij de achterkant van het hoofdgebouw. Het zijerf maakt onderdeel uit van het voorerf wanneer het grenst aan openbaar gebied, als dit niet zo is dan maakt het onderdeel uit van het achtererf vanaf 1 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde.

1.48 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen). Een escortbedrijf is een aparte functie en derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming valt zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.49 gebiedskwaliteit

gebiedskwaliteit is opgebouwd uit vier, onderling samenhangende, aspecten:

a. *Landschappelijke structuur*

De wijze, waarop de totstandkomingsgeschiedenis van een gebied afleesbaar is in de huidige situatie.

b. *landschappelijke elementen*

De intrinsieke waarde van samenhangende ecologische en groenstructuren en watersystemen en de visuele waarde van de (afwisseling) van groene en gebouwde kwaliteiten.

c. *Verkavelingstructuur/ bebouwingsstructuur*

De wijze waarop de ruimte in een gebied letterlijk geordend is: open/gesloten, de verdeling van bebouwd/onbebouwd, de functionele verdeling en de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur

d. *Functionele structuur*

De kwaliteit van de gebouwde omgeving, zowel de kwaliteit van de elementen op zich, als de kwaliteit van de onderlinge samenhang en de relatie met andere kwaliteitsaspecten.

De inhoudelijke waardering van de gebiedskwaliteit is opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK).

1.50 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.51 geurgevoelig object

een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.52 gewasbeschermingsmiddel

Gewasbeschermingsmiddel als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van Verordening (EG) nr. 1107/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 21 oktober 2009 betreffende het op de markt brengen van gewasbeschermingsmiddelen en tot intrekking van de Richtlijnen 79/117/EEG en 91/414/EEG van de Raad (PbEU, L 309).

1.53 glastuinbouwbedrijf

een agrarische bedrijfsvoering waarbij uitsluitend of in hoofdzaak onder een permanente opstand van glas of kunststof het telen van gewassen plaatsvindt. Hieronder vallen onder andere alle mogelijke groente-, bloem- en bladgewassen die één of meermalig worden geoogst, of als compleet gewas worden afgeleverd (bijvoorbeeld in potten). Ook de teelt van uitgangsg- en vermeerderingsmateriaal, zoals stek, moerplanten en zaaigoed wordt hieronder verstaan.

1.54 groepsaccommodatie

een accommodatie waarbij door een groep of groepen van personen gezamenlijk van voorzieningen gebruik wordt gemaakt en waar logiesgelegenheden aanwezig zijn voor groepen personen.

1.55 hagelnetten

teeltondersteunende voorziening bestaande uit het al dan niet aaneengeschakelde netten, afgespannen op palen om fruit tegen hagelschade te beschermen.

1.56 hemelwaterproblematiek

de problemen die ontstaan voor het afvoeren en bergen van hemelwater door toename van het verharde grondoppervlak.

1.57 herbouw

na algehele sloop van het bestaande gebouw (woning) wordt nagenoeg hetzelfde teruggebouwd.

1.58 horeca(voorziening)

(voorzieningen voor) het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig exploiteren van een zaalaccommodatie, alsmede het bedrijfsmatig verstrekken van logies.

1.59 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.60 hoofdverblijf

de voorziening die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.

1.61 huishouden

een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke c.q. gezamenlijke huishouding voeren.

1.62 intensieve veehouderij

het bedrijfsmatig houden van dieren waarbij de dieren geheel of hoofdzakelijk in stallen of hokken worden gehouden. Hiermee worden in principe bedoeld: varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor roodvleesproductie, geiten, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders.

1.63 kampeermiddel

tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans dan wel ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuigen of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.64 kampeerplaats

standplaats ten behoeve van een kampeermiddel.

1.65 kampeerterrein

terrein of een deel van een terrein met ten hoogste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in kampeermiddelen met uitzondering van stacaravans en welke uitsluitend geopend mag zijn van 15 maart tot en met 31 oktober van het betreffende jaar.

1.66 kas

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander transparant materiaal en dienend tot kweken, trekken, vermeerderen, opkweken, overwinteren of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen.

1.67 kleinschalig bedrijf

een niet aan het buitengebied gebonden bedrijf zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten passend binnen de milieucategorie 1 of 2 of dat naar aard en omvang kleinschalig is en passend is binnen de milieucategorie 1 of 2.

1.68 kleinschalige horeca en dagrecreatie

vormen van recreatie met een beperkte omvang en uitstraling en gericht op het beleven van het buitengebied, zoals: verhuur van fietsen, verhuur van kano's, verhuur van huifkarren, pony's etc., uitvoeren van ambachten (kaasboerderij e.d.), tuinbezichtiging en bezichtiging historische deel boerderij of schuur, lunchmogelijkheden, theetuin, terras en speeltuin.

1.69 kleinschalige verblijfsrecreatie

recreatie van beperkte omvang waarbij overnachting plaatsvindt, waaronder wordt begrepen:

- a. kleinschalig kamperen of
- b. verblijfsrecreatie met een oppervlakte van maximaal 100 m² in de vorm van
 1. recreatiewoningen
 2. groepsaccommodatie
 3. bed and breakfast.

1.70 kleinschalig kamperen

kleinschalig (tot 25 kampeerplaatsen) kampeerterrein (tussen 15 maart tot en met 31 oktober), waarbij uitsluitend zijn toegestaan kampeermiddelen en eenvoudige ondersteunende voorzieningen zoals watertappunten, sanitairgelegenheid, informatieborden en zitbanken. Stacaravans zijn niet toegestaan.

1.71 landbouwverwant bedrijf

een niet-agrarisch bedrijf dat door de activiteiten aan het buitengebied is gebonden, zoals een agrarisch hulpbedrijf of een bedrijf met een agrarisch karakter. Dit betreft een loonwerkbedrijf, een grondverzetbedrijf, hovenier, KI-station of bosbouwbedrijf.

1.72 lawaaisport

een (sport)activiteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het achtergrondniveau wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)wiegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen.

1.73 logies

gelegenheid om te overnachten voor personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.74 manege

een bedrijf dat is gericht op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/ of pony's houdt, zulks al dan niet in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen: verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.75 milieucategorie

weergave van de zwaarte van bedrijvigheid, zoals die in de handreiking Bedrijven en milieuzonering aan ieder type bedrijvigheid is toegekend, en in dit plan is vertaald naar een Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.76 milieuhygiënische uitvoerbaarheid

overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

1.77 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van bodemkundige, hydrologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in samenhang.

1.78 nevenactiviteiten

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel.

1.79 niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignon-teeltbedrijven, witlofkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen en insectenkwekerijen.

1.80 nieuwbouw

het oprichten van een nieuw gebouw waarbij geen rekening wordt gehouden met de verschijningsvorm van een eventueel gesloopt gebouw op die locatie.

1.81 nieuwvestiging

nieuw op te richten op een locatie waar eerder geen bebouwing bestond dan wel waar bebouwing aanwezig was met een andere functie dan die van de nieuwe inrichting. Hieronder valt ook verplaatsing van bedrijven.

1.82 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.83 omgevingskwaliteit

samenhangende systeem van water, milieu-, natuur- en landschapskwaliteit, zoals weergegeven in het beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk kwaliteitskader.

1.84 ondergronds

beneden het peil.

1.85 onevenredige aantasting van de aanwezige waarden

het resultaat van een ruimtelijke ingreep heeft een verhoudingsgewijs te groot nadelig effect op de aanwezige waarden in dat gebied.

1.86 overig niet-agrarisch bedrijf

een bedrijf dat vanwege aard en/ of omvang afwijkt van een kleinschalig bedrijf.

1.87 (straat)prostitutie

het zich (op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg resp. openbare ruimten bevindend voertuig) beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding. (Straat)prostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.88 paardenhouderij

een bedrijf gericht op het voortbrengen, fokken en houden van paarden, met uitzondering van een manege, met de daarbij behorende stallen, dekinrichtingen en al dan niet overdekte rijbakken.

1.89 peil

- a. Voor gebouwen waarvan:
 1. de hoofdingang binnen 20 meter van de weg is gelegen en;
 2. het oorspronkelijke maaiveld niet meer dan 0,50 meter afwijkt van de hoogte van de weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke maaiveld waarop het bouwwerk geplaatst is of wordt, met dien verstande dat, indien bestaande gebouwen afwijkend van de onder a. en/of b. genoemde gevallen zijn gerealiseerd, de bovenkant van de begane grondvloer van bestaande gebouwen als peil wordt beschouwd.

1.90 pensionstal

het houden van paarden van derden, overwegend afkomstig van derden. Hieronder wordt verstaan de verhuur van stalling met accommodaties en/of weiland en het verzorgen van de paarden.

1.91 permanente huisvesting

huisvesting in een woning welke als hoofdverblijf kan worden aangemerkt.

1.92 permanente teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden, al dan niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig is.

1.93 reconstructieplan

het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg zoals vastgesteld op 5 maart 2004 door Provinciale Staten van Limburg en goedgekeurd door de ministers van Landbouw, Natuurbeheer Voedselkwaliteit en Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu op 22 april 2004.

1.94 ruimtelijk kwaliteitskader (RKK)

gemeentelijk toetsingskader, zoals vastgesteld op 31 oktober 2023 middels het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray, Herziening regels Ruimtelijk Kwaliteitskader', ter toetsing van de gebiedskwaliteiten en visueel-landschappelijke waarde bij nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen.

1.95 recreatiewoning

een gebouw, geen woonkeet en geen (sta)caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar voor recreatief verblijf te worden gebruikt.

1.96 schuilgelegenheid

een overdekte ruimte die aan maximaal drie zijden is omsloten door wanden, waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter uit oogpunt van dierenwelzijn.

1.97 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde dan wel onderkomen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar. Een seksinrichting is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.98 stacaravan

een onderkomen, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot dag- of nachtverblijf van een of meer personen, die elders hun hoofdwoonverblijf hebben, en dat eventueel door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

1.99 standplaats

plaats voor kampeermiddelen op een kampeerterrein of een camping dan wel voor woonwagens op een standplaats.

1.100 statische opslag

opslag van goederen gedurende langere termijn, zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze ter plekke verhandeld worden, waaronder begrepen caravans, wit- en bruingoed en meubels.

1.101 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen/ constructies met als doel het gewas te forceren tot meer groei en/ of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vroege als verlate ten opzichte van normale open teelt en/ of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen wat leidt tot een betere kwaliteit product. De voorzieningen dienen ter ondersteuning van de vollegrond-, fruit-, bloemen-, en boomteelt. Het betreft tijdelijke en permanente tunnels, containerteelt, hagelnetten en permanent en ondersteund glas /boogkassen.

1.102 tent

een in hoofdzaak uit textiel of daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en/of nachtverblijf.

1.103 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen die korter dan 6 maanden, al dan niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig is.

1.104 tunnel

een teeltondersteunende voorziening bestaande uit een constructie van metaal of een ander materiaal, dat met plastic of in gebruik daarmee overeenkomend materiaal is afgedekt, niet zijnde glas, ter vroege of verlenging van het teeltseizoen van tuinbouw of fruitteeltproducten, met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

1.105 tijdelijke werknemers

tijdelijke werknemers die legaal (op grond van een EU paspoort of een tewerkstellingsvergunning) niet permanent in de gemeente verblijven en hun hoofdverblijf ergens anders hebben.

1.106 trekkershut

een eenvoudig primitief houten gebouw, geen woonkeet, chalet, caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt als recreatief nachtverblijf.

1.107 verbouw

het verrichten van bouwwerkzaamheden waarbij wezenlijke delen van de bestaande bouw aanwezig moeten blijven.

1.108 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.109 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting en hoofdverblijf van een huishouden.

1.110 woon- en leefklimaat

woon- en leefklimaat waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de wettelijke normen van alle relevante milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

1.111 woonwagenstandplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van één woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

verticaal vanaf het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het aansluitende afgewerkte peil.

2.5 afstand tot de (naar de weg gekeerde) perceelgrens

de kortste afstand van een bouwwerk tot de (naar de weg gekeerde) perceelgrens van het bouwperceel.

2.6 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.7 vloeroppervlakte

op de vloer tussen de binnenzijden van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 inhoud overkappingen, carports en daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken

vanaf peil tot aan de buitenzijde van het dak en tussen de buitenwerkse maten van de draagconstructie. Overstekken tot 0,50 meter worden niet meegeteld bij de berekening van de inhoud.

2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 inhoud burgerwoning

als inhoud van de burgerwoning wordt aangemerkt de inhoud (m³) van het hoofdgebouw inclusief aan/bijgebouwen, exclusief overkappingen. Waar het hoofdgebouw onderdeel is van voormalige bedrijfsbebouwing, wordt onder inhoud van de burgerwoning begrepen de inhoud tot dat deel van het hoofdgebouw dat op dat moment functioneel als woonruimte in gebruik is, dan wel waarvan de uitstraling als woning zich naar buiten toe etaleert. De inhoud wordt dan tot dat punt en over alle bovengrondse bouwlagen berekend.

2.12 wijze van meten

tenzij anders bepaald, worden de waarden die in m, of m² of m³ zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- afstanden loodrecht,
- hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. dagrecreatief medegebruik 1;
- c. dagrecreatief medegebruik 2;
- d. erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- e. voorzieningen van openbaar nut;

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, in- en uitritten, tuinen, met dien verstande dat:

- f. deze bijbehorende voorzieningen ten dienste staan van de bestemming;
- g. ten behoeve van de ter plaatse aanwezige functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit 18.2.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden tenzij anders op de verbeelding weergegeven:

3.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat (nieuwe) gebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing'.
- b. Permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
- c. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn op, en aansluitend aan het bouwvlak toegestaan.

3.2.2 Agrarisch

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden tenzij anders op de verbeelding weergegeven:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

Bouwhoogte erf-en terreinafscheidingen, achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde	Maximaal 2 m
Bouwhoogte erf-en terreinafscheidingen, achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde	Maximaal 1 m
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Maximaal 12 m

Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Minimaal 5 m
Afstand tot de bestemming 'Verkeer'	Minimaal 10 m

b. teeltondersteunende voorzieningen:

Hoogte	Tunnel: max 2,50 m Boogkas: 2,5 m – 4 m; Kas: max 7,5 m; Hagelnetten: max 4,5 m.
Oppervlakte	Maximaal 5.000 m ² van de teeltoppervlakte
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Minimaal 5 meter
Afstand tot de bestemming 'Verkeer'	Minimaal 10 meter

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
 2. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen;
 3. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

Een en ander op basis van een landschappelijke inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit.

- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
1. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing en
 2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en
 3. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.1 onder a van de planregels en de oprichting van een schuilgelegenheid voor dieren buiten het bouwvlak toe te staan, onder de voorwaarden dat:
1. de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de bebouwingsoppervlakte is afgestemd op het beoogde gebruik en de locatie, met een maximum van 30 m²;
 3. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' bedraagt ten minste 30 meter;
 4. de locatie grenst niet aan het bouwvlak van een (agrarisch) bedrijf;
 5. maximaal één schuilgelegenheid is toegestaan per hectare;
 6. het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt gerealiseerd dient een oppervlak te hebben van minimaal 1 ha;
 7. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies.
- b. artikel 3.2.1 onder c en tijdelijk teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van tunnels op afstand van het bouwvlak toestaan onder de volgende voorwaarden:
1. voorzieningen dienen aansluitend aan het bouwvlak worden opgericht tenzij vanuit landbouwkundige motieven aangetoond kan worden dat aansluiting aan het bestaande bouwvlak niet mogelijk is;

2. indien de oppervlakte ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen na oprichting meer dan 5.000 m² bedraagt, is een positief advies noodzakelijk van de adviescommissie;
3. oprichting vanwege een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
6. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
7. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming 'Verkeer' 200 m bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens:
 1. voor zover het plaatsvindt binnen het bouwvlak of;
 2. voor zover zulks noodzakelijk voor het op de bestemming gericht grondgebruik;
- b. Tijdelijke opslag van geoogste producten met een maximum van drie maanden aansluitend aan de oogst;
- c. het gebruik van opstallen voor opslagdoeleinden, uitgezonderd:
 1. opslagdoeleinden die verband houden met het op de bestemming gerichte gebruik van opstallen;
 2. statische opslag in niet meer functionele agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen;
- d. het gebruik van de gronden als plaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans ten behoeve van de huisvesting door tijdelijke werknemers;
- e. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten op een agrarisch bedrijf;
- g. het gebruik van gronden en opstallen voor het bewerken van agrarische producten van derden;
- h. het gebruik van gronden voor containerteelt buiten de bouwvlakken voor een agrarisch bedrijf;
- i. het gebruik van opstallen ten behoeve van horecadoeleinden;
- j. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van mestverwerkingsactiviteiten behoudens activiteiten welke ongeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf waarbij de mest afkomstig is van hetzelfde bedrijf;
- k. aan-huis-gebonden-bedrijf;
- l. het uitoefenen van nevenactiviteiten, uitgezonderd verkoop van streekeigen producten binnen het bouwvlak tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m²;
- m. het gebruik van bestaande opstallen voor kleinschalige verblijfsrecreatie;
- n. bevi-inrichtingen;
- o. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt;
- p. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, ontwikkeling en versterking van:
 1. de aanwezige landschappelijke waarden, in het bijzonder van het esdorpenlandschap en de beekdalen;
 2. bestaande natuurwaarden al dan niet in combinatie met agrarisch gebruik;
- c. dagrecreatief medegebruik 1;
- d. dagrecreatief medegebruik 2;
- e. erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- f. bestaande voorzieningen van openbaar nut.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, in- en uitritten, tuinen.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit 18.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en in de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Regels bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte voor de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde maximaal 1 meter mag bedragen en achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde 2 meter mag bedragen;
 2. masten ten behoeve van de (openbare) verlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
 3. antenne-installaties, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders stellen nadere eisen ten aanzien van:
 1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
 2. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen;
 3. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

Een en ander op basis van een landschappelijke inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit.

- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
 1. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing en
 2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en
 3. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 voor de oprichting van een schuilgelegenheid voor dieren, onder de voorwaarde dat:

- a. de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de bebouwingsoppervlakte maximaal 30 m² bedraagt;
- c. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' ten minste 30 meter bedraagt;
- d. maximaal één schuilgelegenheid is toegestaan per hectare perceelsoppervlak.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens:
 1. voor zover het plaatsvindt binnen het bouwvlak of;
 2. voor zover zulks noodzakelijk voor het op de bestemming gericht grondgebruik;
- b. Tijdelijke opslag van geoogste producten met een maximum van drie maanden aansluitend aan de oogst;
- c. het gebruik van opstallen voor opslagdoeleinden, uitgezonderd:
 1. opslagdoeleinden die verband houden met het op de bestemming gerichte gebruik van opstallen;
 2. statische opslag in niet meer functionele agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans ten behoeve van de huisvesting door tijdelijke werknemers;
- e. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten op een agrarisch bedrijf;
- g. het gebruik van gronden en opstallen voor het bewerken van agrarische producten van derden;
- h. elke vorm van detailhandel;
- i. het gebruik ten behoeve van horecadoeleinden, behoudens verband houdend met het binnen de bestemming op de grond gerichte gebruik van gronden en opstallen;
- j. aan-huis-gebonden-bedrijf;
- k. het gebruik van gedeeltes van de (bedrijfs)woning, waaronder aan- uit of bijgebouwen, als zelfstandige woning in het kader van mantelzorg;
- l. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van mestverwerkingsactiviteiten behoudens activiteiten welke ongeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf waarbij de mest afkomstig is van hetzelfde bedrijf;
- m. het uitoefenen van nevenactiviteiten, uitgezonderd verkoop van streekeigen producten binnen het bouwvlak tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m²;
- n. het gebruik van opstallen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie;
- o. bevi-inrichtingen;
- p. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt;
- q. het gebruik van gronden voor containerteelt buiten de bouwvlakken voor een agrarisch bedrijf;
- r. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speel-, sport- en wandelgelegenheid;
- c. verblijfsgebied;
- d. ontsluiting van woningen, met inbegrip van daartoe behorende (half)verhardingen;
- e. kiosken;
- f. kunstwerken;
- g. langzaamverkeersroute(s);
- h. voorzieningen van openbaar nut;
- i. waterlopen, waterpartijen (al dan niet met inbegrip van een overstort richting een waterloop) en waterhuishoudkundige voorzieningen, met inbegrip van duikers;
- j. bluswatervoorzieningen en andere bijbehorende bouwwerken;
- k. kruizen en kapellen;
- l. kiss & ride zone;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorraangsregels uit 18.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Regels voor gebouwen

Op en in de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- b. een kiosk met een bouwhoogte van maximaal 4 meter.

5.2.2 Regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels

- a. op en in de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd te behoeve van de in artikel 10.1 genoemde bestemming;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 4 meter, met uitzondering van:
 1. masten ten behoeve van de (openbare) verlichting, die maximaal 8 meter hoog mogen zijn;
 2. antenne-installaties, die maximaal 12 meter hoog mogen zijn.

5.3 Nadere eisen

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 5.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. de situering en afmetingen van de bouwpercelen;
- c. indien zulks noodzakelijk is in verband met één of meer van de volgende aspecten:
 1. de woonsituatie;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld en stedenbouwkundig beeld;
 3. het verkeers-, sociale en brandveiligheid;

4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden in aangrenzende bestemmingen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijziging in de bestemming Verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Groen' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Verkeer', onder de voorwaarden dat:

- a. de wijziging uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. de wijziging noodzakelijk is uit hoofde van de verkeerssituatie;
- c. er geen onevenredige aantasting van het structurele groen plaatsvindt.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer - en verblijfsdoeleinden;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. wegen, paden, verhardingen en andere bij de bestemming passende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. kunstwerken;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. voorzieningen van openbaar nut;
- h. speel- en wandelgebied;
- i. kiss & ride zone;
- j. bluswatervoorzieningen;
- k. kruizen en kapellen;

6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit 18.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- b. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

6.3 Bouwregels

6.3.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

6.3.2 Regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. op en in de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd te behoeve van de in artikel 6.1 genoemde bestemming;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 4 meter, met uitzondering van:
 1. masten ten behoeve van de (openbare) verlichting, die maximaal 8 meter hoog mogen zijn;
 2. antenne-installaties, die maximaal 12 meter hoog mogen zijn.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40 m²;
- b. een aan-huis-gebonden-bedrijf of aan-huis-gebonden-beroep ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis', met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde onder a. het gehele bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' (met inbegrip van de uitbreiding als bedoeld onder 7.2 h.) mag worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-gebonden-bedrijf of aan-huis-gebonden-beroep;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder boven- en ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, in- en uitritten:

- c. infiltratie van hemelwater voldoet aan het bepaalde in artikel 14.2;
- d. parkeervoorzieningen voldoen aan het bepaalde in artikel 14.3.

7.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit 18.2.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende eisen gelden:

- a. burgerwoningen:

inhoud woning inclusief aan/bijgebouwen	Max. 875 m ³ , met dien verstande dat indien het volume van bestaande woningen met bijbehorende bijgebouwen groter is dan 875 m ³ , het bestaande volume als maximum geldt, dit met inbegrip van de uitbreidingsmogelijkheid van het bijgebouw als bedoeld onder 7.2 h.
gothoogte	Max. 4,5 m
dakhelling	Min. 12° en max. 45°
afstand tot agrarische bedrijfsgebouwen	Min. 25 m.
afstand tot de niet aan de weg gekeerde bouwperceelgrens	Min. 5 m.
afstand tot de bestemming 'Verkeer –Wegverkeer' c.q. 'Verkeer'	Min. 10 m.

- b. aanbouwen en bijgebouwen bij de woning:

gothoogte	Max. 3 m
dakvorm en -helling	afgestemd op dakvorm en -helling woning
afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m

afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' c.q. 'Verkeer'	Min. 10 m
---	-----------

c. bouwwerken, geen gebouw zijnde:

	<i>bouwhoogte</i>
erf- en terreinafscheidingen, achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde	Max. 2 m
erf- en terreinafscheidingen, voor de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde	Max. 1 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max. 3 m
Oppervlakte ten behoeve van woning, exclusief onoverdekt zwembad	Max. 30 m ²
Onoverdekt zwembad	Max. 50 m ²

- d. ter plaatse van het bouwvlak is één woning toegestaan, met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen met dien verstande dat de uitbreiding van de woning buiten het bouwvlak is toegestaan;
- e. in aanvulling op artikel 7.2 onder d dienen aan- en bijgebouwen bij met de dichtstbijzijnde gevel binnen een omtrek van 15 m van de achter- en zijgevels van de woning te worden gebouwd;
- f. ondergeschikte bouwdelen zijn wat betreft hoogte, verschijningsvorm en dakvorm uitgezonderd van het gestelde onder artikel 7.2 onder a, b en c;
- g. binnen de fundering van de woning en/of het bijgebouw bij de woning is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan, mits deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw', mag het bestaande bijgebouw worden uitgebreid tot een oppervlakte van maximaal 448 m².

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmeting en inpassing van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. een verantwoorde landschappelijke inpassing van de woning met bijgebouwen;
- e. het bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 7.2 onder a een grotere inhoudsmaat toestaan voor woning inclusief bijgebouwen indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
 2. er is sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 3. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
 4. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
 5. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de

- bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
6. alle te slopen gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, wederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
 7. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
 8. het percentage van het te bouwen volume dat moet worden gesloopt is bepaald in de onderstaande tabel:

<i>Aantal m³ dat wordt gebouwd (bebouwingsvolume)</i>	<i>Minimaal te slopen % (sloopvolume)</i>
Tot en met 250 m ³	100%
Het meerdere boven de 250 m ³	150%

9. bij de berekening wordt begonnen met het vullen van het getal in de eerste rij van bovenstaande tabel, waarna op dezelfde manier de volgende rijen gevolgd wordt;
- b. artikel 7.2 onder e van de planregels en toestaan dat bijgebouwen op een grotere afstand dan 15 m van de woning worden gebouwd, onder de voorwaarde dat de landschappelijke en agrarische waarden ter plaatse niet worden aangetast;
 - c. artikel 7.2 onder d en toestaan dat een woning wordt opgericht buiten het aangewezen bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
 1. dit vanuit het verkeersbelang dan wel een aanvaardbaar woonmilieu noodzakelijk is;
 2. de afstand buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
 3. dit vanuit verkeerskundig, stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is;
 4. natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden mogen niet worden aangetast;
 5. het toevoegen van een extra woning is niet toegestaan;
 - d. artikel 7.2 onder c en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met grotere afmetingen, zoals tennisbanen, (paard)rijbakken en/of stapmolens met de bijbehorende voorzieningen toestaan, onder de voorwaarde dat de bouwwerken zorgvuldig worden ingepast, waarbij de inpassing door de erfinrichting, beplanting en/of vormgeving moet bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten;
 - e. artikel 7.2 onder a en een goothoogte van maximaal 6 m toestaan onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader;
 - f. artikel 7.2 onder a en een grotere inhoudsmaat voor woningen toestaan, met dien verstande dat:
 1. de woning gelegen is in een hoofdgebouw dat groter is dan 875 m³. Het gehele hoofdgebouw mag in pandig worden verbouwd tot woning;
 2. de bestaande bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot;
 3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 4. verbouw in combinatie met herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw niet is toegestaan;
 5. het aantal woningen gelijk blijft; woningsplitsing is niet toegestaan;
 - g. artikel 7.2 onder a en b van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens toestaan, onder de voorwaarden dat:
 1. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
 2. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
 3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is;
 6. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder

- geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;
- artikel 7.2 onder a, b en c van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' c.q. 'Verkeer' toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 2. de ontwikkeling moet zijn gericht op gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
 3. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
 4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 6. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid en verkeersveiligheid aanvaardbaar is.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. elke vorm van detailhandel;
- c. het gebruik ten behoeve van horecadoeleinden;
- d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie;
- e. aan-huis-gebonden-bedrijf, met uitzondering van het bepaalde in 7.1 onder b;
- f. het splitsen van woningen;
- g. het gebruik van gedeeltes van de woning, waaronder aan- uit of bijgebouwen, als zelfstandige woning in het kader van mantelzorg;
- h. het gebruik van de woning voor huisvesting van tijdelijke werknemers;
- i. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van opslag.

7.5.2 Voorwaardelijke bepaling sloop agrarische bedrijfsbebouwing

Het is niet toegestaan de gronden op de locaties Handrik 3 en 5 te Merselo en Ringweg 8a, 8b en 10 te Ysselsteyn te gebruiken conform de woonbestemming zonder dat sanering heeft plaatsgevonden. Met dien verstande dat de sanering uiterlijk binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 7.5 onder h van de planregels en toestaan dat de burgerwoning wordt gebruikt als tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers onder de voorwaarden dat:
 1. logiesgelegenheden worden ingepast binnen de bestaande bebouwing;
 2. de leefruimte minimaal 10 m² per medewerker bedraagt en er sprake is van met minimaal 1 toilet en douche per 8 personen;
 3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- b. artikel 7.5 onder a van de planregels en toestaan dat de gronden bij een burgerwoning worden gebruikt als kleinschalig kampeerterrein voor recreatief gebruik, onder de voorwaarden dat:
 1. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;

2. kampeermiddelen maximaal 50 m achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde geplaatst worden;
 3. ten behoeve van het kampeerterrein geen extra bebouwing en/of verharding ten behoeve van het kleinschalig kamperen wordt opgericht;
 4. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden blijven;
 5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 6. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de voorziening wordt ingepast;
 7. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 8. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- c. artikel 7.1 onder a en artikel 7.5 onder e van de planregels en een grotere omvang van aan-huis-gebonden-beroep respectievelijk een aan-huis-gebonden-bedrijf, anders dan een verblijfsrecreatieve voorziening, toestaan onder de volgende voorwaarden:
1. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 70 m²;
 2. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 3. detailhandel vindt slechts plaats voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden-beroep en/ of het aan-huis-gebonden-bedrijf;
 4. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn;
 5. de activiteit mag uitsluitend in het hoofdgebouw en/ of aanbouw plaatsvinden;
- d. artikel 7.5 onder f en splitsing van voormalige boerderijen in twee volwaardige woningen toestaan, onder de volgende voorwaarden:
1. de splitsing dient bij te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
 2. de architectonische vormgeving en het (agrarische en) stedenbouwkundige karakter mogen niet wezenlijk worden aangetast, waarbij in ieder geval beide woningen naar de straatkant zijgericht en ontsloten, of dat het totaal erf van de woning zo ruim en vrij is gelegen dat er sprake kan zijn van twee volwaardige gescheiden woningen;
 3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 4. herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw is alleen toegestaan als het bijdraagt aan het behoud of versterking van de waarden genoemd in sub 1;
 5. het bestaande grondoppervlak mag niet worden vergroot;
 6. de bestaande inhoud van het hoofdgebouw dient in totaal minimaal 1.000 m³ te bedragen;
 7. er dient een sloop te worden gerealiseerd dat in volume (bovengronds) gelijk is aan de helft van het bestaande gebouw dat wordt gesplitst, onder de voorwaarden dat:
 - gesloopt wordt een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
 - alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
 - de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
 8. aan de omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning wordt de voorwaarde verbonden dat splitsing pas is toegestaan wanneer de sloop heeft plaatsgevonden;
 9. alle te slopen gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
 10. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
- e. artikel 7.5 onder e van de planregels en verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een recreatiewoning, logiesvoorzieningen, groepsaccommodaties en/of bed & breakfast toestaan onder de voorwaarden dat:
1. de bestemming 'Wonen' aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch met waarden';
 2. de voorzieningen in hun totaliteit niet groter zijn dan 100 m²;

3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 4. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 5. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met de verblijfsrecreatieve voorziening;
 6. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn;
- f. artikel 7.5 onder i van de planregels en het gebruik van gebouwen ten behoeve van opslag toestaan onder de voorwaarden dat:
1. de voorzieningen uitsluitend plaatsvinden in bestaande gebouwen, niet zijnde kassen;
 2. er uitsluitend sprake is van statische opslag;
 3. het gebruik in hun totaliteit niet groter is dan 500 m²;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 6. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 *Wijziging Wonen naar Bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' onder de voorwaarden dat:

- a. een landbouwerwant bedrijf alleen is toegestaan wanneer de woning niet is aangeduid als 'overige zone - agrarisch gemengd' en het bestemmingsvlak 'Wonen' aan minimaal twee zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden';
- b. een kleinschalig bedrijf alleen is toegestaan wanneer het bestemmingsvlak 'Wonen' aan minimaal twee zijden grenst aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' of is aangeduid als 'overige zone - agrarisch gemengd';
- c. wijziging is alleen mogelijk als er ter plaatse gebruik kan worden gemaakt van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- d. de maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt 1.000 m² voor landbouwerwante bedrijven en 500 m² voor kleinschalige bedrijven. De bestaande bebouwingsmassa mag niet worden uitgebreid;
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- g. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- h. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- i. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat bebouwing wordt ingepast;
- j. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- k. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie.

7.7.2 *Nieuwvestiging recreatiebedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Recreatie' onder de voorwaarden dat:

- a. de locatie aan minimaal één zijde aansluitend gelegen is aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' of aan de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'overige zone - agrarisch gemengd'.
- b. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- c. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing/voorziening wordt ingepast met een factor 5. Dat betekent concreet dat voor iedere vierkante meter bebouwing en verharding er 5 vierkante meters groen moet worden aangelegd;
- d. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- e. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- f. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;

h. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

Artikel 8 Wonen - Vlakwater II

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepen aan huis met een maximum oppervlak van 40 m²;
- c. voorzieningen van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, in- en uitritten en tuinen en erven, met dien verstande dat:

- d. infiltratie van hemelwater voldoet aan het bepaalde in artikel 14.2;
- e. parkeervoorzieningen voldoen aan het bepaalde in artikel 14.3.

8.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit 18.2.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op en in de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. ongeacht het bepaalde in artikel 8.2.2, artikel 8.2.3 en artikel 8.2.4 dient ten minste 50% van het achtererf van het woonperceel onbebouwd en onoverdekt te blijven;
- e. daar waar de toegang van woningen en garages over een wadi moet worden aangelegd, wordt deze toegang in groepen van minimaal twee toegangen samengevoegd.

8.2.2 Regels voor hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen maximaal 36 woningen gerealiseerd worden, waarbij per bestemmingsvlak niet meer woningen mogen worden opgericht dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- e. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. elke woning dient te worden afgedekt met een dak, waarvan de dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65° bedraagt;
- h. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. Indien voor een bouwperceel twee begrenzingen van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde zijn bepaald dient zowel de voor- als zijgevel in of ten hoogste 3 meter achter deze lijn te worden gebouwd;
- i. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden, met dien verstande dat voor zover op Bijlage 3 bij deze regels een afwijkende afstand is aangegeven, deze afwijkende afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt;
- j. de maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt 15 meter.

8.2.3 Regels voor bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. bijgebouwen mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen aan één zijde minimaal 7 meter aan opstelruimte ten behoeve van parkeren vrij blijft;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient één zijerf vrij te zijn van bijgebouwen;
 3. tegen de achtergevel van het hoofdgebouw mag/mogen (een) bijgebouw(en) worden gebouwd over de volledige breedte van die achtergevel, met een diepte van maximaal 4 meter. De oppervlakte hiervan telt niet mee bij de berekening van de oppervlakte als bedoeld onder 4 en 5;
 4. bijgebouwen zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m². De oppervlakte van carports en de oppervlakte van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' blijft bij de berekening van die oppervlakte buiten beschouwing;
 5. de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder 4 mag worden verhoogd tot maximaal 70 m², mits het achtererf, ook na de bouw van bijgebouwen als bedoeld onder 4 en carports, voor niet meer dan 40% wordt bebouwd;
 6. de goothoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn dan:
 - Voor aangebouwde bijgebouwen: 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, of -als het hoofdgebouw geen tweede bouwlaag heeft- even hoog als het hoofdgebouw met een maximum van 3 meter;
 - Voor vrijstaande bijgebouwen 3 meter.
 7. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen;
 8. aangebouwde bijgebouwen dienen plat te worden afgedekt indien de bijbehorende woning plat is afgedekt;
 9. bijgebouwen dienen met de dichtstbijzijnde gevel binnen een afstand van 15 meter van de achter- en/of zijgevels van de woning te worden gebouwd.
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a onder 1 mogen worden gebouwd:
 1. bijgebouwen in hoeksituaties op het naar openbaar gebied gekeerde zijerf, met dien verstande dat:
 - de totale bebouwde oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen;
 - slechts aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan, met een breedte van maximaal 4 meter;
 2. carports, zowel op het voorerf als het achtererf, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte tot maximaal 30 m² mag bedragen;
 - de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
 - de carport met minimaal één zijde of een deel daarvan tegen de zijgevel van het hoofdgebouw of tegen een voor- of zijgevel van een bijgebouw wordt gebouwd;
 - de carport maximaal 2,5 meter voor de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde mag worden gebouwd;
 3. ondergeschikte bouwdelen op het voorerf, met dien verstande dat:
 - de diepte maximaal 1,2 meter bedraagt;
 - de breedte maximaal 50% bedraagt van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
 - de hoogte maximaal 3 meter bedraagt.

8.2.4 Regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen aan de zijgevel bij hoekwoningen voor de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde maximaal 2 meter bedragen, mits:
 1. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 0,5 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;
 3. het verkeersbelang niet onevenredig aangetast wordt.
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter.

8.2.5 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Het bouwen van woningen, zoals bedoeld in artikel 8.2, is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de kwaliteitseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Vlakwater II dat als Bijlage 1 bij deze regels is opgenomen.

8.3 Nadere eisen

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 8.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. de situering en afmetingen van de bouwpercelen;
- c. indien zulks noodzakelijk is in verband met één of meer van de volgende aspecten:
 1. de woonsituatie;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. het verkeers-, sociale en brandveiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de gebruiksmogelijkheden in aangrenzende bestemmingen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 8.2.3 onder a sub 5 voor het overschrijden van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 100 m², mits:
 1. het achtererf, ook na de bouw van bijgebouwen als bedoeld onder 8.2.3 onder a sub 4 en carports, voor niet meer dan 40% wordt bebouwd;
- b. 8.2.2 onder a. voor het bouwen van een hoofgebouw buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter;
- c. 8.2.2 onder b. voor het toestaan van een afwijkend aantal wooneenheden dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mits:
 1. het totale aantal woningen niet meer bedraagt dan 36;
 2. het afwijkend aantal wooneenheden stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
 3. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
 4. het ontwerp voldoet aan het beeldkwaliteitsplan **Vlakwater II**.

Onder de voorwaarden dat:

- d. de belangen van de eigenaren en / of gebruikers van de nabij gelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van:
 1. beperkte detailhandel, ondergeschikt aan het beroep aan huis als bedoeld in artikel 8.1.1;
- c. horeca;
- d. zelfstandige bewoning voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- e. gebruik van gronden voor de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde ten behoeve van het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- f. bedrijf aan huis;
- g. recreatief (mede)gebruik;
- h. seksinrichting.

8.5.2 *Beroep aan huis*

Een beroep aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een beroep aan huis mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet aangetast;
- c. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen mag als zodanig worden gebruikt;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. de parkeerbalans niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.3;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met het beroep aan huis.

8.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

8.6.1 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.5.1 onder f ten behoeve van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat de voorwaarden zoals genoemd in artikel 8.5.2 onder a tot en met g in acht worden genomen.

8.6.2 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.5.1 onder g en kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast toestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
- b. de voorzieningen in hun totaliteit niet groter zijn dan 100 m²;
- c. het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
- d. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. de parkeerbalans en verkeersafwikkeling in de directe omgeving niet onevenredig worden benadeeld;
- f. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met de verblijfsrecreatieve voorziening.

8.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

8.7.1 *Verschuiven of vergroten van het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen door het verschuiven of vergroten van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak met maximaal 10% mag worden vergroot;
- b. dit niet leidt tot een toename van het aantal woningen;
- c. dit past binnen het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de maximale goothoogte in acht wordt genomen.

8.7.2 *Woningtype*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, en toe te staan dat het woningtype wordt gewijzigd, onder de voorwaarden dat:

- a. dit passend is in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld;
- b. sprake is van een goede stedenbouwkundige uitvoering;
- c. de belangen van de eigenaren en / of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. het aantal woningen niet toeneemt;
- f. voldaan wordt aan de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen - Vlakwater II'.

8.7.3 *Maximum aantal wooneenheden*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en het maximum aantal wooneenheden, zoals aangegeven op de verbeelding naar beneden bijstellen indien een locatie/bouwstrook volledig is ontwikkeld en er op betreffende locatie een overschot blijkt te zijn qua aantal wooneenheden.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied, waarbij artikel 18.2 van de planregels in acht dient te worden genomen.

9.2 Bouwregels

- a. Op of in de als 'Waarde - Archeologie 1' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemming(en) worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 2.500 m² (gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;
- b. Indien de verstoring meer dan 2.500 m² bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm, dient de aanvrager een rapport (voortoets, bijvoorbeeld bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek, proefsleuvenonderzoek, opgraving, sleufgraaf, archeologische begeleiding) van een door gemeenteweg erkende archeologisch deskundige, aan te leveren, waaruit blijkt dat de in de bestemmingsomschrijving van dit bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 van de planregels en meer bebouwing toestaan, indien door archeologisch onderzoek is gebleken dat geen onevenredige aantasting van archeologische waarden plaatsvindt door de bouwactiviteiten. Uitsluitend indien archeologische waarde is vastgesteld worden aan de omgevingsvergunning daartoe de volgende voorwaarden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden. Hierbij kan gedacht worden aan het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, het gebruiken van alternatieven voor het funderen van bouwwerken zoals heien, of
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. De verplichting de uitvoering van de (bouw)activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.3.2 Afwegingskader

Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 vragen burgemeester en wethouders een archeologisch deskundige om schriftelijk advies of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. groundbewerkingen uit te voeren, voor zover de werkzaamheden dieper gaan dan 50 cm ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond, dieper dan 50 cm.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke top laag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de top laag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke top laag en/ of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- j. het beplanten van gronden met opgaand houtgewas in verband met boom- en sierteelt waarbij de oogst dieper dan 50 cm zal plaatsvinden.

9.5.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 9.5.1 van de planregels vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. blijkens een rapport van een door gemeenteweg erkende archeologisch deskundige (voortoets) de in de bestemmingsomschrijving omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- d. het aanbrengen van leidingen in wegbermen binnen de bestemming verkeer, voor zover deze niet aansluit op de bestemming natuur.

9.5.3 *Afwegingskader*

Een in artikel 9.5.1 van de planregels genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied, waarbij artikel 18.2 van de planregels in acht dient te worden genomen.

10.2 Bouwregels

- a. Op of in de als 'Waarde - Archeologie 2' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemming(en) worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 500 m² (gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;
- b. Indien de verstoring meer dan 500 m² bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm, dient de aanvrager een rapport (voortoets, bijvoorbeeld bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek, proefsleuvenonderzoek, opgraving, sleufgraaf, archeologische begeleiding) van een door gemeenteweg erkende archeologisch deskundige, aan te leveren, waaruit blijkt dat de in de bestemmingsomschrijving van dit bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 van de planregels en meer bebouwing toestaan, indien door archeologisch onderzoek is gebleken dat geen onevenredige aantasting van archeologische waarden plaatsvindt door de bouwactiviteiten. Uitsluitend indien archeologische waarde is vastgesteld worden aan de omgevingsvergunning daartoe de volgende voorwaarden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden. Hierbij kan gedacht worden aan het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, het gebruiken van alternatieven voor het funderen van bouwwerken zoals heien, of
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. De verplichting de uitvoering van de (bouw)activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.3.2 Afwegingskader

Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1 vragen burgemeester en wethouders een archeologisch deskundige om schriftelijk advies of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. groundbewerkingen uit te voeren, voor zover de werkzaamheden dieper gaan dan 50 cm ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond, dieper dan 50 cm.

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- j. het beplanten van gronden met opgaand houtgewas in verband met boom- en sierteelt waarbij de oogst dieper dan 50 cm zal plaatsvinden.

10.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 10.5.1 van de planregels vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. blijkens een rapport van een door gemeenteweg erkende archeologisch deskundige (voortoets) de in de bestemmingsomschrijving omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- d. het aanbrengen van leidingen in wegbermen binnen de bestemming verkeer, voor zover deze niet aansluit op de bestemming natuur.

10.5.3 Afwegingskader

Een in artikel 10.5.1 van de planregels genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Artikel 11 Waarde - Beekdal

11.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor 'Waarde - Beekdal' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van de natuurwaarden die verbonden zijn aan een vochtig milieu, landschapswaarden alsmede behoud van kwelgebieden welke een belangrijk onderdeel vormen van het hydrologisch systeem, waarbij artikel 18.2 van de planregels hierbij in acht dient te worden genomen.

11.2 Bouwregels

Op of in de als 'Waarde - Beekdal' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemming worden gebouwd mits de in 11.1 genoemde waarden niet worden onevenredig aangetast, met uitzondering van tijdelijke lage boogkassen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor het aanbrengen van een ondergrond voor containervelden.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen) voeren of te laten voeren:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag (ophogen);
- c. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- d. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
- e. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
- f. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- g. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders;
- h. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- i. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- j. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- k. het dempen van sloten of greppels;
- l. het verwijderen van bomen en/of struiken (solitair of in de vorm van bos, houtsingels, houtwallen);
- m. het planten van bomen en/of struiken;
- n. het beplanten van gronden met opgaand houtgewas in verband met boom- en sierteelt waarbij de teeltperiode langer is dan 5 jaar;
- o. het aanbrengen van verhardingen van meer dan 200 m².

11.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 11.4.1 van de planregels vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. betreffen de aanleg van leidingen binnen wegbermen binnen de bestemming verkeer, voor zover deze niet aansluit op de bestemming natuur.

11.4.3 Afwegingskader

Een in artikel 11.4.1 van de planregels genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de landschappelijke en/of natuurwaarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

Artikel 12 Waterstaat - Beschermingszone watergang

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de nabij gelegen waterloop.

12.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone mits:

- a. het belang van de waterloop niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' van de verbeelding verwijderen indien uit overleg met de waterbeheerder blijkt dat de bescherming overbodig is geworden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Bestaande afstanden en maten

14.1.1 Bestaande grotere afstanden en maten

Indien afstanden tot, goot- en bouwhoogten, oppervlakte en inhoud van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

14.1.2 Bestaande kleinere afstanden en maten

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, oppervlakte en inhoud van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden

14.1.3 Heroprichting gebouwen

In geval van heroprichting van bouwwerken is het bepaalde in 14.1.1 en 14.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

14.2 Infiltratie

14.2.1 Infiltratieplicht

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater.

14.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 14.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.

14.3 Parkeergelegenheid

14.3.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in "Bijlage 3 Parkeernormen Venray" die als bijlage bij de "Beleidsnota parkeernormen, Gemeente Venray" hoort. Indien deze nota niet toereikend is wordt getoetst aan de CROW publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Indien de beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

14.3.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsverlening verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 14.3.1 indien het voldoet aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Spuitvrije zone

15.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies niet toegestaan. Onder voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies worden verstaan alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven.

15.1.2 Afwijken

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.1.1 voor het toestaan van het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen, onder de voorwaarde dat het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast.

15.1.3 Van toepassingverklaring

De regels zoals opgenomen in lid 15.1.1 en 15.1.2 gelden in aanvulling op de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' met identificatienummer 'NL.IMRO.0984.BP09001-va02' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' met identificatienummer 'NL.IMRO.0984.PHBP15001-va02' en laat de overige regels in de betreffende bestemmingsplannen ongewijzigd.

15.2 overige zone - radarverstoringsgebied

15.2.1 aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - radarverstoringsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer.

15.2.2 bouwregels

Op de voor 'overige zone - radarverstoringsgebied' aangewezen gronden mag, ongeacht het bepaalde elders in deze regels, de hoogte van 90 m boven NAP niet door bebouwing worden overschreden.

15.2.3 afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2.2 onder voorwaarde dat de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hierover wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de radar (i.c. de regionale directie van de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie).

15.3 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de extensiveringsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

15.4 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de Verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits van de wegbeheerder een positief advies is ontvangen;
- b. de planregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. de planregels ten aanzien van het bouwen van kunsttuingen en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, waarbij voor een hoogte van meer dan 90 m +NAP, in het kader van voorkoming van onaanvaardbare radarverstoring, voorafgaand aan het toestaan schriftelijk advies dient te zijn ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie;
- d. afmetingen in de planregels en op de verbeelding met een maximum van 10%.

16.2 Afwegingskader

Een in artikel 16.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Wijzigingsbevoegdheid algemeen

17.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. bestemmingsgrenzen met maximaal 10 m. verschuiven, of
- b. functieaanduidingen van de verbeelding verwijderen.

17.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in artikel 17.1.1 genoemde wijzigingsregels

vindt een belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

18.2 Prioriteit van dubbelbestemmingen

- a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.
- b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2';
 2. in de tweede plaats de regels van de bestemming 'Waarde - Beekdal';
 3. in de derde plaats de regels van de bestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Woningbouw Vlakwater II'.

Bijlagen bij regels - Inhoudsopgave

Bijlage bij regels		3
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	4
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	33
Bijlage 3	Afstanden zijdelingse perceelsgrenzen	35

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan



BEELDKWALITEITSPAN VLAKWATER 2

BEELDKWALITEITSPPLAN VLAKWATER 2

In opdracht van RUIMTE VOOR RUIMTE LIMBURG

door HOESBERGEN STEDENBOUW

datum NOVEMBER 2023



0 50 100 150 200 m

Inhoudsopgave INLEIDING

ANALYSE SITUATIE

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

REGELS

OPENBARE RUIMTE

PRIVÉ TERREIN

BEBOUWING



0 20 40 60 80 m

1 INLEIDING

Opgave

Aan de westkant van Venray is de wijk Vlakwater in ontwikkeling. De wijk groeit stapsgewijs uit tot een luxe groene woonwijk, gericht op de ontwikkeling van vrijstaande woningen.

Het gebied ten zuiden van de Vesaliuslaan is nu aan snee. Hier wordt door Ruimte voor Ruimte Limburg C.V., in overleg met de gemeente Venray, een nieuw deel van de wijk ontwikkeld.

Het plangebied wordt aan de noord en de oostzijde begrensd door bestaande en bewoonde delen van Vlakwater en gaat aan de westkant over in het beekdal van de Loobeek.

Programma

De opzet en dichtheid van de nieuwe buurt past bij het wonen in de stadsrand. De nieuwe woningen vormen een relatief uniform woonmilieu. Het programma betreft 36 grondgebonden, vrijstaande woningen op middelgrote en grote kavels.

De woningen zullen gedeeltelijk projectmatig gerealiseerd worden en gedeeltelijk door zelfbouwers.

Het stedenbouwkundige plan is gebaseerd op het basisidee dat de bewoners dicht bij hun eigen smaak en programma van eisen een individuele woning mogen realiseren in een buurt waarin de groene inrichting de samenhang biedt.

Beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan is een specifiek voor deze ontwikkeling opgesteld planinstrument dat is gericht op het realiseren van een samenhangende karaktervolle woonbuurt, passend bij de doelstelling en passend in de omgeving.

Met het beeldkwaliteitsplan wordt invulling gegeven aan de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische ambities voor het nieuwe woongebied. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling en de inrichting vanuit een heldere ambitie met betrekking tot uitstraling van de nieuwe buurt en de samenhang tussen de woningen en hun directe omgeving.

Deze kwalitatieve criteria, in woord en beeld, zijn straks leidend bij het toetsen van de bouwplannen. Daarnaast dienen de

referentiebeelden en de ontwerp-criteria ter verduidelijking en ter inspiratie voor de architecten en landschapsonwerpers die het plan verder gaan uitwerken.

Voor het gebied is een juridisch bindend bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan worden onder andere de maatvoering en de kwantitatieve aspecten uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Als er discussies optreden vanwege discrepanties tussen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende regels en verbeelding leidend.

Leeswijzer

Dit hoofdstuk 1 is een inleidend hoofdstuk waarin de rol van het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie, waarna in hoofdstuk 3 het stedenbouwkundig plan wordt toegelicht. In hoofdstuk 4 worden, met betrekking tot de aspecten openbare ruimte, kavelinrichting en gebouwen, de uitgangspunten en spelregels voor de ontwikkeling beschreven.

De Hiep
vij

lan de



Op de ham

2 ANALYSE SITUATIE

Historie

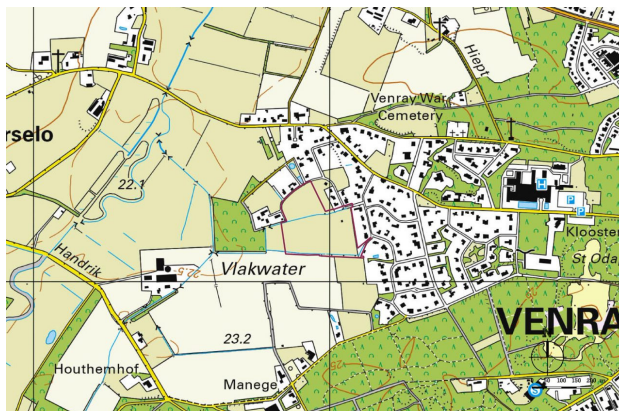
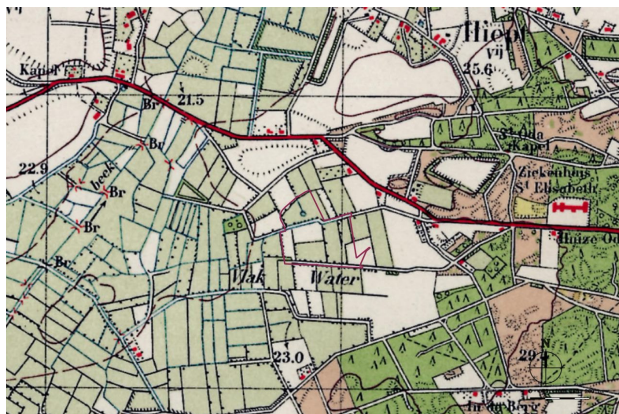
In onderstaande tekeningen is de historische ontwikkeling van het plangebied aangegeven. Achtereenvolgens de topografie in de jaren 1890, 1900, 1950 en heden.

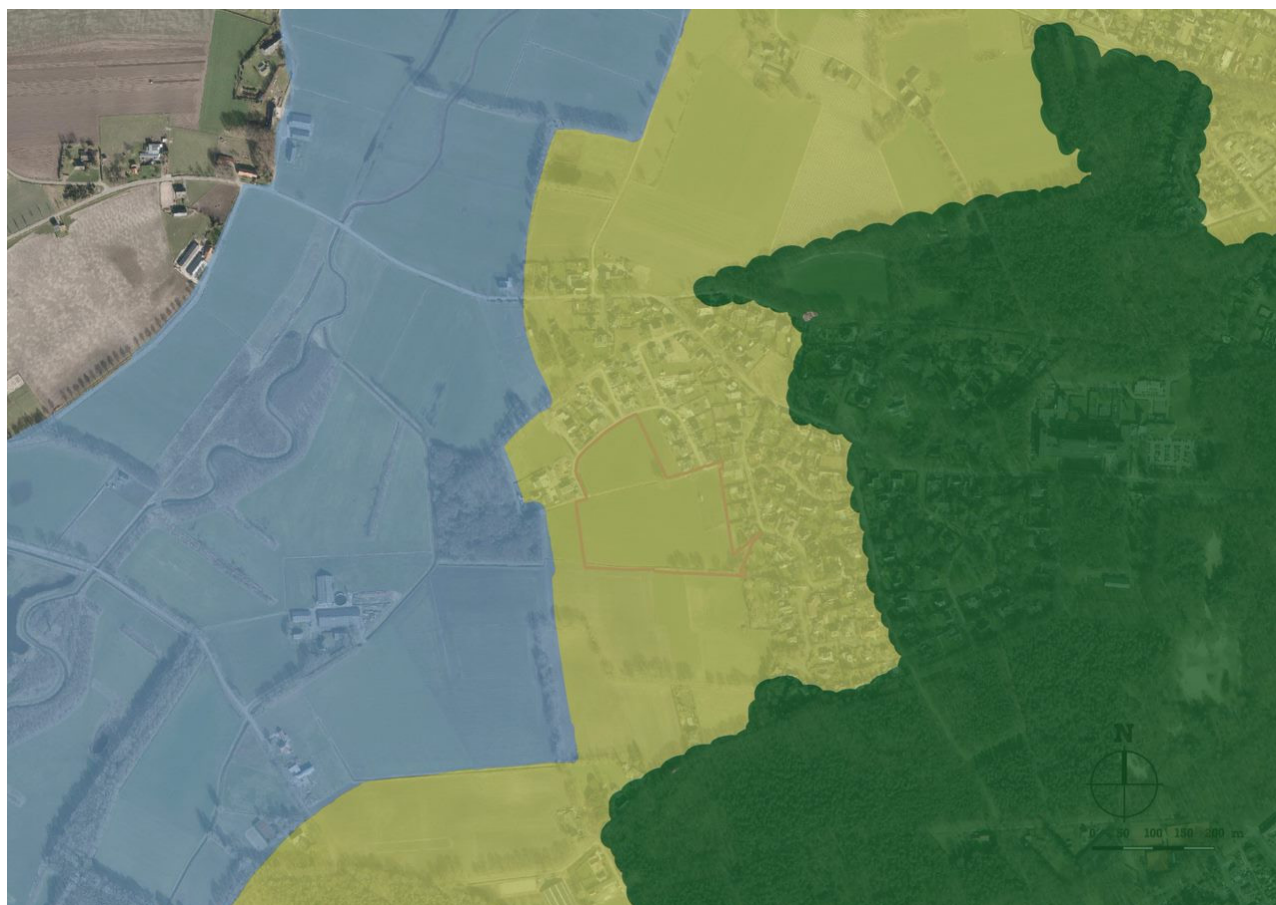
Rond 1900 was het plangebied onderdeel van het beekdal van de Loobeek. Het beekdal bestond destijds vooral uit natte laagten met hooilanden. De afwatering van het gebied vond plaats via gegraven watergangen richting de Loobeek.

Oostelijk van het plangebied vinden we droge grond met bossen en heide. Door de afwatering waren er in het overgangsgebied tussen droger en natter relatief veel mogelijkheden voor akkerbouw.

De kern Venray is door de jaren heen aan de westkant gegroeid tot aan het bosgebied. In de jaren negentig van de vorige eeuw zijn aan de westkant van het bosgebied woonenclaves en een ziekenhuis gebouwd.

Door ruilverkaveling in de jaren 70 zijn grote arealen akker en weide ontstaan met relatief weinig groenstructuren.





Plangebied in de overgangszone tussen bosgebied en het beekdal



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Bestaande situatie

De wijk Vlakwater is in de huidige situatie een villawijk in ontwikkeling met een eigen karakter, los van de kern Venray, in het tussengebied tussen het bosgebied (dekzandrug) en het beekdal van de Loobeek.

Het beekdal heeft een open karakter met veel weide (hooiland). De boscomplexen aan de oostzijde zijn meer besloten.

De overgangszone heeft een gevarieerd grondgebruik met diverse groenstructuren, als houtsingels, bomenrijen, struweelhagen en bosjes (coulisselandschap).

De nieuwe wijk ontwikkelt zich aan de zuidkant van de doorgaande Merseloseweg. Het nieuwe deel van de wijk ligt ten zuiden van de Vesaliuslaan.

Midden door dit gebied en ten zuiden van het plangebied liggen twee afwateringsloten die de afwatering van het gebied op de Loobeek verzorgen.



3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ambitie

In het stedenbouwkundig plan is de keuze gemaakt om met dit nieuwe deel van Vlakwater aan te sluiten bij het gebruik en het beeld van de rest van de woonwijk Vlakwater.

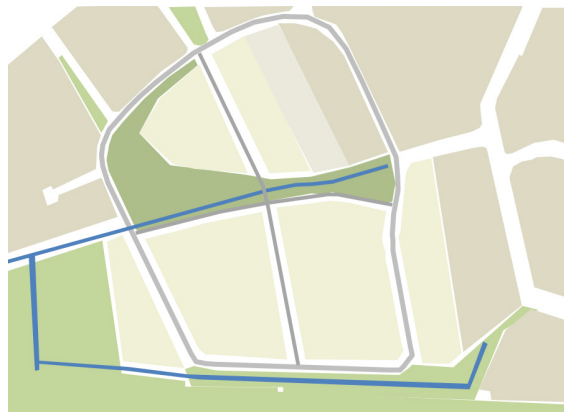
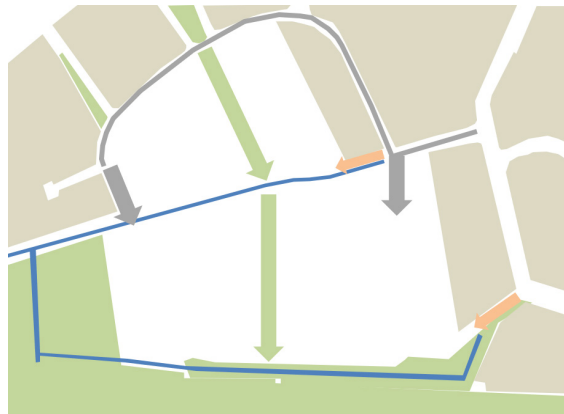
Dit komt vooral tot uitdrukking in de keuze voor een uniform programma voor grotere en grote kavels met individuele vrijstaand, grond-gebonden woningen, waardoor er geen accentvorming of verbijzondering in de wijk optreedt en de gewenst rustige uitstraling goed uit de verf komt.

Voor dit Beeldkwaliteitsplan zijn vanuit deze basiskeuze de volgende ambities geformuleerd:

Aansluiten bij de opzet en uitstraling van Vlakwater betekent vooral om de vrijheid in architectonische expressie van de nieuwe bewoners met betrekking tot de woning niet in te perken maar wel afspraken te maken over het bereiken van een gezamenlijke groene uitstraling van de nieuwe buurt. Gekozen is voor consequente toepassing van hagen, met verschillende hoogte, op de perceelgrens.

De ambitie die hierbij centraal staat is dat de gewenste individualiteit van de woning niet leidt tot de confrontatie van tegenstrijdige en niet te combineren architectonische expressies.





Planopzet

De opzet van dit nieuwe wijkdeel is eenvoudig en overzichtelijk.

De bestaande situatie biedt een aantal aanknopingspunten zoals hiernaast in de eerste twee afbeeldingen is weergegeven: de watergangen en de ontsluitingspunten voor straten en paden.

De watergangen vormen de basis voor de groen en wandelstructuur door het gebied. In het noordelijke deel is de oostwest groenstructuur verbreed tot een groene centrale buurtruimte. De ruimte biedt kansen voor de ontwikkeling van kijkgroen of speelgroen of een combinatie van beide. De verdere inrichting van deze groene ruimte is onderdeel van overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en de bewoners.

De overige delen van de nieuwe buurt kent een efficiënte verkaveling met middelgrote en grote kavels waarop straks individuele vrijstaande bebouwing komt. Alle kavels zijn direct bereikbaar vanaf relatief smalle en groene straten (zie deel 2 regels openbaar gebied) Het zuidelijke deel van het plangebied ten zuiden van de watergang, krijgt een lusontsluiting in het verlengde van de bestaande Vesaliuslaan. De lus start aan beide kanten aan de Vesaliuslaan.

Aan de westzijde wordt de Vesaliuslaan doorgetrokken over de watergang en aan de oostzijde sluit de ontsluitingscirkel aan op de

Vesaliuslaan op het deel waar via de Wentholtlaan aansluiting plaatsvindt op de Merseloseweg.



Een groot deel van de kavels wordt direct ontsloten via deze ontsluitingscirkel. Een aantal kavels wordt ontsloten via een centrale noord-zuid gerichte straat die in het noorden aansluit op de Kochlaan, midden in het plan de afwateringssloot kruist en in het zuiden uitkomt in de ontsluitingscirkel van de verlengde Vesaliuslaan.

De bebouwing is vrij en gedifferentieerd. De hoofdgebouwen staan los in de ruimte met voldoende afstand van elkaar. De positie van het hoofdgebouw op het kavel en de overgang van de privé kavel naar het openbare domein is gebonden aan een overzichtelijk aantal regels opgenomen in het tweede deel van dit Beeldkwaliteitsplan (zie deel 2 regels kavels en bebouwing).



- Natte dooradering
- Woonstraten
- Groene ruimte

HOESBERGENSTEDENBOUW
concept & ontwerp voor dorp en stad

15-10-2023

50m 100m



4.1 REGELS

OPENBAAR GEBIED

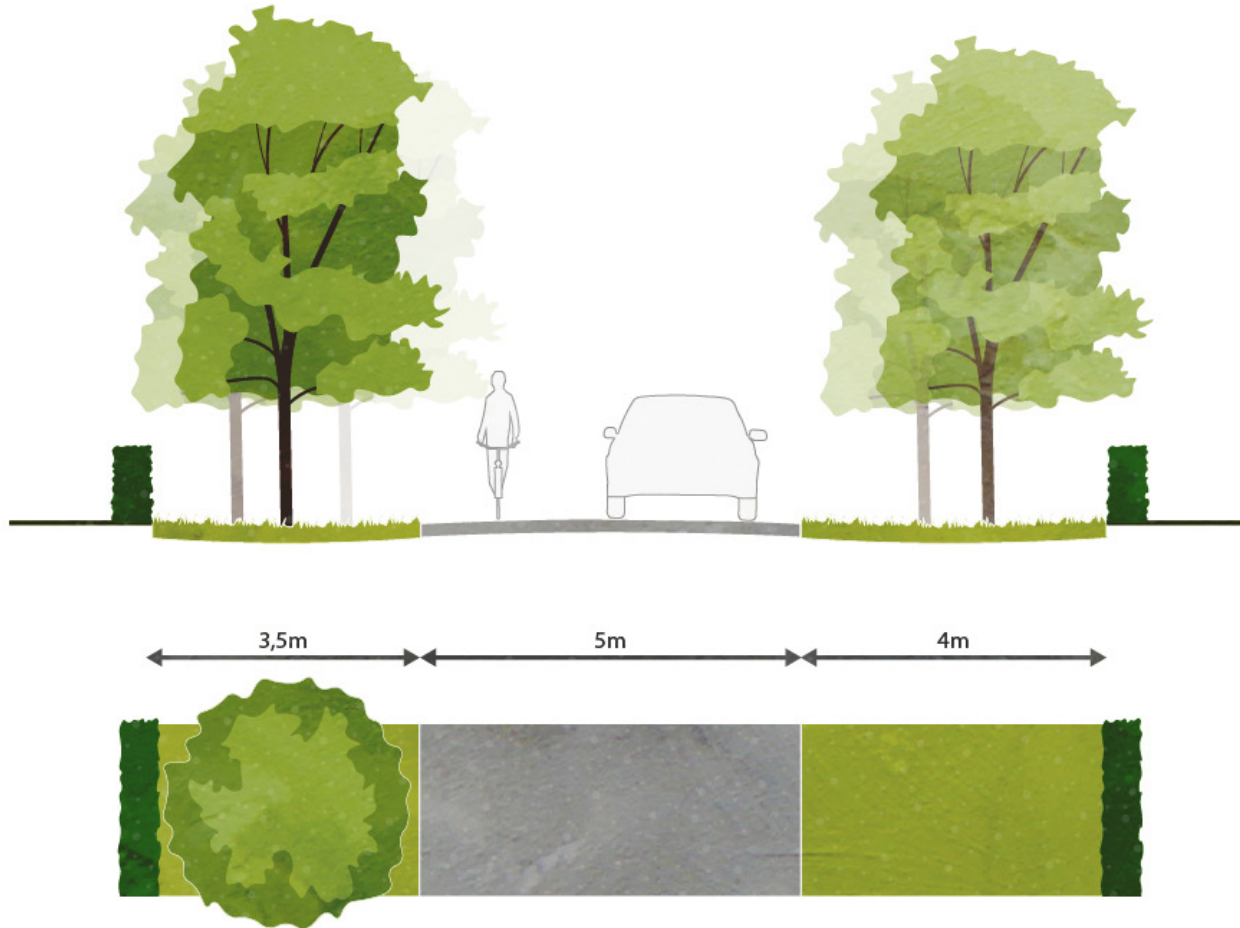
We onderscheiden vier deelgebieden in de openbare ruimte:

Het gebied met de natte dooradering. Dit is een langgerekte zone gekoppeld aan de watergangen, waarin specifieke soorten beplanting worden toegepast en er ruimte gegeven wordt aan watersfeer en de daarbij horende ecologie.

Woonstraten: groene besloten omgeving met sierwaarde

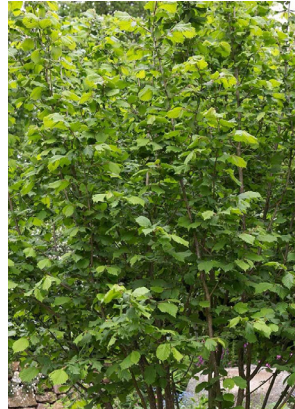
Groene ruimte in de noordwesthoek van het plangebied: groene ruimte voor ontmoeting en beleving met parkachtige sierwaarde en/of speelkwaliteit.

Groene ruimte ten zuiden van de buurt, waarin de overkluisde watergang is opgenomen





Knotwilg



Hazelaar



Zwarte eis



Kornoelje



Haagbeuk



Gelderse Roos

Deelgebied 'Natte dooradering':

Watergang

De watergang is een gegraven sloot die in de bestaande situatie niet goed zichtbaar is. Teneinde het beeld en de ecologische betekenis van de sloot te versterken is het verflauwen van het talud tot minimaal aan één zijde 1:3 gewenst. Bij voorkeur echter nog flauwer tot bijvoorbeeld 1:8.

De watergang Venrays Vlakwater (in het zuiden) zal overkluisd worden. De watergang Zijtak Venrays Vlakwater (in het midden) is een greppel die het merendeel van het jaar droog staat.

Beplanting

Landschapsbomen toepassen zoals:

Knotwilgen (*Salix alba*)

Zwarte els (*Alnus glutinosa*)

Haagbeuk (*Carpinus betulus*)

Solitaire heesters zoals:

Gelderse roos (*Viburnum opulus*)

Hazelaar (*Corylus avellana*)

Kornoelje (*Cornus* in soorten)

Onderbegroeiing:

Rondom de watergangen botanische bijmengsels toepassen met extensief beheer.

Mogelijk zaadmengsel: Cruydhoeck N1.

Verharding

Wandelpaden uitvoeren in halfverharding, zoals Achterhoeks Padvast of Revikon.



Judasboom



Tamme Kastanje



Rode Esdoorn



Vlinderstruik



Grootbladige Linde



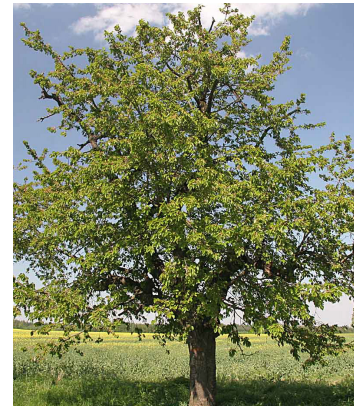
Amberboom



Krentenboompje



Tulpenboom



Kers



Groene Beuk



Gebakken klinker in
keepverband



Liguster



Krent



Meerstammige Berk

Deelgebied Woonstraat:

We kiezen, aansluitend bij het bestaande beeld van Vlakwater voor relatief smalle profielen (zie afbeelding), waarvan een groot deel groene bermen en een verhardingsstrook met een breedte van 5 meter voor gemeenschappelijk gebruik.

Beplanting

Landschapsbomen in verschillende soorten zoals:

Judasboom (*Cersis siliquastrum*)

Rode esdoorn (*Acer rubrum*)

(sier) kers in diverse soorten (*Prunus avium*)

Amberboom (*Liquidambar styraciflua*)

Solitaire heesters in verschillende soorten zoals:

Amerikaanse krent (*Amelanchier lamarckii*)

Tulpenboom (*Magnolia 'Galaxy'*)

Kornoelje (*Cornus controversa 'Pagode'*)

Onderbegroeiing

Zoveel mogelijk gras met bomen/solitaire heesters

Verharding

Sobere landelijke verharding, zoals gebakken klinker. Rijbaan keperverband met aan weerszijde molgoten.

Parkeren door bezoekers kan plaatsvinden op of aan de openbare weg.

Het gras naast de straten loopt zoveel mogelijk door om het groene beeld te versterken. Verharding naar de inritten in openbare ruimte uitvoeren in zelfde verharding als de straten.

Deelgebied Groene ruimte:

Algemeen: Inrichting afstemmen op gebruikswensen bestaande en nieuwe bewoners

Beplanting

Landschapsbomen toepassen zoals:

Tamme kastanje (*Castanea sativa*)

Grootbladige linde (*Tilia platyphyllos*)

Kers (*Prunus avium* c.v.)

Solitaire heesters in soorten toepassen zoals:

Krentenboompje (*Amelanchier lamarckii*)

Vlinderstruik (*Buddleja davidii* c.v.)

Meerstammige berk (*Betula utilis 'Jacquemontii'*)

Onderbegroeiing

Verblijfsfunctie benadrukken door versterken beleving met lage bloemrijke heesterbeplanting en aanleg van gazon.

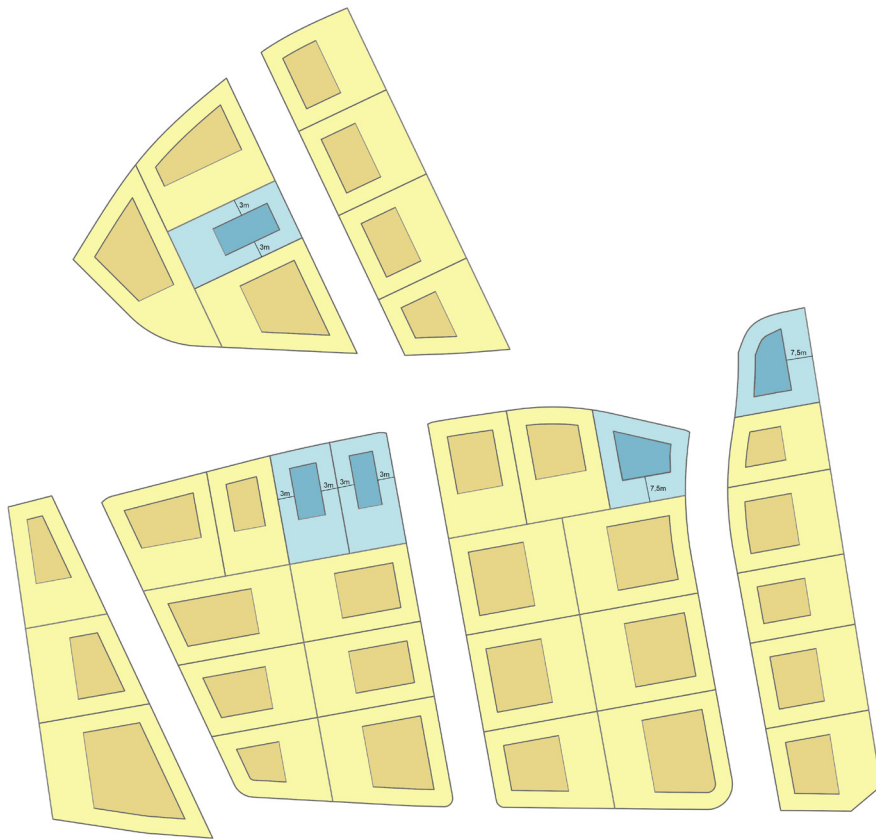
Indien afscherming wenselijk is (voor spelen of hondenuitlaat) dit aanleggen met een haag van diverse soorten als:

Groene beuk (*fagus sylvatica*)

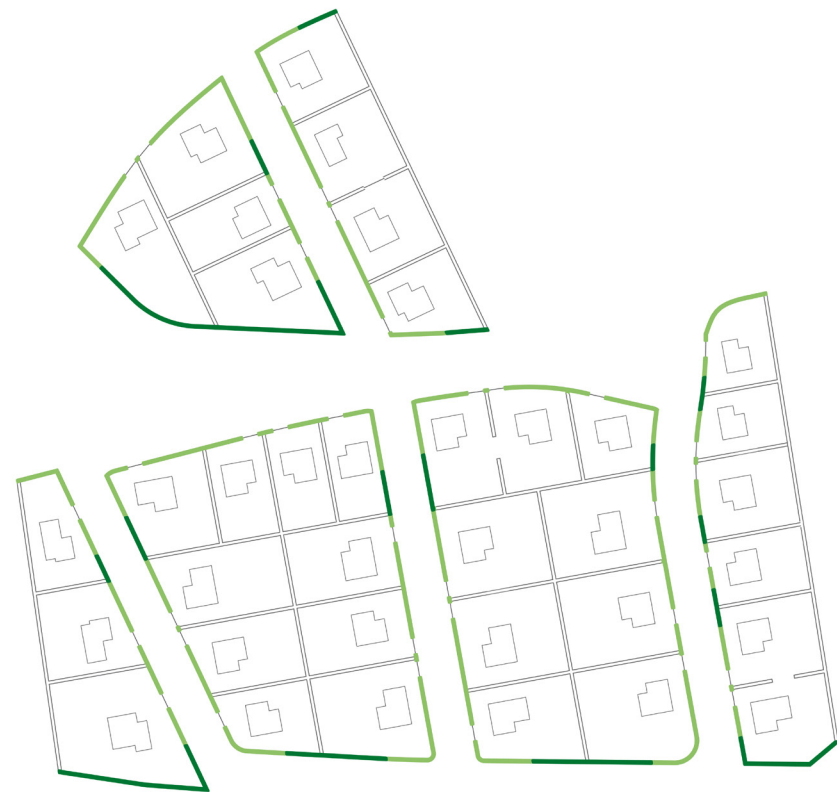
Liguster (*Ligustrum vulgare* of *ovalifolium*)

Verharding

Wandelpaden uitvoeren in halfverharding, zoals Achterhoeks Padvast of Revikon.



Bouvlakken met uitzonderingen wat betreft afstand tot perceelgrens



Overgang van privé gebied naar openbaar gebied met hogere en lagere hagen

4.2 REGELS

KAVELINRICHTING

Wat betreft de inrichting van het kavel is de positie van het hoofdgebouw belangrijk en zijn spelregels opgesteld voor de overgang van het privé-domein naar het openbaar gebied en tussen het kavel en het buurkavel.

Voor de standaardkavels gelden de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Sommige kavels hebben een afwijkende vorm, waardoor de standaardregels niet goed uitpakken.

Hiervoor gelden aangepaste afstanden van bebouwing tot perceelsgrenzen die in de tekening hiernaast (pag. 22) staan aangegeven.



Veldesdoorn



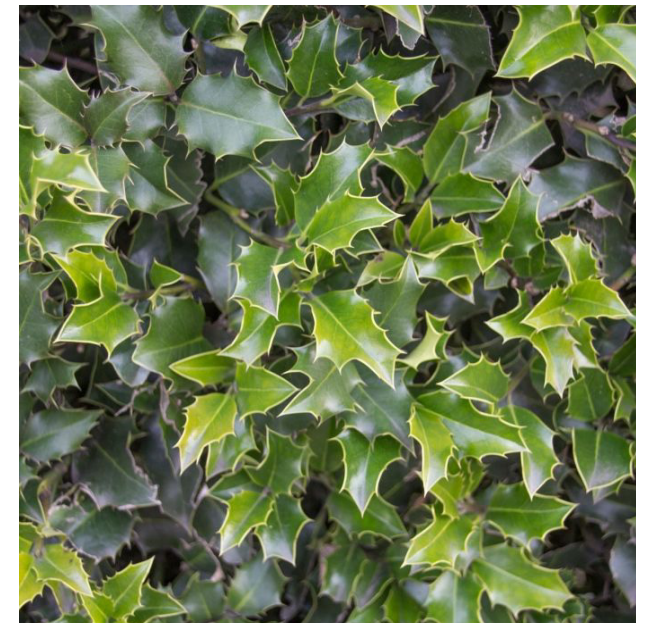
Haagbeuk



Liguster



Groene beuk



Hulst

In het hele plan is gekozen is voor het voor-
schrijven van groene afscheidingen tussen de
woningen en tussen de kavels en het openbaar
gebied. Schuttingen moeten worden voorko-
men. Voor de groene scheidingen schrijven we
de toepassing van groene hagen voor. Hoge
hagen om een inkijk in de zij- en de achter-
tuinen van de woningen te vermijden en lage
hagen tussen woning en openbare straat.
daar waar een inkijk in de achtertuinen speelt

Ook bij de overgangen tussen tuin en openba-
re ruimte maken we een onderscheid tussen de
overgang naar de woonstraten of naar de natte
gebieden ten behoeve van de biodiversiteit en
de diversiteit in het beeld.

Afscheiding naar de natte zone

Lage haag (0,7m hoog):
Uniformiteit in aanleg haagsruktuur.
Kiezen uit soorten:
Veldesdoorn (*Acer campestre*)
Haagbeuk (*Carpinus betulus*)

Hoge haag (1,8-2,0m):
Uniformiteit in aanleg haagsruktuur.
Kiezen uit soorten:
Veldesdoorn (*Acer campestre*)
Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
Hulst (*Ilex aquifolium*)

Afscheiding naar woonstraat

Lage haag (0,7m hoog):
Uniformiteit in aanleg haagsruktuur. Kiezen uit
soorten:
Groene beuk (*fagus sylvatica*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Hoge haag (1,8-2,0m):
Uniformiteit in aanleg haagsruktuur. Kiezen uit
soorten
Groene beuk (*fagus sylvatica*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Afscheiding tussen tuinen

Ook bij de scheidingen tussen de tuinen willen
schuttingen liever voorkomen. Het komt de
groene sfeer van de buurt echt ten goede als
ook hier gekozen wordt voor groene scheidin-
gen.
Vaste afscheidingen als onderdeel van de wo-
ningzijn toegestaan, mits niet aan straatzijde,
tot een maximum van 10m uit de woning.

Bij groene afscheiding heeft de voorkeur een
gemengde haag toe te passen met soorten
zoals:

Groene beuk (*fagus sylvatica*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Veldesdoorn (*Acer campestre*)
Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
Hulst (*Ilex aquifolium*)

Een alternatief is de aanleg van gaaswerk met
een begroeiing van klimop (*Hedera helix*).



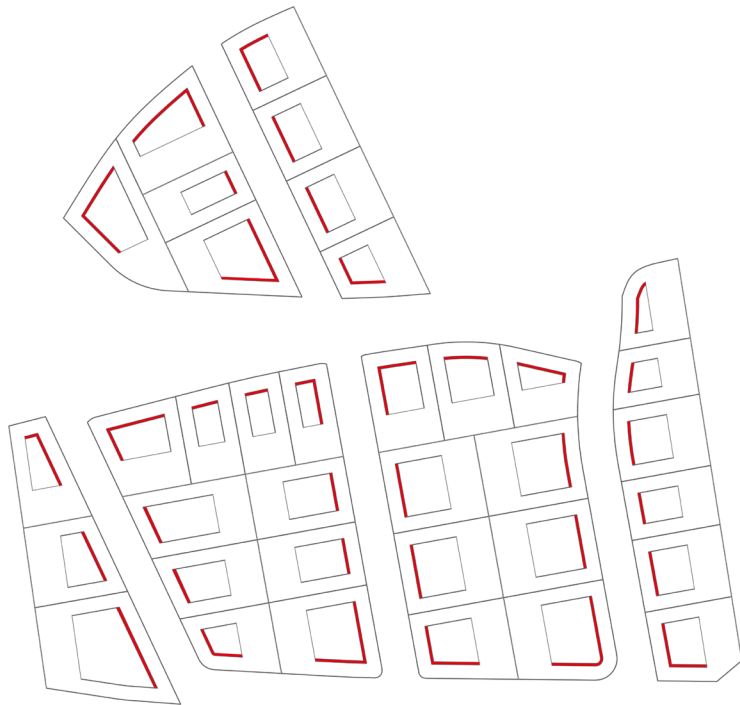
Diversiteit in architectuur toegestaan

4.3 REGELS

BEBOUWING

Voor de bebouwing zijn zoals eerder aangegeven weinig regels bepaald. Dit komt voort uit het idee dat Vlakwater een woonwijk is voor grotere en grote individuele, vrijstaande woningen met een grote mate van vrijheid wat betreft uitstraling en materialisatie.

Belangrijk is de basisregel met betrekking tot de oriëntatie van de woning. Hiervoor geldt dat de kant van de woning die gericht is op het openbaar gebied de kant moet zijn met de meest bepalende en beste uitstraling. Op de hoekpercelen geldt die kwaliteitsregels daarmee naar twee kanten.



Oriëntatie van de woningen op de openbare straat.
Bij de hoekwoningen oriëntatie naar twee kanten.

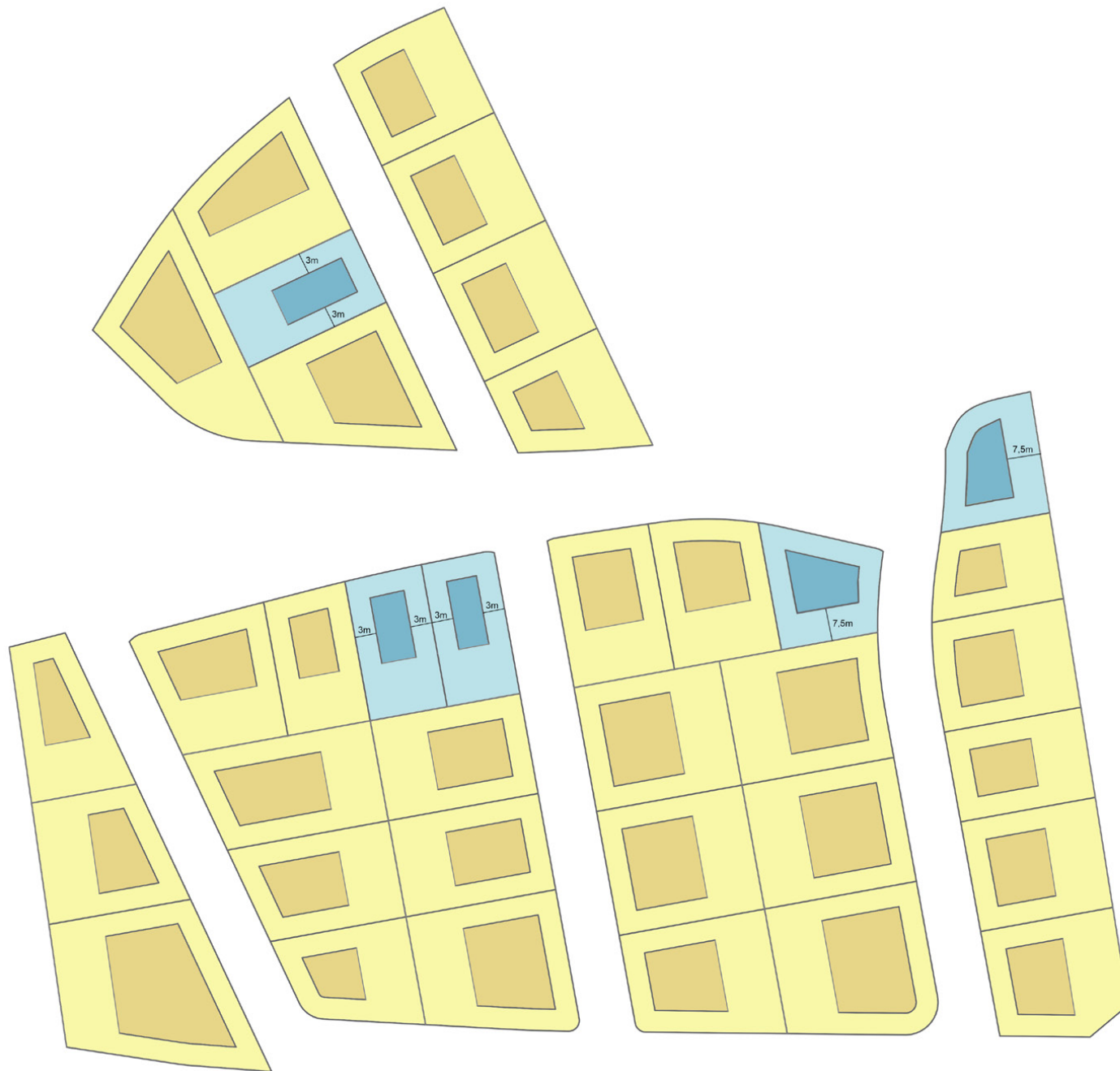
HOESBERGEN STEDENBOUW

concept & ontwerp voor dorp en stad

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
-				
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	30	2
1814	A	Grafische afwerking	10	1
1814	B	Binderijen	30	2
1813		Grafische reproductie en zetten	30	2
1814		Overige grafische activiteiten	30	D 2
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	2
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	2
29	-			
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	10	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	10	1
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10	D 1
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG		
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	1
8691, 8692		Consultatiebureaus	10	1
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10	D 1

Bijlage 3 Afstanden zijdelingse perceelsgrenzen

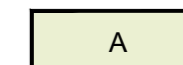
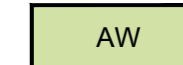


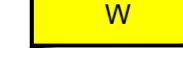
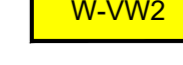


Bouwvlakken met uitzonderingen voor wat betreft afstand tot perceelsgrens.

LEGENDA

Plangebied
 grens plangebied





Enkelbestemmingen

-  A Agrarisch
-  AW Agrarisch met waarden
-  G Groen
-  V Verkeer
-  W Wonen
-  W-VW2 Wonen - Vlakwater II

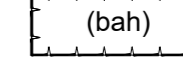
Dubbelbestemmingen

-  WR-A-1 Waarde - Archeologie 1
-  WR-A-2 Waarde - Archeologie 2
-  WR-B Waarde - Beekdal
-  WS-BW Waterstaat - Beschermingszone watergang


Gebiedsaanduidingen

-  overige zone - agrarisch gemengd
-  overige zone - radarverstoringsgebied
-  reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
-  reconstructiewetzone - verwevingsgebied

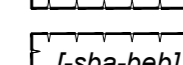
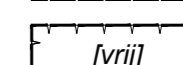

Functieaanduidingen

-  (bah) bedrijf aan huis

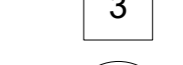


Bouwvlakken

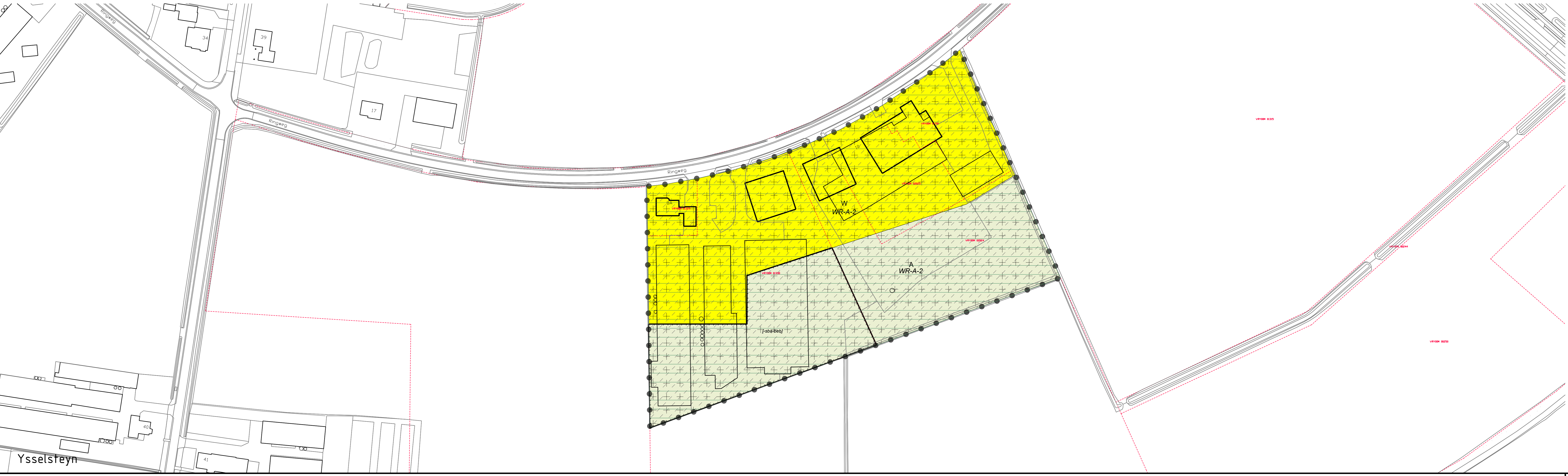
-  bouwvlak

Bouwaanduidingen

-  (bg) bijgebouwen
-  (-sba-beb) specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing
-  (vrij) vrijstaand

Maatvoeringen

-  3 maximum aantal wooneenheden
-  6 maximum goothoogte (m)
-  10 maximum bouwhoogte (m)



0	12-01-2024	JLE	BZ	BZ				
Verse	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

BP Woningbouw Vlakwater II

Onderdeel: Verbeelding
 NL.IMRO.0984.BP22004-va01

Opdrachtgever: Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer

Fase vastgesteld: VEN151
 Formaat: A0
 Schaal: 1: 1000

Projectnummer: 2022-0889
 Behorende bij doc. nr.:

088 - 3366333
 info@kragten.nl
 www.kragten.nl

kragten

gemeente venray		afdeling
Casenr.:		
6 JUNI 2025		
Poststuknr.:		
Kopie aan:	Medewerker	Afgehandeld Datum

AANTEKENEN

Raad van de gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM VENRAY

Datum
4 juni 2025

Ons nummer
202404724/1/R1

Uw kenmerk
Z24002252

Inlichtingen
Mw. F. Groot
070-4264226

Onderwerp
Venray
Bp. Woningbouw Vlakwater II Venray

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In bovengenoemde procedure heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft gegeven.

De verdere behandeling wordt voortgezet onder het zaaknummer: 202404724/2.

Voor zover de opdracht met zich brengt dat nieuwe vastgestelde IMRO-bestanden aan de landelijke voorziening zijn gestuurd, verzoek ik u de identificatiecode te vermelden. U dient deze nieuwe IMRO-bestanden niet toe te sturen.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet
bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

E. Westerdaal en anderen, allen wonend in Venray,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Venray,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 juni 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Woningbouw Vlakwater II" (hierna: het bestemmingsplan) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Westerdaal en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer C.V. (hierna: RvR Limburg) heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

RvR Limburg heeft een nader stuk ingediend.

Westerdaal en anderen hebben een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 maart 2025, waar Westerdaal en anderen, bij monde van Westerdaal, en de raad, vertegenwoordigd door mr. M.J.M. Godschalk, zijn verschenen. Voorts is ter zitting RvR Limburg, vertegenwoordigd door mr. G.L. Klüter, als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 15 december 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en de Crisis- en herstelwet, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. RvR Limburg is initiatiefnemer van het plan. Het plan maakt onder meer de bouw van 36 zelfstandige woningen met bijbehorende voorzieningen op de locatie genaamd "Vlakwater II" mogelijk. Deze woningen worden naast de bestaande wijk "Vlakwater I" gerealiseerd. Daarnaast maakt het plan de aanleg van een waterbuffer mogelijk die de gemeente wil realiseren tussen de locaties Vlakwater II en Handrik 3 en 5.

Westerdaal en anderen wonen aan de Ellerbecklaan ten oosten van het plangebied. Zij maken zich zorgen over de effecten van het nieuwe plan op de wateroverlast in hun wijk.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Inspraak

4. Volgens Westerdaal en anderen is de inspraak over het bestemmingsplan onvoldoende geweest. De naaste bewoners van het plangebied hebben alleen zienswijzen naar voren kunnen brengen over het ontwerpbestemmingsplan. Ook heeft de zogeheten omgevingsdialoog nooit plaatsgevonden.

4.1. De raad wijst erop dat de initiatiefnemer twee bijeenkomsten heeft georganiseerd voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

4.2. De Afdeling overweegt dat het bieden van inspraak, zoals in het kader van de omgevingsdialoog, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan geen deel uitmaakt van de in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Westerdaal en anderen hebben verder niet gewezen op gemeentelijk beleid of een gemeentelijke verordening waarin zo'n verplichting zou zijn opgenomen. Dat de omgevingsdialoog volgens Westerdaal en anderen, wat daar ook van zij, niet of niet adequaat is doorlopen, kan dan ook geen gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is verder voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Het ontwerpplan is ter inzage gelegd en eenieder heeft de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Daarvan hebben Westerdaal en anderen ook gebruik gemaakt. Voor het oordeel dat zij hun belangen niet voldoende kenbaar hebben kunnen maken, ziet de Afdeling dan ook geen aanleiding.

Het betoog slaagt niet.

Gevolgen voor de waterhuishouding

5. Westerdaal en anderen betogen dat het bestemmingsplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Door het plan zal volgens hen de wateroverlast in de wijk waar zij wonen onaanvaardbaar toenemen. In de plantoelichting staat namelijk dat de waterdoorlatendheid van het plangebied beperkt is.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan niet tot meer wateroverlast zal leiden voor Westerdaal en anderen.

5.2. Artikel 14.2.1 van de planregels luidt:

“Artikel 14.2.1 Infiltratieplicht

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater.”

Artikel 14.2.2 van de planregels luidt:

“Artikel 14.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 14.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.”

5.3. Uit het rapport “Watertoets Ontwikkeling Vlakwater II, te Venray” van 29 september 2023 van het bureau Kragten (hierna: de watertoets) en paragraaf 4.13 van de plantoelichting volgt dat het plangebied wordt aangesloten op het watersysteem van het waterschap Limburg en dat met de te realiseren waterbuffer wordt voorzien in voldoende compensatie voor de toename in verharding in het plangebied als gevolg van het plan. Ook wordt de waterbuffer via een overstort aangesloten op de Weverslo. Zo is er een extra leegloopmogelijkheid beschikbaar als er meer dan 100 millimeter aan regen valt. Westerdaal en anderen hebben de watertoets en de plantoelichting op dit punt niet bestreden. Verder is het ontwerpplan voorgelegd aan het waterschap Limburg en dat heeft ingestemd met de manier waarop daarin met het hemelwater wordt omgegaan. Ten slotte is van belang dat er een infiltratieplicht in de artikelen 14.2.1 en 14.2.2 van de planregels is opgenomen bij het bouwen van nieuwe gebouwen. Deze infiltratieplicht houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen pas wordt verleend wanneer hemelwater op het eigen terrein kan infiltreren of wanneer op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien. In wat Westerdaal en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad daarmee niet mocht volstaan.

5.4. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt kunnen stellen dat de wateroverlast voor Westerdaal en anderen niet zal toenemen door het plan.

Het betoog slaagt in zoverre niet.

6. Westerdaal en anderen betogen verder dat het plangebied lager ligt dan hun wijk, waardoor de toekomstige bewoners ook wateroverlast zullen ervaren.

6.1. Artikel 8:69a van de Awb luidt:

“De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.”

6.2. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen

stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin een appelland door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt.

6.3. Voor zover Westerdal en anderen vrezen voor wateroverlast op de percelen van de toekomstige bewoners, overweegt de Afdeling dat de norm van een goede ruimtelijke ordening, voor zover deze gaat over de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat van toekomstige bewoners, kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van Westerdal en anderen. Artikel 8:69a van de Awb staat dan ook in de weg aan vernietiging van het bestemmingsplan voor zover zij betogen dat het bestemmingsplan zal leiden tot de wateroverlast voor toekomstige bewoners. De Afdeling zal het betoog van Westerdal en anderen op dit punt daarom niet inhoudelijk bespreken.

Bebouwing in het beekdal

7. Westerdal en andere betogen dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met bestendig gemeentelijk beleid om in het beekdal geen bebouwing toe te staan, zoals dat tot uitdrukking is gebracht in het Ruimtelijk Kwaliteits Kader gemeente Venray (hierna: RKK) dat is vastgesteld op 31 oktober 2023. Een groot deel van het plangebied ligt binnen het gebied dat in het RKK is aangeduid als beekdal. In het RKK staat volgens Westerdal en anderen dat het beekdal onbebouwd dient te blijven.

7.1. In het RKK staat dat het RKK niet het enige kader is aan de hand waarvan wordt bepaald of een bestemmingsplan kan worden ingepast. Voor ieder bestemmingsplan zal een bredere afweging plaatsvinden op basis van de omgevingsvisie, het beleid en de regelgeving van de gemeente Venray en hogere overheden. Ook staat er in het RKK dat het RKK niet bepaalt of een plan op een bepaalde plek kan worden gerealiseerd. Het geeft alleen aan waar bepaalde ontwikkelingen mogelijk zijn en het geeft richtlijnen voor hoe een plan ruimtelijk kan worden ingepast met behoud en waar mogelijk versterking van de omgevingskwaliteiten. Verder staat in het RKK dat het beekdal in principe onbebouwd blijft. De Afdeling maakt hieruit op dat het RKK nieuwe bebouwing in het beekdal niet uitsluit, wanneer het bestemmingsplan wordt ingepast met behoud en waar mogelijk versterking van de omgevingskwaliteiten van het beekdal.

7.2. De raad stelt zich op het standpunt dat er voldoende rekening is gehouden met het RKK. Ter onderbouwing voert de raad aan dat het plangebied aan de hoger gelegen rand van het beekdal ligt, op ruime afstand van de dichtstbijzijnde beek. Ook maakt het plan een waterbuffer met bijbehorend groen mogelijk die de gemeente wil realiseren. Ten slotte is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin is aangesloten bij de uitgangspunten voor erf en bebouwing in het RKK voor het landschapstype beekdalen en dat is bijgevoegd als bijlage 1 bij de plandoelichting. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat dit beeldkwaliteitsplan is gewaarborgd in de planregels.

7.3. De Afdeling zal aan de hand van de onderbouwing van de raad onder 8.2 beoordelen of het bestemmingsplan wordt ingepast met behoud en waar mogelijk versterking van de omgevingskwaliteiten van het beekdal overeenkomstig het RKK. De Afdeling stelt vast dat het plangebied aan de hoger gelegen rand van het beekdal ligt op een afstand van ongeveer 170 meter van de dichtstbijzijnde beek. In het RKK staat als waarde van een beekdal vermeld dat ecologisch waardevolle vochtige en natte milieus in het lager gelegen deel van het beekdal liggen. Omdat het plangebied aan de hoger gelegen rand van het beekdal ligt, heeft de raad ervan uit mogen gaan dat deze omgevingskwaliteit behouden zal blijven met het plan. Verder staat in het RKK als waarde vermeld dat een beekdal een landschapstype is voor waterberging. Het plan maakt een waterbuffer mogelijk die de gemeente wil realiseren, zodat de raad ervan uit heeft mogen gaan dat deze omgevingskwaliteit zal worden versterkt met het plan. Ook past de waterbuffer bij de opgave van klimaatadaptatie van beekdalen. Wat betreft het beeldkwaliteitsplan ziet de Afdeling geen aanleiding om eraan te twijfelen dat in het beeldkwaliteitsplan dat is bijgevoegd als bijlage 1 bij de plantoelichting is aangesloten bij de uitgangspunten voor erf en bebouwing in het RKK voor het landschapstype beekdalen. De raad heeft de naleving van het beeldkwaliteitsplan echter niet voldoende gewaarborgd in het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting. Het is, voor wat betreft gronden met de bestemming "Wonen", alleen opgenomen in het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van de goothoogte van een woning en bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het toestaan van een afwijkend aantal wooneenheden. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen die binnen de bouwregels van het bestemmingsplan past, hoeft dus niet te worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Bovendien wordt in artikel 1.22 van de planregels verwezen naar een oud beeldkwaliteitsplan dat is vastgesteld op 14 december 2010. Weliswaar staat in artikel 1.22 ook dat als het beeldkwaliteitsplan gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening dient te worden gehouden met de wijziging maar het voor de raad relevante beeldkwaliteitsplan dateert van november 2023 en daarmee van voor de planperiode.

De raad acht de naleving van het beeldkwaliteitsplan, ook blijkens de toelichting op de zitting, noodzakelijk voor de conclusie dat het plan, voor wat betreft de mogelijke gevolgen voor het beekdal, aanvaardbaar is. Naleving van het beeldkwaliteitsplan is echter niet voldoende in de planregels gewaarborgd. De Afdeling is daarom van oordeel dat in het bestemmingsplan niet voldoende is verzekerd dat de beoogde ontwikkelingen waarin het plan voorziet worden ingepast met behoud en waar mogelijk versterking van de omgevingskwaliteiten van het beekdal. Het bestemmingsplan is daarom in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel vastgesteld.

Het betoog slaagt.

Opdracht aan de raad

8. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen twintig weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van wat is overwogen onder 7.3 het beeldkwaliteitsplan van november 2023, dat als bijlage 1 bij plantoelichting

is gevoegd, in de planregels via een voorwaardelijke verplichting te waarborgen. Ook moet de raad artikel 1.22 van de planregels aanpassen, zodat de planregel naar het juiste beeldkwaliteitsplan verwijst. De raad dient de Afdeling en de andere partij de uitkomst mee te delen en het gewijzigde besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen. Het door de raad te nemen gewijzigde besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

9. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Venray op:

- om binnen twintig weken na verzending van de tussenuitspraak met inachtneming van wat is overwogen onder 7.3 en onder 8 is overwogen, de gebreken in het besluit van de raad van de gemeente Venray van 27 juni 2024 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouw Vlakwater II" te herstellen;
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het gewijzigde besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mee te delen.

Aldus vastgesteld door mr. M.M. Kaajan, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A.L. van Driel Kluit, griffier.

w.g. Kaajan
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Driel Kluit
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 4 juni 2025

703-1134
Verzonden: 4 juni 2025

4325758

Raad van State
Postbus 20019 2500EA 'S-GRAVENHAGE the Netherlands

Frankering betaald



R Aangetekend

D-A-1

Venray, Raad van de gemeente
Postbus 500
5800AM VENRAY

3SRAGN6518138

Recommandé

NL



3SRAGN6518138

P2202

	HT	VLPO 1401
--	-----------	-----------

Postbus 500 5800AM
Naam: KBR Laser Point
Adres: Nieuwhuisweg 7, 5804AN Venray