

Stationsweg 195 Oostrum

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Project	5
2.1 Project	5
2.2 Architectonische kwaliteit	7
2.3 Overige projectonderdelen	9
Hoofdstuk 3 Gebiedsprofiel	10
3.1 Gebiedsbeschrijving	10
3.2 Ruimtelijk-functionele structuur projectgebied en omgeving	12
Hoofdstuk 4 Beleidskader	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 5 Onderzoek	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade	19
5.2 Milieu	20
5.3 Milieuzonering	26
5.4 Waterhuishouding	27
5.5 Flora en fauna	30
5.6 Natuur en landschap	33
5.7 Cultuurhistorie en archeologie	34
5.8 Kabels en leidingen	36
5.9 Verkeer	36
5.10 Conclusie	36
Hoofdstuk 6 Procedure	37
Regels	39
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	40
Artikel 1 Begrippen	40
Artikel 2 Wijze van meten	44
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	45
Artikel 3 Wonen	45
Hoofdstuk 3 Algemene regels	47
Artikel 4 Antidubbeltelregel	47
Artikel 5 Algemene bouwregels	48
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	49
Artikel 6 Slotregel	49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

De heer H. Derks, Testrik 1a, 5815 CK Merselo en de heer H. Derks, Stationsweg 195, 5815 AB Oostrum (hierna: initiatiefnemer) zijn voornemens om, in de reeds bestaande carré-boerderij aan de Stationsweg 195 te Oostrum (gemeente Venray), 3 extra woningen te realiseren.

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan "Kerkdorp Oostrum", vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004 en onherroepelijk geworden op 11 maart 2005, de bestemming 'woondoeleinden' gekregen. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Aangezien het bouwvlak strak om de woning op deze locatie ligt, is het op basis van deze bestemming niet mogelijk om in de bestaande bijgebouwen welke buiten dit bouwvlak liggen, 3 extra woningen te realiseren.

Medewerking aan het bouwplan kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. Hiertoe is reeds overleg gevoerd met de gemeente Venray. Resultaat van dit overleg is het opstellen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing welke uiteindelijk zou moeten leiden tot het verlenen van een Wabovergunning voor afwijking van het bestemmingsplan.

Het besluit dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waarin (op basis van artikel 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening) zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het besluit gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het besluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het overleg met andere (overheids-)instanties;
- de uitkomsten van alle noodzakelijke onderzoeken;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het besluit zijn betrokken (voor zover relevant).

Door de ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project gemotiveerd. Deze ruimtelijke onderbouwing treft u hierbij aan.

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- ÿ Projectbeschrijving, architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen;
- ÿ Gebiedsprofiel (bestaande uit een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving) alsmede de ruimtelijke effecten van het project op korte en (middel)lange termijn;
- ÿ Toetsing aan het geldende rijks-, provinciaal-, regionaal - en gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- ÿ Financieel-economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade;
- ÿ Resultaten van een (ruimtelijk) onderzoek op het gebied van milieu (geluid, bodem, lucht, milieuzonering en externe veiligheid), waterhuishouding (waterparagraaf), natuur en landschap, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, kabels en leidingen en verkeer;
- ÿ Procedure.

Hoofdstuk 2 Project

In dit hoofdstuk wordt het project waarvoor medewerking wordt gevraagd beschreven. Er wordt ook ingegaan op de architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen. Tenslotte worden ook ondergeschikte projectonderdelen - waar het verzoek ook betrekking op heeft - behandeld.

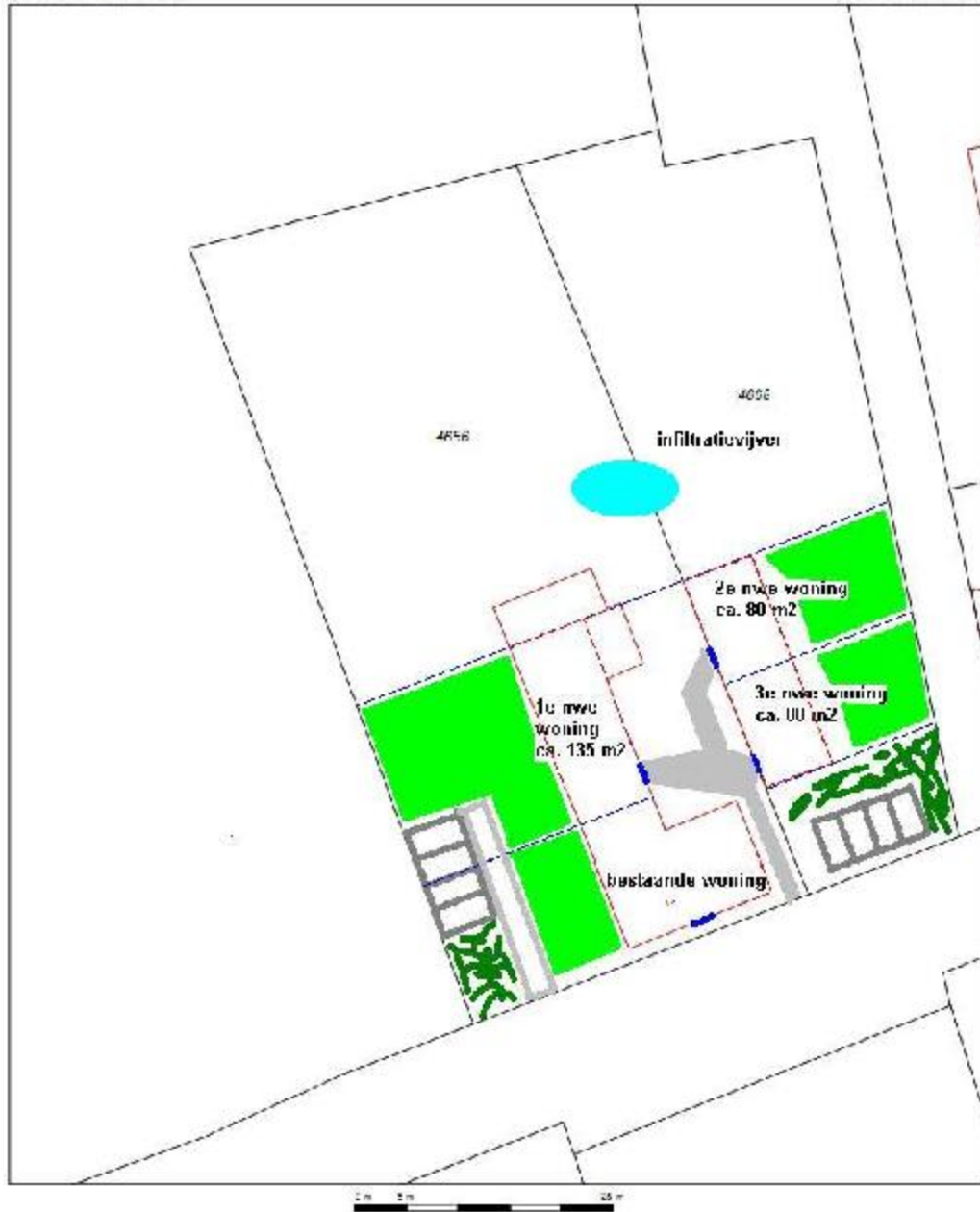
2.1 Project

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande carré-boerderij waar nu slechts één woning is gesitueerd, te verbouwen tot vier woningen. Het project is gelegen aan de Stationsweg 195 te Oostrum, kadastraal bekend als gemeente Venray, sactie E, nummers 4666 en 4668.

De bestaande woning zal geheel gehandhaafd blijven. De bestaande bijgebouwen welke in het verleden in gebruik waren als koeienstal, verkeren in relatief slechte staat. Het plan is om deze zodanig te renoveren, waarbij de kenmerkende stijl en gevelelementen behouden zullen blijven, dat deze voor bewoning geschikt worden. Gelet op de oppervlakte van deze bijgebouwen zullen 3 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, van respectievelijk 135 m² en 2 keer 80 m².(buitenwerks). Op onderstaande situatieschets is gevisualiseerd hoe de indeling van het perceel eruit zal komen te zien.

Uitbrek: Kadastrale Kaart:

Uitbrekreferentie: 1897943



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Kadastrale grens — Voorlopige grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor de informatie en afbreuk: ROETMOND, 3 augustus 2010 De afbreuker aan het kadaster en de gemeentelijke registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente: VENNEN Sectie: E Perceel: 4666</p> <p>Aan dit uitbrek kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de mogelijkheid om eigen metingen te verrichten, waaraan dit uitbrek niet is gebonden.</p>	
---	---	--

De bestaande woning zal zijn voordeur behouden aan de openbare weg. De drie nieuwe woningen zijn via het binnenterrein te bereiken; hier bevinden zich de voordeuren. Iedere woning zal daarmee een achtertuin krijgen met veel privacy. Voor elk van de woningen zijn 2 parkeerplaatsen opgenomen; vier aan de straatzijde, ten oosten van de bestaande woning en vier ten westen van de bestaande woning. Deze laatste vier zijn via een eenvoudig ontsluitingspad te bereiken en worden aan de straatzijde landschappelijk ingepast.

De aanwezige schuurtjes met een oppervlakte van in totaal circa 60 m² bevinden zich in redelijk slechte bouwkundige staat. Het is derhalve wenselijk dat deze gesloopt worden. De gesloopte oppervlakte kan dan gebruikt worden om per woning te voorzien in 15 m² bijgebouwen.

2.2 Architectonische kwaliteit

Het bouwplan zal voor advies worden voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit; deze commissie beoordeelt of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

De te renoveren en als woningen in gebruik te nemen gebouwen zullen qua oppervlakte gelijk blijven. De vloeren zullen worden vernieuwd omdat deze nu nog zijn voorzien van voeder- en mestsleuven. Gelet op de te behalen hoogte tot de verdiepingsvloer, zal de beganegrondvloer zo laag als mogelijk ten opzichte van het peil worden aangelegd; hierdoor wordt een zo groot mogelijke inhoud van de woning verkregen en kan de zoldering nog zodanig begaanbaar zijn dat deze gebruikt kan worden als functionele bergruimte.

Gevelopeningen (deuren en ramen) zullen worden vormgegeven zoals kenmerkend is voor de stijl van deze carré-boerderij, inclusief het gebruik van gevelijzers en afwerkrand in het metselwerk onder de goot.



Foto: binnenplaats gezien naar achterzijde van de woning



Foto: bijgebouw ten behoeve van nieuwe woning 2 en 3 gezien vanaf binnenplaats

2.3 Overige projectonderdelen

Onderdelen van het onderhavige project waarop deze ruimtelijke onderbouwing ook betrekking heeft betreffen het bouwrijp maken van het projectgebied, de aanleg van erfbeplanting, hemelwaterinfiltratie- en waterbergende voorzieningen en de ten behoeve van de nieuwbouw noodzakelijke kabels en leidingen.

Hoofdstuk 3 Gebiedsprofiel

In dit hoofdstuk wordt het projectgebied en omgeving beschreven. Er wordt ingegaan op de ruimtelijk-functionele structuur ter plaatse. Er wordt beschreven of het project aansluit bij de bestaande bebouwing, de stedenbouwkundige structuur en aanwezige functies. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke gevolgen van het project op de omgeving op korte en (middel)lange termijn.

3.1 Gebiedsbeschrijving

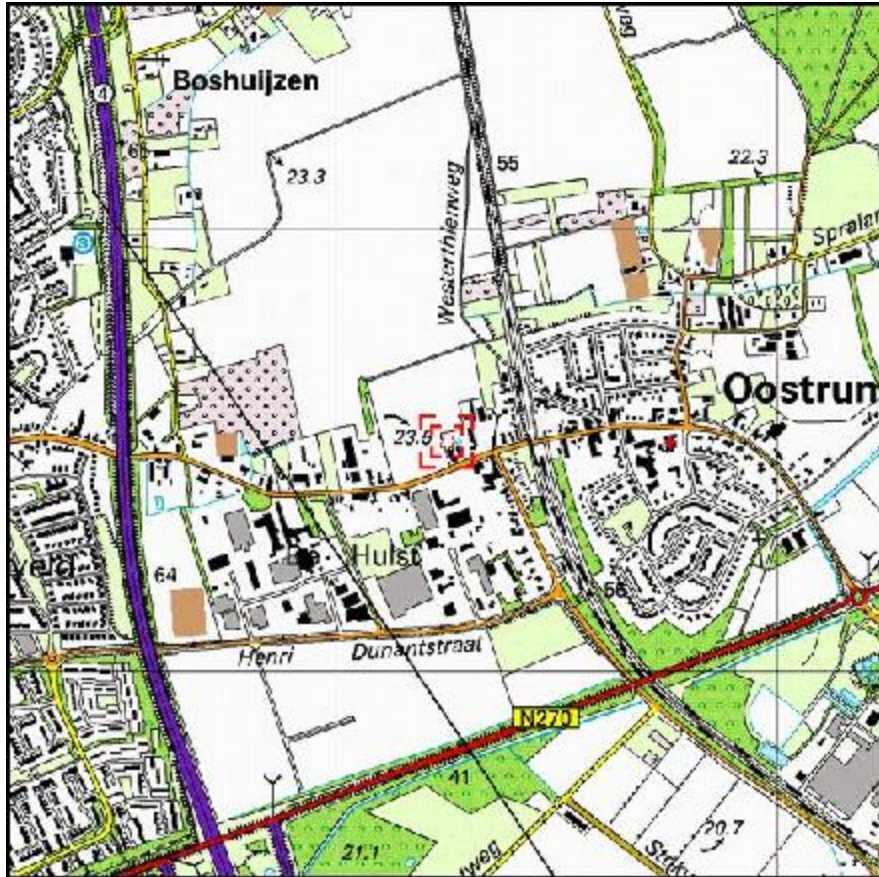
Het project wordt gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie E, nummers 4666 en 4668 en plaatselijk bekend als Stationsweg 195 te Oostrum. Het projectgebied heeft een omvang van ongeveer 4200 m². De netto bebouwde oppervlakte van het project bedraagt circa 525 m²; de totale bebouwde oppervlakte van het perceel blijft ongewijzigd. Hier zijn de twee nog bestaande schuurtjes op het achterterrein bijgerekend.

Het projectgebied is gelegen aan de rand van het kerdorp Oostrum (gemeente Venray), tegenover het bedrijventerrein De Hulst, op een afstand van circa 750 m van de A73, 600 m van de N 270 en 300 m van het NS-station Venray.

Oostrum is het grootste kerkdorp van Venray en ligt ten oosten van de kern Venray. Het dorp wordt aan de oostkant begrensd door bouwland, weidegronden en bosgebieden, terwijl ten westen van Oostrum het Venrayse industriegebied De Hulst ligt en de spoorlijn Nijmegen-Roermond.

Oostrum is ontstaan als agrarische nederzetting met een lintbebouwing langs lokale verbindingswegen. De Geysterseweg en de Mgr. Hanssenstraat zijn twee van zulke historische wegen. De dorpskern heeft zich in de loop der tijden ontwikkeld rondom de kruising van deze twee wegen. De Mgr. Hanssenstraat gaat nabij het spoor over op de Stationsweg welke Oostrum verbindt met het (winkel)centrum van Venray.

Onderstaand is op een omgevingskaart en een luchtfoto weergegeven waar het projectgebied zich bevindt.



Figuur: omgevingskaart



Figuur: luchtfoto projectgebied ten westen van Oostrum

3.2 Ruimtelijk-functionele structuur projectgebied en omgeving

In stedenbouwkundige zin kenmerkt dit gebied zich door een hoge bebouwingsintensiteit. De schaal, uitstraling en architectonische kwaliteit van de aanwezige bebouwing is echter sterk verschillend.

In functionele zin is het projectgebied en haar omgeving te kwalificeren als een gemengd gebied. Het projectgebied ligt net binnen de bebouwde kom van Oostrum, tegenover het bedrijventerrein De Hulst en naast een aannemersbedrijf (Hoex) en opslagloods. Gelet op het sterk gemêleerde karakter van bebouwing en functies, doet de functiewijziging van de karakteristieke bijgebouwen naar woningen voor wat betreft de vormgeving, uitstraling, situering en gebruik geen afbreuk aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Eerder zal het de kwaliteit van dorpskern ten goede komen, doordat de woonfunctie in de kern wordt versterkt. Het project past derhalve in zijn directe omgeving.

Onderstaand zijn enkele foto's van (de omgeving van) het projectgebied weergegeven.



Foto's van de woning Stationsweg 195



Foto's van de woning Stationsweg 195



Foto's van de woning en bedrijfsgebouwen Stationsweg 197 (Hoex aannemersbedrijf)



Foto's van de opslagloods



Foto's van de overzijde van het projectgebied

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het Rijk heeft de diverse afzonderlijke nota's op het desbetreffende ruimtelijk beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de 5e Nota over de Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, maar ook uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en het Nationale Verkeers- en Vervoersplan. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006 en de actualisaties. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de relatie van het project met het geldende bestemmingsplan.

4.1 Rijksbeleid

In de Nota "Ruimte" wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk platteland.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- ÿ Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- ÿ Bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- ÿ Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- ÿ Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Het onderhavige project heeft vooral betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen binnen bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Het project behelst de realisatie van woningen binnen bestaande bebouwing en binnen de bebouwde kom. Door deze functies binnen bestaande bebouwing en binnen de dorpskern te concentreren, wordt voldaan aan de beginselen zoals neergelegd in de Nota Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

POL 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het provinciaal omgevingsplan Limburg (POL) 2006 vastgesteld en is diverse malen op onderdelen geactualiseerd. Het POL wordt gezien als een structuurvisie.

Het project(gebied) ligt in het POL 2006 in perspectief 9 (stedelijke bebouwing). Het perspectief stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd.

De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit en de Stad & Milieu-benadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

De functiewijziging naar wonen binnen de bestaande bebouwing aan de Stationsweg 195 past derhalve goed binnen het provinciale beleid in centrumgebieden.

Het POL 2006 heeft ter plaatse aan het projectgebied geen blauwe-, groene- of kristallen waarden toegekend.

Limburgs Kwaliteitsmenu:

In januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Samen met deze POL-aanvulling hebben GS tevens de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

De POL-aanvulling richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

ÿ Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling

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

Deze POL-aanvulling is de opvolger van het contourenbeleid; gelet op het feit dat er voorwaarden worden gesteld aan ontwikkelingen in het buitengebied en het bouwplan in casu gelegen is binnen de bestaande bebouwde kom, is dit project ook niet in strijd met dit provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Ontwikkelingsperspectief 2015

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

Het beleidsstuk heeft als doel de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven. De kenmerken van het Ontwikkelingsperspectief zijn:

- ÿ selectiviteit;
- ÿ integraliteit;
- ÿ uitvoeringsgericht;
- ÿ ambities van de gemeente;
- ÿ basis voor ontwikkelingsplanologie.

Het fundament voor het Ontwikkelingsperspectief is gelegd in de verkenningnota en de doelstellingnota. In de verkenningnota zijn ontwikkelingen en trends in beeld gebracht en is een opsomming gegeven van de belangrijkste opgaven en knelpunten. In de doelstellingnota is op basis van de discussie over verschillende mogelijke toekomstrichtingen voor Venray een koers voor de langere termijn bepaald. Deze koers is vastgelegd door middel van een achttal doelstellende uitspraken. Deze uitspraken geven vervolgens richting aan het structuurbeeld voor de gemeente Venray en bepalen ook de keuzes die voor de stad, de kerkdorpen en het buitengebied zijn gemaakt.

In het Ontwikkelingsperspectief wordt onder andere aangegeven dat zowel in de ruimtelijke inrichting als in de sociale structuur, Venray er naar streeft zowel dorp als stad te zijn. Onderdeel van dit streven is dat voor de ontwikkeling van Venray op de langere termijn wordt ingezet op de intensivering van de verbinding tussen de kern Venray en de stationslocatie in Oostrum. Dit gebied moet intensiever benut worden voor stedelijke functies. Het onderhavige project is niet in strijd met de ruimtelijke ambities voor het gebied; in tegendeel: door de (in pandige) realisatie van 3 nieuwe woningen worden de stedelijke functies in het gebied tussen Oostrum en Venray versterkt.

4.3.2 Integrale gebiedsvisie Oostrum

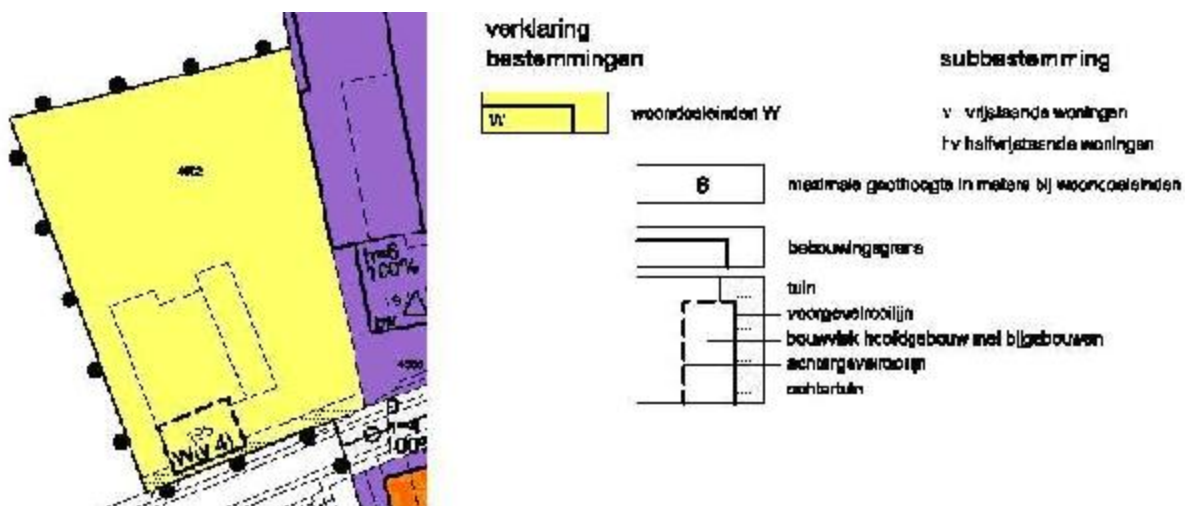
In maart 2007 heeft de gemeente Venray de Integrale gebiedsvisie Oostrum vastgesteld. Hierin is bepaald dat Oostrum een zelfstandig dorp moet blijven en geen wijk van Venray mag worden. Oostrum moet zijn eigen identiteit behouden en niet aan Venray vast groeien. De visie is dat Oostrum zelfstandig moeten blijven ten opzichte van Venray. Deze zelfstandigheid is geen absolute voorwaarde voor de kwaliteit van het wonen in Oostrum. Als uitbreidingslocatie kan tot 2015 uitsluitend Oostrum Oost dienen waardoor tevens milieucirkels moeten worden opgeheven.

Bij woningbouw in Oostrum zullen juist vanwege leefbaarheidsaspecten passende huisvestingsmogelijkheden voor de verschillende doelgroepen aangeboden moeten worden. Woningbouw zal moeten plaatsvinden met inachtneming van het specifieke woonmilieu van de dorpen. Het aanbod van woningen dient afgestemd te worden op het toenemende aantal ouderen, evenals op degenen die als zogenaamde starters worden aangemerkt, te weten: jonge gezinnen en alleenstaande jongeren.

Het project is in beginsel niet in strijd met deze gebiedsvisie, omdat de nieuw te realiseren woningen gelet op de woonoppervlakte, uitermate geschikt is voor deze doelgroep bestaande uit starters, alleenstaande jongeren of ouderen.

4.3.3 Bestemmingsplan

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan "Kerkdorp Oostrum", vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004 en onherroepelijk geworden op 11 maart 2005, de bestemming 'woondoeleinden' gekregen. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.



Figuur: vigerende bestemmingsplan

Aangezien het bouwvlak strak om de woning op deze locatie ligt, is het op basis van deze bestemming niet mogelijk om in de bestaande bijgebouwen welke buiten dit bouwvlak liggen, 3 extra woningen te realiseren.

Bij schrijven van 1 juli 2010 heeft de gemeente Venray te kennen gegeven in beginsel mee te willen werken aan het project. Hierbij is wel aangegeven dat de twee kleinere wooneenheden dusdanig vormgegeven zouden moeten worden, dat samenvoeging tot één woning tot de mogelijkheden behoort, indien dit de verkoopbaarheid ten goede zou kunnen komen.

Hoofdstuk 5 Onderzoek

5.1 Economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

De kans op verzoeken om planschadevergoeding (artikel 6.1 Wro) is in beginsel niet onaannemelijk. Qua bebouwingsoppervlakte zal er niets wijzigen. De woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande te renoveren stalruimtes. De aanwezige schuurtjes met een oppervlakte van in totaal circa 60 m² zullen gesloopt worden en als bijgebouw met een oppervlakte van 15 m² per woning herbouwd kunnen worden. Van visuele hinder en planschade als gevolg hiervan zal daarom geen sprake zijn nu er per saldo niets wijzigt. De landschappelijke uitstraling van de carré-boerderij zal ook verbeteren door toevoeging van kwaliteitsgroen, zowel aan de buitenzijde als op het binnenerf. Vanaf de nieuw te realiseren woningen aan de oostzijde kan er ook geen onaantvaardbare inkijk in de woning Stationsweg 197 plaatsvinden.

Door de toevoeging van drie woningen zouden de in de omgeving liggende bedrijven wel in hun bedrijfsvoering kunnen worden beïnvloed. Gelet echter op het feit dat de richtafstand voor een gemengd gebied van de woningen ten opzichte van de omliggende bedrijven ruimschoots gehaald wordt (zie paragraaf 5.3 van deze ruimtelijke onderbouwing), zullen deze bedrijven geen belemmeringen ondervinden door de nieuwe woonfuncties. Ook hierin kan derhalve geen reden voor planschadevergoeding zijn gelegen.

Het is tegenwoordig gebruikelijk dat een initiatiefnemer door de gemeente verzocht wordt een planschadeverhaalovereenkomst af te sluiten om eventueel door de gemeente uit te keren planschadevergoedingen af te wentelen op de initiatiefnemer van een project waarvoor afgeweken moet worden van het bestemmingsplan. Dit is ook het standpunt van de gemeente Venray. Vooraleer de vrijstelling zal worden verleend, dient de planschadeovereenkomst door beide partijen ondertekend te zijn.

Daarnaast zullen op basis van de Grondexploitatiewet alle door de gemeente Venray te maken kosten welke terug zijn te voeren op dit project, middels een vooraf af te sluiten overeenkomst worden verhaald, zoals omschreven in het principebesluit tot medewerking daterende van 1 juli 2010.

5.2 Milieu

5.2.1 Algemeen

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieu-aspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte. De integratie van het milieubeleid in andere beleidssectoren leidt ertoe dat de milieuaspecten van dit plan niet alleen in deze paragraaf aan de orde komen. Daarom wordt in het onderstaande alleen ingegaan op de meest belangrijke milieudoelstellingen.

5.2.2 Geluidhinder

Weg- en railverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh).

Krachtens het Besluit geluidhinder worden aan weerszijden van een spoorweg zones aangegeven. Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Het betreffende spoorwegtraject heeft een zone van 100 meter; het project (gelegen op een afstand van circa 150 vanaf het spoor) valt derhalve buiten deze zone.

In september 2010 is een onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd door K-Plus.

Hierbij is geconstateerd dat ter hoogte van waarneempunt 2 t/m 3 en 5 t/m 8 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 60 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Bij de gemeente Venray dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen, dat de woningen komen ter vervanging van aanwezige bebouwing.

Het integrale akoestisch onderzoek (projectnummer M10 0331.401) is als separate bijlage bijgevoegd.

Industrielawaai

Hoofdstuk V van de Wgh bepaalt dat rondom industrieterreinen waarop een bij AMvB aan te wijzen categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken is toegelaten (de zogenaamde grote lawaaimakers), een geluidzone moet worden vastgesteld. Deze geluidzone beslaat een gebied rondom het bedrijventerrein waarbuiten door de op het terrein gevestigde inrichtingen gezamenlijk geen hogere geluidbelasting dan 50 dB(A) op de in de buurt aanwezige gevoelige bestemmingen mogen veroorzaken. In artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningen-besluit milieubeheer (IVB) is aangegeven welke inrichtingen als grote lawaaimakers dienen te worden beschouwd en zoneplichtig zijn.

Op het bedrijventerrein De Hulst (I en II) zijn geen inrichtingen ex artikel 2.4 IVB aanwezig. Op grond van de voorschriften van zowel het huidige bestemmingsplan 'De Hulst' als het toekomstige bestemmingsplan "De Hulst II" is de vestiging van dergelijke inrichtingen op het bedrijventerrein De Hulst uitgesloten. Het bedrijventerrein is derhalve niet gezoneerd.

5.2.3 Bodemkwaliteit

Ingevolge het bepaalde in artikel 8 lid 2 sub c van de Woningwet jo. art. 2.4.1. van de gemeentelijke Bouwverordening, is het verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, waarvoor een reguliere bouwvergunning vereist is en die de grond raken dan wel waarvan het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd, te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval op grond van artikel 40a lid 1 Woningwet jo. artikel 8 lid 4 Woningwet jo. artikel 2.1.5 van de gemeentelijke bouwverordening in combinatie met de artikelen 4 lid 1 en 1.2.6 onder e van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (Biab), een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden.

Op 26 april 2007 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door G&O Consult. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de bovengrond en ondergrond geen verontreiniging bevat met de onderzochte stoffen. De bodem voldoet aan de bodemgebruikswaarde 1: wonen en intensief gebruik openbaar groen. Het grondwater bevat alleen een lichte tot matige verontreiniging met metalen; het betreft een regionale verontreiniging van het grondwater.

Gelet op het feit dat de bodem voldoet aan de gebruikswaarden voor wonen en intensief gebruik, wordt de bodemkwaliteit voldoende geacht voor de voorgenomen functiewijziging.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Wetgeving

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; "Wet Luchtkwaliteit"), wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. Die maakt het mogelijk dat de normen voor fijn stof en stikstofdioxide op een later tijdstip (waarschijnlijk vijf jaar) worden gehaald. De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving zoals een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)") en Ministeriële Regelingen (Regeling "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)"). Ook is op 16 januari 2009 de AMvB die gericht is op het voorkomen van de bouw van zogenoemde 'gevoelige bestemmingen', zoals kinderdagverblijven en scholen, binnen een bepaalde afstand van (snel)wegen in gebieden die (nog) niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen, in werking getreden. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd tot 1 augustus 2014.

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (lucht-kwaliteitseisen)". Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2 bijdragen- een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteits-eisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- ÿ inrichtingen
- ÿ infrastructuur
- ÿ kantoorlocaties
- ÿ woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige project is met drie extra woningen derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.2.5 Externe veiligheid

Bedrijven in omgeving

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel-of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de

plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfspwoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) niet of niet zonder meer worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een PR-contour 10-6/jr. Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een projectbesluit) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10-6/jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10-6/jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen de PR-contour 10-6/jr. is dat alleen acceptabel indien aan de planologische maatregel of de milieuvergunning zodanige voorwaarden worden verbonden dat binnen 3 jaar de PR-contour 10-6/jr. gehaald wordt. Tot die tijd geldt dan de PR-contour 10-5/jr. als grenswaarde.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10-6/jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

Volgens de Risicokaart Limburg liggen in de directe omgeving van het projectgebied (binnen een straal van 2 km) geen risicovolle inrichtingen.



Figuur: uitsnede uit Risicokaart provincie Limburg

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10-6 en 10-5 en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

Het rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen. De atlassen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het projectgebied is vervoer van gevaarlijke stoffen niet toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks- en spoorwegen van belang. Voor Oostrum zijn dit de A73 en de N270. Voor deze wegen is de PR-contour 10 -6 niet berekenbaar geweest. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het projectgebied bevindt zich 150 m verwijderd van de spoorlijn Venlo-Nijmegen. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt dat de PR-contour 10 -6 is gelegen op 10 meter van de as van de spoorlijn. Het projectgebied ligt hier ruim achter. Verder ligt er aan de zuidzijde van het projectgebied (parallel aan de N 270) een buisleiding van de Gasunie. De bebouwing ligt op

circa 700 meter van deze aardgastransportleiding. Conform de Circulaire Zonering langs hogedrukaardgas-transportleidingen dient bij incidentele bebouwing (vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied) een minimale afstand aangehouden te worden van 4 of 5 meter, afhankelijk van de diameter en druk van de leiding. Aan deze eis ten aanzien van veiligheidszonering wordt voldaan.

Het projectgebied ligt derhalve op een dusdanige afstand dat het buiten de risico-contour is gelegen. Het groepsrisico is minder dan de oriënterende waarde, zodat op dit punt geen knelpunt aanwezig is.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor het uitvoeren van dit project.

5.3 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

In casu is het projectgebied gelegen aan de rand van de bebouwde kom, tegenover het bestaand bedrijventerrein De Hulst I. De omliggende bedrijven (auto- en motorhandel, Hifi-winkel, schilder, aannemersbedrijf, vloerencentrum en dakdekker) betreffen allen bedrijven in de milieucategoriën 1, 2 en 3.1, met bijbehorende richtafstand van 10, 30 respectievelijk 50 meter, ten opzichte van een rustige woonwijk. Het aannemersbedrijf Hoex ligt het dichtste bij de nieuwe woningen. De werkplaats behorende bij het aannemersbedrijf heeft een oppervlakte van minder dan 1000 m², waardoor dat de bijbehorende richtafstand volgens de VNG-Handreiking 30 meter bedraagt. De kortste afstand van de werkplaats tot de woningen bedraagt 28 meter; de afstand gemeten vanaf de grens met de bestemming Bedrijven bedraagt 18 meter. Voor een gemengd gebied als het onderhavige kunnen de richtafstanden met één stap verkleind worden, met als gevolg dat al deze bedrijven op ruim voldoende afstand van de nieuw te realiseren woningen liggen. De afstand tot het aannemersbedrijf hoeft dan slechts 10 meter te bedragen; deze afstand wordt ruimschoots gehaald.

Qua milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen te verwachten voor en door het project.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Waterbeleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venray als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Peel en Maasvallei gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

-afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;

-de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;

-verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;

- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

5.4.2 Waterhuishoudkundige situatie

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

De omgeving wordt gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap VII. Voor deze grondwatertrappen gelden de volgende grondwaterstanden:

VII = H 80-140 L > 120

De ondergrond bestaat voornamelijk uit hoge zwarte enkeerdgronden en lemig fijn zand. Uit de POL-kaart 'Kristallen waarden' blijkt dat het projectgebied niet gelegen is een grondwater- of ander beschermingsgebied.

Ecosystemen

Het projectgebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Oppervlaktewater

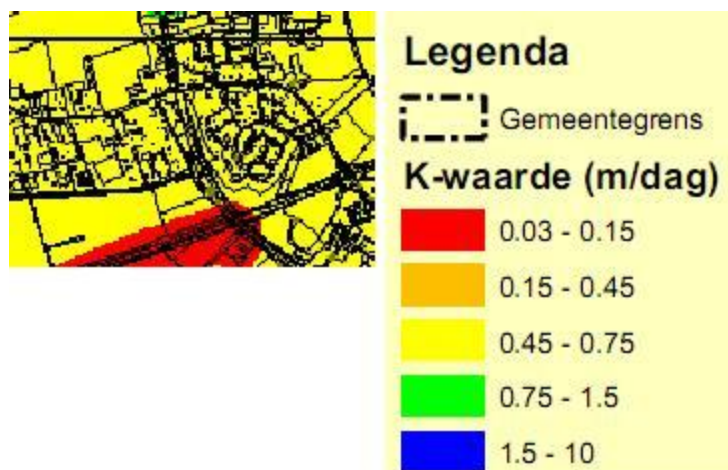
In het projectgebied bevindt zich geen oppervlaktewater. In de toekomst wordt er ook niet voorzien in de aanleg van oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde. In het projectgebied bevinden zich ook geen zuiveringstechnische werken.

Hemel- en afval water

Binnen het projectgebied zal het afvoerend verhard oppervlak niet afnemen. De binnenplaats welke nu geheel verhard is met betonplaten, zal voorzien worden van waterdoorlatende toegangspaden tot de nieuwe woningen en natuurlijke begroeiing. Aan de achterzijde van de nieuwe woningen zijn (waterdoorlatende) terrassen voorzien.

De totale verharde oppervlakte binnen het projectgebied bedraagt circa 550 m².

De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het projectgebied bedraagt volgens de kaart inzake de bodemdoorlatendheid (K-waarde) van de gemeente Venray van het waterschap 0,45-0,75 m/dag.



De onderhavige gronden zijn derhalve gemiddeld geschikt voor waterinfiltratie. Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de gekozen infiltratievoorziening wordt uitgegaan van een neerslaggebeurtenis T=10. Aangenomen wordt dat bij een dergelijke bui 32,6 mm neerslag valt in 1 uur en 42,9 (afgerond 43) mm in 4 uur. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,043 m.

Verder voorziet het project in een voorziening bij een extreme neerslaggebeurtenis. Hierbij is een neerslaggebeurtenis van T= 100 maatgevend, waarbij uitgegaan wordt van een bui van 84 mm met een duur van 2 dagen, waarbij er niets kan infiltreren. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,084 m.

Kwantiteitsberekening

Neerslag T=10: 43 mm neerslag/m²

Neerslag T=100: 84 mm neerslag/m²

Te infiltreren: 550 m² x 0,043 m=23,7m³

Te infiltreren: 550 m² x 0,084 m= 46 m³

De visie is om het regenwater zo veel mogelijk te laten infiltreren in de bodem.

Het plan is om achter de carré-boerderij een infiltratievijver te realiseren met een capaciteit van ruim 40 m³.

De geplande infiltratievijver is derhalve voldoende groot om het hemelwater van het dakoppervlak te bergen. Hemelwater dat neerslaat op de (klinker)bestrating zal direct infiltreren.

Bij de aanleg van de infiltratievoorziening zal rekening worden gehouden met de hoogste gemiddelde grondwaterstand.

Bouwmaterialen

De gemeente Venray streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en tevens in het gemeentelijk beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie bij nieuwbouwprojecten. Van de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.4.3 Wateradvies

Vooroverleg met het waterschap is slechts noodzakelijk in geval een project door middel van een projectbesluit (ofwel positieve bestemming in bestemmingsplan) wordt gerealiseerd en het project een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak beslaat van meer dan 2000 m² of waarbij het projectgebied is gelegen in specifieke aandachtsgebieden. In casu is van dergelijke situatie geen sprake, waardoor vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk is.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Flora- en faunawet

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermden soorten
- overige beschermden soorten
- algemeen beschermden soorten

Strengbeschermden soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermden dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermden dier- en plantensoorten Flora- en faunawet.

Aantasting van strengbeschermden soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang
- de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

Overige beschermden soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermden dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort .

Algemeen beschermden soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermden dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

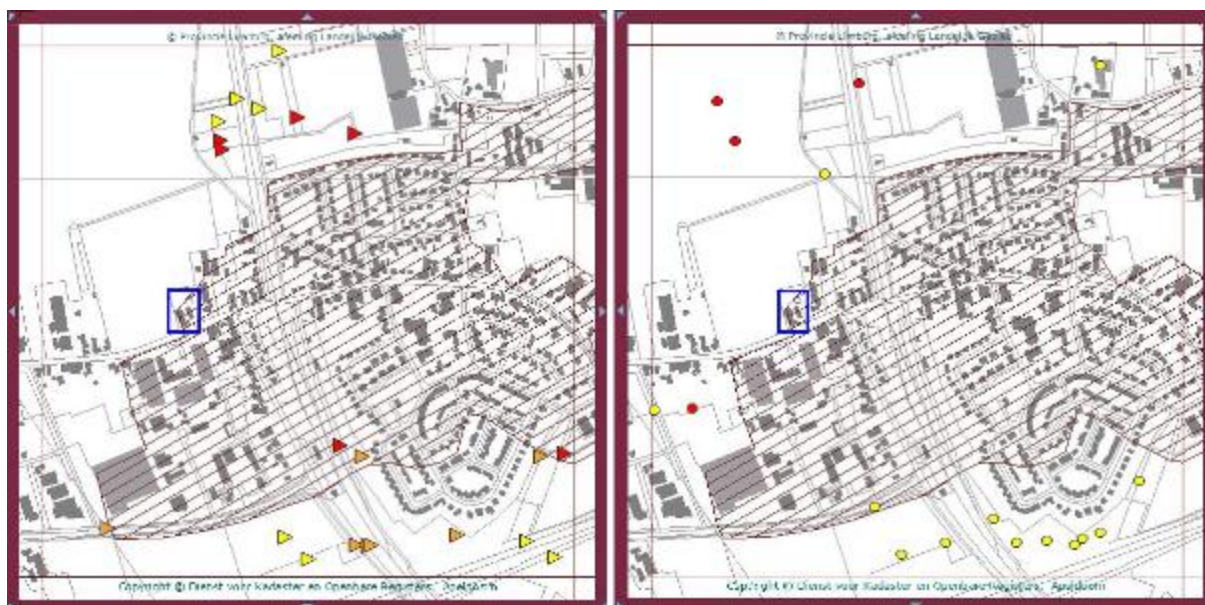
5.5.2 Quick scan flora en fauna

Het projectgebied is nu reeds bebouwd en er zal geen bebouwing worden toegevoegd.

Voor de verkenning van de omgeving van het projectgebied is gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van "Het Natuurloket" en de natuurgegevens van de provincie Limburg. Het Natuurloket maakt melding van een aantal soorten planten en broedvogels binnen het kilometervak waarin het projectgebied gelegen is. Het kilometervak is overigens slecht tot matig onderzocht op het voorkomen van beschermde en/of bedreigde soortgroepen.

Uit het Dassenbeschermingsplan Limburg van het Ministerie van LNV is bovendien gebleken dat het projectgebied niet is gelegen in een (potentieel) dassenleefgebied.

Binnen het projectgebied zijn, gelet op de natuurgegevens van de provincie Limburg, noch broedvogels, noch beschermde plantensoorten aangetroffen. Onderstaand zijn de gegevens omtrent de beschermde broedvogels en plantensoorten.



Beschermden planten

Beschermden broedvogels

Onderstaand is weergegeven welke planten- en diersoorten volgens het Natuurloket voorkomen in het kilometervak waarbinnen het projectgebied is gelegen.



Rapportage voor kilometerhok X:198 / Y:393

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	H1*	R1*	Vulnerabiliteit*	Detail*	Actualiteit*
Vaakplanten	1	2			3	goed	-	1991-2007
Mossen						slecht		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Prillemotieven						niet		1997-2007
Zoogdieren (†)	14	7		E	1	redelijk	51-100%	1997-2007
Breedvogels				1	1	slecht	0%	1996-2007
Watervogels						niet		90/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	4	1				goed	51-100%	1992-2007
Vissen						niet		1997-2007
Dequindere						goed		1998-2003
Nachtvlinders						matig		1980-2003
Libellen					1	matig	0%	1993-2007
Sprinkhanen					1	goed	26-50%	1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Gelet op het feit dat er geen bebouwing zal worden toegevoegd, afgezien van vervangende nieuwbouw van bijgebouwen van zeer beperkte omvang, zullen planten- en diersoorten niet worden bedreigd. Het leefgebied van de dieren blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige mogelijkheden.

Alle vogels in Nederland zijn gelijk beschermd. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, zijn verboden.

De werkzaamheden met betrekking tot onderhavig project zullen dan ook zonder meer buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Verder is bij terreininspectie niet gebleken van de aanwezigheid van vleermuizen in de bestaande, te renoveren bebouwing.

Een nader onderzoek naar flora en fauna is derhalve niet noodzakelijk.

5.6 Natuur en landschap

Uit de POL-kaart 4b (Groene waarden) blijkt dat het projectgebied en de directe omgeving niet gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van waardevolle groene elementen.

De renovatie en functiewijziging vindt plaats binnen de bestaande bebouwing waardoor natuur en landschap niet substantieel worden aangetast. Het erf rondom de carré-boerderij zal een zodanig worden ingericht dat het past bij woningen. De hoeveelheid verharding zal in ieder geval afnemen doordat de binnenplaats meer van natuurlijke begroeiing voorzien zal worden.

De parkeervoorzieningen aan de straatzijde van het perceel zullen voorzien worden van groene elementen zodat de geparkeerde auto's, met name aan de westzijde, grotendeels aan het oog worden onttrokken.

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

5.7.1 Cultuurhistorie

Kaart 4g van het POL 2006 geeft de cultuurhistorische waarden van gronden in Limburg aan. Deze cultuurhistorische waarden worden bepaald door de aanwezigheid van historisch bouwkunst (rijks - en/of gemeentelijke monumenten), historische stedenbouw (historische ruimtelijke structuren), oude of jonge cultuurlandschappen, archeologische vindplaatsen en/of archeologische verwachtingswaarden.

Volgens de genoemde kaart is het projectgebied een gebied met 'lage' cultuurhistorische waarden. Het project betreft geen rijks- of gemeentelijk monument. Ook kent het projectgebied geen specifieke historisch-stedenbouwkundige waarde. Het projectgebied maakt wel deel uit van een overwegend oud cultuurlandschap (nml. Bouwland). Bovendien betreft het een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden (zie 5.7.2).

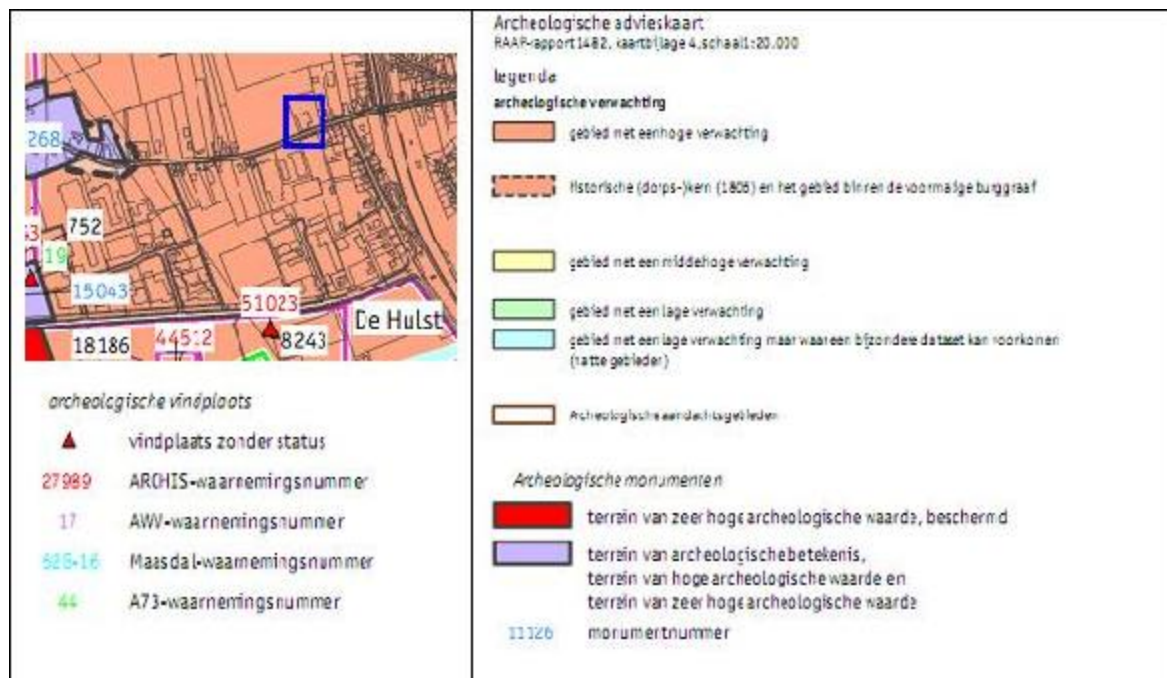
5.7.2 Archeologie

Quick scan

Het betreft een gebied met hoge verwachtingswaarden volgens kaart 4h van het POL 2006.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een nader onderzoek plaatsvinden in de vorm van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) of een archeologische begeleiding van de bouw.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is het projectgebied gewaardeerd als een gebied met hoge archeologische waarden. Ook op basis van de archeologische advieskaart (zie onderstaande figuur) van de gemeente Venray betreft het projectgebied een gebied met een hoge verwachtingswaarde.



In beginsel zou een onderzoek naar de feitelijke aanwezigheid van archeologische waarden uitgevoerd dienen te worden, ware het niet dat de bodem ter plaatse niet geroerd zal worden vanwege het feit dat alle werkzaamheden inpandig plaatsvinden. Het gebied waar de infiltratievijver aangelegd zal worden, wordt nu reeds agrarisch gebruikt, waardoor de bodem door ploegen en omzetten van het land al is geroerd.

Bij het eventueel aantreffen van archeologische waarden in dit gebied dient hiervan melding te worden gemaakt conform de monumentenwet. Aan deze verplichting zal initiatiefnemer zich houden.

5.8 Kabels en leidingen

Het projectgebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels. Er liggen geen hoofdleidingen voor olie, gas of water en geen hoogspanningsleidingen in of nabij het projectgebied. Het projectgebied bevindt zich verder niet binnen een straalpad of radarverstoringgebied.

Voordat met eventuele graafwerkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, zal initiatiefnemer een Klic-melding doen, zodat ook rekening gehouden kan worden met de ligging van de gebruikelijke leidingen en kabels.

5.9 Verkeer

De verkeerstoename als gevolg van het project zal beperkt zijn tot bewonersverkeer. De ontsluiting vindt direct plaats op de Stationsweg.

Op eigen terrein is voorzien in 2 parkeerplaatsen voor personenauto's per woning; vier aan de westzijde van het projectgebied en vier aan de voorzijde, ten oosten van de bestaande woning.

Volgens de CROW-parkeernormen is voor elke woning een aantal van maximaal 2 parkeerplaatsen vereist, hetgeen resulteert in een totaal van 8 parkeerplaatsen.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aantal van 8 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen ruim voldoende is.

Verder is er ter hoogte van het projectgebied een bushalte waarbij Oostrum wordt verbonden met het centrum van Venray.

5.10 Conclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen beletselen zijn om het project doorgang te laten vinden. Het betreft het, na renovatie van de bijgebouwen (voormalige stalruimten) inpandig realiseren van 3 extra woningen, binnen de bebouwde kom. Het karakter van de huidige bebouwing ter plaatse zal zoveel mogelijk behouden worden.

Hoofdstuk 6 Procedure

Procedure

Medewerking aan het bouwplan kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3^o (het huidige projectbesluit), de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) moet volgen.

De beschikking/toestemming treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift.

Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Indien een vergunning met toepassing van artikel 2.5 van de Wabo in fasen wordt verleend, treden - in afwijking van het bovenstaande - de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.

Overleg

Het Bro biedt in artikel 3.1.1, tweede lid, de mogelijkheid om gevallen aan te wijzen waarin het overleg met de provincie niet nodig is. Het betreft de zogenaamde Uitzonderingenlijst.

Uitzonderingenlijst voor bestaande bebouwde gebieden (P6 en P9) (voor zover relevant):

In de volgende gevallen is het niet nodig om voorafgaand overleg te voeren met de provincie zoals voorgeschreven in artikel 3.1.1 en 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

a. het bouwen van een of meerdere woningen met daaraan inherente voorzieningen binnen de op basis van POL aangewezen contour om een woonkern dan wel bij het ontbreken van een dergelijke contour binnen de op de POL-kaart aangegeven gebieden Plattelandskern (P6) en Stedelijke bebouwing (P9), voor zover deze passen binnen de regionale woonvisie/het regionale woningbouwprogramma dan wel het overzicht van woningbouwplannen waarmee GS hebben ingestemd;

Gelet op het feit dat er in casu sprake is van bouwen cq realiseren van extra wooneenheden binnen de contour om een woonkern (Oostrum), valt het project binnen de uitzonderingenlijst en is er geen vooroverleg met provincie en andere instanties noodzakelijk.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het project 'Stationsweg 195 Oostrum' van de gemeente Venray;

1.2 besluit:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand **NL.IMRO.0984.PB.....** met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 Achterperceelsgrens

de grens welke op de grootste afstand ligt van de naar de weg gekeerde bouwgrens;

1.4 Ander bouwwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.5 Bebouwing

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

1.6 Bestaand

aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp-plan, tenzij anders is bepaald;

1.7 Bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, waarbij voor vrijstaande bijgebouwen ook een functionele ondergeschiktheid aanwezig dient te zijn;

1.8 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;

1.9 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.10 Bouwlaag

Een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.11 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.12 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.13 Bouwvlak

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

1.14 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.

1.15 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.16 Gebouw

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

1.17 Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.18 Horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.19 Maatschappelijk

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening;

1.20 Peil

a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.21 Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte 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 begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.22 Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.23 Voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.24 Wet/wettelijke regelingen

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.25 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de hoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grond/vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 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 plaatste van het bouwwerk;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Omschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. burgerwoningen met de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en ander bij de woning passende voorzieningen;

b. aan huis gebonden beroep tot een maximum van 70 m², onder de volgende voorwaarde:

1. de primaire woonfunctie (in hoofdgebouw en bijgebouwen) in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
2. de activiteiten geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn;

met dien verstande dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

3.2 Bouwregels

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

a. woningen:

- binnen het op de projectkaart aangeduide bouwvlak
- maximaal 4 wooneenheden
- afmetingen buitenwerks als bestaande bebouwing
- dakhelling als bestaand

b. bijgebouwen bij de woningen:

- maximaal 15 m²
- goothoogte maximaal 3 meter

c. bouwwerken, geen gebouw zijnde

	bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen, achter voorgevelrooilijn	max. 2 m
erf- en terreinafscheidingen, voor voorgevelrooilijn	max. 1 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	max. 1 m

d. bijgebouwen mogen binnen een omtrek van 15 m van de achter- en zijgevels van de woning worden gebouwd, met dien verstande dat voor de voorgevel geen bijgebouwen mogen worden opgericht;

e. bij herbouw dient de afstand van de woning tot aan de as van de weg gelijk te zijn aan de afstand welke aanwezig is ten tijde van de inwerkingtreding van het projectbesluit;

f. 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;

3.3 Specifieke gebruiksvoorwaarden

Tot een met het besluitvlak strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- 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 sexinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie;
- e. het gebruik van een woning en bijbehorende bijgebouwen ten behoeve van een aan-huisgebonden-bedrijf;
- f. het splitsen van woningen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbelregel

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 5 Algemene bouwregels

5.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

Het bepaalde omtrent de situering en de oppervlakte van bouwwerken is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5 meter mag bedragen.

5.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het besluit Stationsweg 195 Oostrum.