

Gemeente Venray

Ontwikkeling St. Annapark

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

021574.20160738

projectleider:

Hans van Zitteren

auteur(s):

Hans van Zitteren/Tom Bogers / Joost Jansen

Planstatus

datum:

2017-12-14

opdrachtgever:

Bouwaccent B.V. / Renschdael Groep

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ontwikkelingsvisie	5
1.3. Programma	9
1.4. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	10
1.5. Conclusie laddertoets	11
2. Beschrijving behoefte	12
2.1. Inleiding	12
2.2. Wonen en zorgwonen (115 reguliere grondgebonden woningen + 63 zorgwoningen/zorgappartementen)	12
2.3. Verblijfsrecreatie (hotel/congresruimte)	17
2.4. Kleinschalige verblijfsrecreatie (B&B of groepsaccommodatie)	23
2.5. Kantoren (1.500 m ² bvo)	23
2.6. Educatie/onderwijs (ca 1.700 m ² bvo)	25
2.7. Leisure/dagrecreatie (ca 700-1.000 m ² bvo)	25
2.8. Kinderdagverblijf (ca 500 - 750 m ² bvo)	26
2.9. Zorg (ca 1.000 - 1.500 m ² bvo revalidatie en wellness)	28
2.10. Detailhandel (max 250 m ² bvo (185 m ² wvo winkel in streekproducten)	29
2.11. Bedrijf (ca –450 – 1.000 m ² bvo brouwerij met ondergeschikte proeverij en verkoop)	30
2.12. Horeca (ca 450- 750 m ² bvo restaurant)	30
2.13. Galerie en museum (ca. 1.400 – 2.000 m ² bvo)	32

Bijlage 1. Beleidsmatige mogelijkheden

Bijlage 2. Onderbouwing hotel/kleinschalige verblijfsaccommodatie

Inleiding

1.1. Aanleiding

Op loopafstand van het centrum van Venray ligt het monumentale St. Annapark. Ooit een van 's lands grootste complexen voor geestelijke gezondheidszorg (destijds 'gesticht' genoemd) en een begrip van Nijmegen tot Maastricht. Inmiddels staat het al jaren grotendeels leeg met als gevolg dat de karakteristieke gebouwen en het prachtige park langzaam vervallen.

Om de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de waardevolle delen van het park te behouden en het terrein een nieuwe betekenis voor Venray te geven, is herinvulling van het gebied met nieuwe functies noodzakelijk.



Figuur 1.1. Impressie gebied

1.2. Ontwikkelingsvisie

In de toekomstvisie van de Renschdael Groep zal in het St. Annapark worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Drager van de verschillende functies vormt het monumentale groene raamwerk, dat zal worden onderhouden, gerenoveerd en daar waar nodig worden versterkt met nieuwe aanplant.

Ook de cultuurhistorie van het St. Annapark vormt een belangrijke drager van de gebiedsontwikkeling. Een deel van de bestaande gebouwen wordt geschikt gemaakt voor onder meer wonen, voor vestiging van maatschappelijke- en medische dienstverlening, opleiding en onderwijs, horeca en verblijf (hotel/bed&breakfast), kunst en cultuur en kleinschalige retail. Het openbaar toegankelijke St. Annapark wordt een levendige plek door een combinatie van functies die elkaar aanvullen en versterken. Alle ontwikkelingen in het gebied zullen worden getoetst aan hoge kwaliteitseisen.

De Renschdael Groep wenst het bijzondere en waardevolle karakter van het park te behouden. Daarvoor is echter een financieel-economisch levensvatbaar plan nodig dat kan rekenen op steun van de betrokken overheden én de Venrayse bevolking. Om restauratie- en onderhoudskosten van de monumenten (panden en parkaanleg) te financieren worden op het terrein appartementen, bos- en parkkavels uitgegeven voor nieuwbouw.

Nieuwe functies

Wonen

Nieuwbouw in het park wordt voornamelijk aan de noordoost- en de zuidoostzijde geconcentreerd. Door de woongebieden enigszins los van elkaar te situeren, wordt bewoners extra rust geboden.

Er zijn vier gebieden in het park die voor wonen worden gereserveerd:

- I. De oostelijke bosrand. Dit loofbos-gedeelte behoort qua natuurwaarden niet tot het belangrijkste deel van het park en is daarom een potentiële locatie voor woningbouw.
- II. Het gebied aan de noordzijde, ten noorden van de boerderij. Op deze gronden (ooit gebruikt als akkers en weiland door de eigen gestichts-boerderij) bevindt zich momenteel een ecologisch minder waardevol sparrenbos.
- III. Gebied aan de zuidoost kant van het park dat vrijkomt na sloop van de bedrijfsgebouwen.
- IV. De linkerzijde van het nieuwe centrale park op de plek van de huidige sportfaciliteit

De nieuwbouw betreft voornamelijk woningen in het hogere koop- en huursegment met kwaliteitsarchitectuur, passend in de omgeving. Er zullen strikte normen gelden voor onder meer materiaalgebruik, natuurlijke erfbegrenzing en maximale hoogtes. Ook zal worden vastgelegd dat bij de bouw zo min mogelijk bomen worden gekapt. Bedoeling van deze voorschriften is dat de percelen zoveel mogelijk opgaan in de natuur.

Als eerste zal worden gestart met de uitgifte van percelen aan de zuidoostelijke rand, waar voornamelijk patiowoningen en in de oostzone vrijstaande woningen worden gepland. De ontwikkeling van kavels aan de noordzijde volgt daarna. Behalve in nieuwbouw van grondgebonden woningen voorziet het plan ook in (zorg)appartementen in een aantal bestaande panden. Indien gewenst is zorgverlening dichtbij. Evenals de woningen zullen er ook appartementen in het hogere segment worden aangeboden. De Renschdael Groep is ook voornemens tot de ontwikkeling van een aantal nieuwe appartementengebouwen op het St. Annapark.

Zowel bij nieuwbouw als bij de restauratie van de bestaande panden geldt dat er wordt gebouwd volgens de laatste inzichten op het gebied van duurzaamheid.

Zorgwonen

Op het St. Annapark zal de meer dan een eeuw oude zorgtraditie – op moderne leest – worden voortgezet, naast een breed spectrum aan andere activiteiten. Diverse partijen hebben hiervoor hun belangstelling al laten blijken. Wonen wordt “toekomstbestendig wonen met zorg nabij”. Het te realiseren woonzorgconcept met zorgwoningen speelt in op de toenemende behoefte van ouderen aan een actieve maar toch ook beschermende woonomgeving. In het woonzorgconcept is desgewenst 24 uurszorg beschikbaar.

Publieksfuncties

Aan de zuidzijde van het St. Annapark is een concentratie van publieke functies in bestaande gebouwen voorzien. Zo wordt bereikt dat functies elkaar kunnen versterken, waardoor levendigheid ontstaat, maar tegelijkertijd het park ook autoluw kan blijven. De sfeer van geborgenheid die het park met zich meebrengt, stimuleert de interactie tussen de diverse activiteiten, die elkaar inspireren en aanvullen.

Het hoofdgebouw is geschikt als hotel- en congres- en vergaderlocatie en kleinschalige verblijfsaccommodatie (bed&breakfast), als locatie voor educatieve doeleinden en voor het houden van representatieve bijeenkomsten. Ook het hier aanbieden van voorzieningen op het gebied van wellness, herstel, revalidatie en fitness wordt gezien als kansrijk. Het mortuarium zou een museale functie kunnen krijgen. Het naastgelegen centrumgebouw biedt kansen als de spil van een woonzorgconcept. Hier kunnen zich niet alleen zorg ondersteunende functies en (para)medische beroepen vestigen, maar kunnen bewoners ook gezamenlijke activiteiten ondernemen.

Omdat de invulling van het park een geleidelijk proces is, is het belangrijk bij de renovatie van de bestaande gebouwen te kiezen voor een flexibele invulling. Dat wil zeggen dat de verbouwde panden in principe voor meerdere functies geschikt gemaakt worden. Inzetten op een breed palet aan bestemmingen heeft als voordeel dat het St. Annapark in staat is te anticiperen op actuele vragen uit de markt. Innovatieve, creatieve ondernemers en startups kunnen terecht op het St. Annapark. Wel wordt daarbij gekeken naar maatschappelijke relevantie, duurzaamheid en een passende omvang. Ook culturele initiatieven en kunstenaars vinden op het St. Annapark met zijn groene, rustgevend karakter een inspirerende (werk)plek.

Bij dit alles hoort ook passende horeca. Voor de vestiging van een restaurant en een ambachtelijke distilleerderij-brouwerij met proeflokaal ("brasserie") gaan de eerste gedachten uit naar het gebouw Vincent à Paolo. In combinatie met een winkel waar streekproducten worden aangeboden is dat zowel voor de bewoners als ook de voor bezoekers van het St. Annapark interessant. De boerderij, gelegen dicht bij de speelweide, kan een woonfunctie of publieke, creatieve of recreatieve functie krijgen.

Educatie

Daar waar de gebouwen in het verleden een functie hadden als kliniek, kan een aantal gebouwen in de toekomst een nieuwe zorg-gerelateerde functie krijgen. Kennis en expertise op het gebied van zorg kan worden gedeeld en doorontwikkeld. Door zorg direct te koppelen aan bedrijven en onderwijs (Mbo- en Hbo-afdelingen op het park) ontstaat dynamiek en innovatie. Het St. Annapark kan een plek worden waar gewerkt wordt aan zorgconcepten nieuwe-stijl, een ontwikkelcentrum voor domotica en andere innovaties in de zorg. Zorgorganisaties, zorgondernemers en onderwijs kunnen elkaar kennis doorgeven en leren door het delen van expertise. Paramedische praktijken en diverse vormen van therapie sluiten daar nauw op aan.

Recreëren

Het St. Annapark ligt als een groene long tussen enerzijds het centrum van Venray als anderzijds de Loobeeek in het noordoosten. Het park nodigt uit om in je vrije tijd te genieten van de rust en de zeer gevarieerde natuur. Een plek voor lichamelijke en mentale rust. De omgeving nodigt uit om te wandelen, te ontspannen, te fietsen of om hard te lopen. Diverse ondernemers zullen straks op het vlak van leisure en entertainment en horeca inspringen op het vlak van ontspanning en genieten van de buitenlucht.

Ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept gaat uit van in stand laten wat goed is, transformeren waar het nodig is en aanvullen waar het kan. De huidige basisopzet van de inrichting vormt daarbij het uitgangspunt. Dit betekent onder andere dat de landschappelijk randen groen blijven en een aantal moeilijk te herontwikkelen gebouwen en bebouwing in slechte staat wordt geamoveerd. Belangrijk is wel, dat het hoofdbeeld van het park met de kenmerkende openheid centraal op het terrein, de besloten beboste randen, de lanen en de monumentale bomen overeind blijft.



Figuur 1.2. Ontwikkelingsvisie (bron: stedenbouwkundige en landschapsvisie, 12 mei 2017)

1.3. Programma

Het park is in een aantal ontwikkelingsclusters verdeeld, elk met een eigen programmatische invulling en ruimtelijke karakteristiek.



Figuur 1.3. Ontwikkelclusters (bron: stedenbouwkundige en landschapvisie, 12 mei 2017)

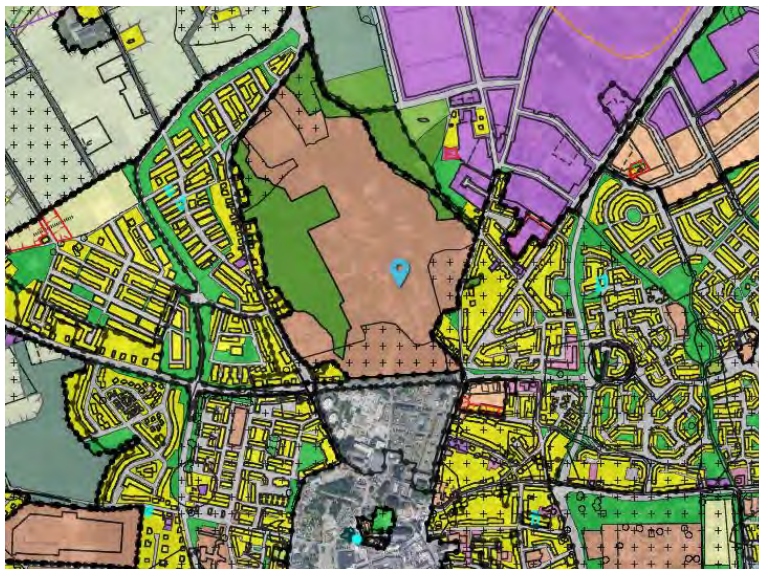
Op basis van dit concept worden de volgende uitgangspunten en programmaonderdelen voor het bestemmingsplan aangegeven. Hierbij is uitgegaan van een realistische invulling van het gebied en de behoudens waardige panden.

- Wonen en zorgwonen (115 reguliere grondgebonden woningen + 63 zorgwoningen/-appartementen)
- Kleinschalige verblijfsrecreatie kleinschalig – villahuis met bed&breakfast (5-10 kamers)
- Hotel (60-80 kamers) met congres- en vergaderfaciliteiten
- Kantoren – zakelijke dienstverlening (1.500 m² bvo)
- Educatie/onderwijs (ca 1.700 m² bvo)
- Leisure/dagrecreatie (ca 700-1.000 m² bvo)
- Maatschappelijk (ca 500 - 750 m² bvo kinderopvang)
- Zorg (ca 1.000 - 1.500 m² bvo revalidatie en wellness)
- Detailhandel (max 250 m² bvo (185 m² wvo winkel in streekproducten)
- Bedrijf (ca –450 – 1.000 m² bvo ambachtelijke brouwerij-distilleerderij met ondergeschikte proeverij en verkoop)
- Horeca (ca 1.250 m² bvo restaurants)
- Galerie (ca. 1.400 – 2.000 m² bvo)
- Museum (100 m² bvo mortuarium)

1.4. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Herziening Deelgebieden Venray, vastgesteld op 4 april 2017 door de gemeenteraad van Venray. De voor 'Maatschappelijk 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: sociale, medisch-sociale doeleinden en psychiatrische doeleinden met inbegrip van bewoning van de gebouwen. Andere vormen van wonen en handels- en/of bedrijfsdoeleinden zijn niet toegestaan. Het maximum bebouwingspercentage is 10% en de maximale bouwhoogte 15 meter (maximum goothoogte 10 meter).

Het nieuwe bestemmingsplan houdt nog geen rekening met de herinvulling van het gebied.



Figuur 1.4. Bestemmingsplan Herziening Deelgebieden Venray (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Gelet op de aard en omvang van de functiewijziging is het programma voor het Sint Annapark te beschouwen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro.

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet daarnaast worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden.

Omdat het in dit geval gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is in deze notitie de behoefte beschreven.

Relevante regio

Om het hiervoor beschreven totaalconcept met behoud van de bijzondere cultuurhistorische- en natuurwaarden te laten slagen is herbenutting van de bestaande locatie essentieel.

Vanwege de aard en omvang van de nieuwe ontwikkelingen, is het verzorgingsgebied/marktgebied van deze nieuwe functies veelal de gemeente Venray en voor met name de hotelfunctie de regio Noord Limburg.

1.5. Conclusie laddertoets

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de diverse functies is onderbouwd in hoofdstuk 2. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan (her)invulling met diverse functies en dat de locatie hiervoor kansrijk is. Met name wonen en zorgfuncties zijn kansrijk gelet op het DNA van Venray en de locatiemarken (groene setting, cultuurhistorisch waardevol gebied, ligging in de kern van Venray en nabij het centrum).

De locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Venray. Een locatieafweging is niet aan de orde. Herontwikkeling van in onbruik geraakte bebouwing en intensievere benutting van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing is essentieel voor het duurzaam behoud van de aanwezige monumenten en monumentale onderdelen van het park.

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder. Met dit innovatieve initiatief is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beschrijving behoefte

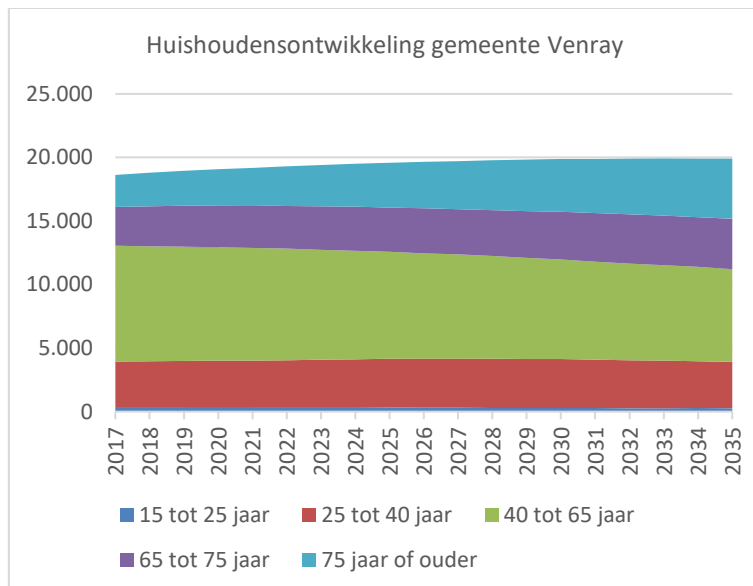
1.6. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt van de verschillende functies op het Sint Annapark de behoefte (waar mogelijk) kwantitatief als kwalitatief beschreven. Bij het onderzoek naar kansrijke functies is rekening gehouden met het actuele beleid. Hierop is in bijlage 1 ingegaan.

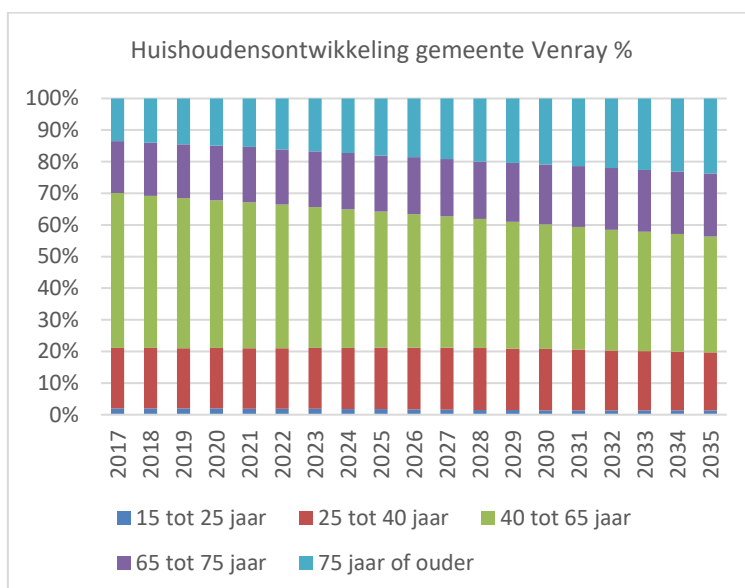
1.7. Wonen en zorgwonen (115 reguliere grondgebonden woningen + 63 zorgwoningen/zorgappartementen)

Kwantitatieve woningbehoefte

Uit de actuele demografische prognose voor Limburg (Progneff 2016) blijkt dat de komende jaren in alle regio's de bevolking daalt met uitzondering van de regio Venray. In de regio Venray blijft de bevolking tot 2040 nog op peil. In het noorden van de provincie Limburg zijn drie gemeenten die tegen de stroom van krimp in nog groeien en één daarvan is Venray. In de gemeente Venray neemt het aantal huishoudens in de periode 2017 – 2030 met 1.255 toe en in de periode 2017-2035 met 1.289.



Figuur 2.1. Huishoudensontwikkeling gemeente Venray (aantallen)



Figuur 2.2. Huishoudensontwikkeling gemeente Venray (percentages)

Uit figuur 2.2 blijkt dat Venray vergrijst. Het aandeel 65+ers stijgt van 30% naar 44% in 2035. Met name het aandeel 75+ers neemt fors toe (van 14 naar 24%).

Vraag en aanbod kwantitatief in evenwicht

In de regionale structuurvisie Wonen regio Noord-Limburg (februari 2016) hebben de samenwerkende gemeenten afgesproken om de overcapaciteit in het aantal woningbouwplannen met 40% terug te dringen. Woningbouwplannen die niet aansluiten bij de woningbehoefte dienen bijgestuurd of geschrapt te worden. Op deze wijze wordt vraag en aanbod op de woningmarkt beter in balans gebracht. Er ontstaat tevens meer ruimte om in de toekomst medewerking te kunnen verlenen aan kwalitatief goede woningbouwplannen.

De planvoorraad van Venray was 1.784 woningen en de afgesproken reductie tot 2030 is 262 woningen (beoogd saldo 1.522 woningen).

Tabel 2.1. Regionale woningmarktafspraken

	Totale plancapaciteit* (hard +zacht)	Huishoudensgroei 2015 - 2030	Reductie plancapaciteit aantal 2015-2030	Opgave reductie plancapaciteit van 40% tot 2020
Beesel	318	187	-131	-52
Bergen	415	169	-246	-98
Gennep	645	345	-300	-120
Horst aan de Maas	1.234	1.295	-	-
Mook en Middelaar	507	130	-377	-150
Peel en Maas	1.756	1.366	-390	-156
Venlo	2.571	1.225	-1.346	-538
Venray	1.784	1.522	-262	-105
Regio Noord-Limburg	9.230	6.239	-3.052	-1.219

* De absolute aantallen zijn niet meer dan richtgetallen en variëren jaarlijks vanwege bijgestelde prognoses. Bovenstaande tabel zal dus periodiek aangepast worden. Zie ook de plancapaciteitsmonitor van provincie Limburg.

Venray werkt actief aan reductie van niet kansrijke plancapaciteit en heeft ruimschoots voldaan aan de regionale afspraak. Het bestemmingsplan Venray' (waarin ruim 100 geplande woningen zijn geschrapt)

is op 19 september 2017 vastgesteld door de raad. Daarnaast heeft de raad op diezelfde dag ook het 'Herprogrammeringsvoorstel woningbouw' vastgesteld (voor het hele grondgebied van Venray). Hierin wordt aangekondigd dat op een aantal andere plekken buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Venray' de woningbouwcapaciteit zal worden verlaagd. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Venray' is het geplande woningaantal op het Servaasterrein verlaagd met 90 woningen. Deze woningbouwcapaciteit komt ten gunste van St. Anna. Hierdoor is er geen sprake meer van een planoverschot.

De actuele plancapaciteit aan harde en zachte plannen in de gemeente Venray is 1.414 woningen en onttrekkingen voor 78 woningen (saldo 1.336, stand 29 augustus 2017). Bron: www.pcmlimburg.nl. De locatie Sint Anna is hierin opgenomen met 135 woningen.

Samenvattend is de behoefte 1.522 woningen en de plancapaciteit na vaststelling van het bestemmingsplan 'Venray' 1.336 woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het gemeentelijk woningbouwprogramma (waaronder de woningen op Sint Annapark, 115 reguliere wooneenheden) en de woningbouwbehoefte met elkaar in evenwicht zijn.

Afwegingskader woningbouw

Bestaande en nieuwe woningbouwplannen zijn tegen het licht gehouden op basis van een afwegingskader. Dit afwegingskader is in regionaal verband opgesteld, als uitwerking van de regionale structuurvisie, en vastgesteld door B&W op 21 november 2016. Dit basis afwegingskader kan op lokaal niveau worden aangevuld, bijvoorbeeld als een gemeente op grond van haar lokale woonvisie nog bepaalde accenten wil leggen. Voor Venray heeft dit geleid tot een lokale aanvulling van het afwegingskader. Het belang van hergebruik van monumenten en maatschappelijk vastgoed wordt meer onderstreept.

Vertrekpunt is het gemeentelijk woningbouwprogramma per 1-1-2017. Het afwegingskader bestaat uit een zogenaamde tweetraps beoordeling. De eerste stap is de toets van de woningbouwplannen aan een aantal ruimtelijke en volkshuisvestelijke criteria. Hiervoor is onder andere geput uit de resultaten van het onlangs uitgevoerde regionale woningbehoefteonderzoek. Afhankelijk van de puntentelling leidt deze toets tot een indeling naar rode plannen (plan heroverwegen), oranje plannen (plan bijstellen m.b.t. type woningen) en groene plannen (plan uitvoeren).

Uit onderstaande beoordeling blijkt dat de locatie Sint Annapark ruimtelijk/kwalitatief positief scoort (groen). Uitvoering van het plan is gewenst.

St. Anna

Stap 1 Beoordeling ruimtelijk en volkshuisvestelijk kader ruimtelijk

Volgnr.	Omschrijving	nadere uitleg	max. 2 punten	0 punten	
1	Inbreiding of uitbreiding	inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen de rode contour)	inbreiding	uitbreiding	1
2	Hergebruik bestaand vastgoed	hergebruik monumenten en maatschappelijk vastgoed = 2 punten hergebruik overig vastgoed = 1 punt	ja	nee	2
3	Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten	< 10% afname = 0 punten 10-25% afname = 1 punt > 25% afname = 2 punten	> 10% afname	< 10% afname	0
4	Herontwikkeling rotte plekken	zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid, ruimte voor ruimte	ja	nee	2
5	Versterken verzorgingsstructuur	Levert het plan een bijdrage aan de dragende structuur van een dorp of wijk; bijv. als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling?	ja	nee	2

volkshuisvestelijk					
volgnr.	Omschrijving	nadere uitleg	max. 2 punten	0 punten	
6	Kwalitatieve woningbehoefte	Aangetoond moet worden dat het woningbouwtype bijdraagt aan de kwalitatieve woningbehoefte volgens het uitgevoerde onderzoek.	ja	nee	1
7	Kleine huishoudens	Wordt er gebouwd voor kleine huishoudens (max. 1 punt)	ja	nee	0
8	Bijzondere doelgroepen	hieronder verstaan we: tijdelijke arbeidskrachten; statushouders, studenten, gescheiden personen; overige personen die dringend op korte termijn behoefte hebben aan woonruimte	ja	nee	1
9	Flexibel of tijdelijk concept	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte maar op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn? Betreft het een tijdelijk concept, dat na max 10 jaar geheel uit de markt wordt genomen?	ja	nee	0
10	Gevarieerde wijkopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in de kwetsbare wijken)?	ja	nee	0
11	Levensloopbestendige woning	Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn danwel met een lift bereikbaar?	ja	nee	1
12	Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm	Betreft het een Collectief Particulier opdrachtgeverschap, coöperatie?	ja	nee	0
13	Duurzaamheid/nul-op-de-meter	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (hoger dan het Bouwbesluit)? Bij nul-op-de-meter woningen 2 punten	ja	nee	0
Score ruimtelijk					7
Totaalscore stap 1					10

0-4 punten	plan heroverwegen
5-8 punten (waarvan min. 2 pnt bij 'ruimtelijk')	plan aanpassen (type woningen)
> 8 punten (waarvan min. 4 pnt bij 'ruimtelijk')	plan uitvoeren

Kwalitatieve woningbehoefte

Uit Woningbehoefteonderzoek in de regio Noord Limburg (SAMR/Facton, november 2016) blijkt dat als gevolg van veranderingen in de bevolkingssamenstelling (vergrijzing) en actuele vraagpatronen in de markt, de woningbehoefte verschuift: een toename van de vraag naar huur eengezinswoningen en huur appartementen.

Er is een grote vraag naar woningen in een dorps milieu en in de laagbouwwijk. De woonvoorkeuren wijzen evenwel op een dreigend overschot aan deze woonmilieus. Dit is sterk afhankelijk van de toekomstige verhuismobiliteit van de oudere bevolking.

De toenemende groep oudere huishoudens heeft een voorkeur voor appartementen en seniorenwoningen. Maar verschillende factoren maken het lastig om in deze vraag te voorzien. De verhuisgeneigdheid van ouderen is over het algemeen laag, de mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen nemen toe, men is gehecht aan de buurt waar men woont, verhuizing kost geld en energie, de verkoopbaarheid van de huidige woning is soms laag en de noodzaak voor verhuizing is vaak niet groot (behalve wanneer de behoefte aan zorg zich aandient). Wanneer de verhuismobiliteit laag blijft stimuleert dit de vraag naar eengezinswoningen. Wanneer aan deze vraag wordt voldaan, wordt weliswaar de actuele vraag bediend, maar zal de bestaande woningvoorraad steeds meer gaan afwijken van de woonvoorkeuren, met als gevolg een afnemende marktpositie en waardeontwikkeling in delen van de bestaande voorraad.

Er is sprake van een latente vraag onder ouderen naar andere woonconcepten. Het –samen met de doelgroep –ontwikkelen van nieuwe woonconcepten is voor de gehele regio kansrijk en zeer wenselijk voor het opbouwen van een woningvoorraad dat ook in de toekomst goed aansluit op de woonbehoefte van de bevolking. Op dit moment zijn in de voorraad voldoende nultreden-woningen aanwezig om

huishoudens met een mobiliteitsbeperking te kunnen huisvesten. Maar de groep ouderen groeit snel. Het is daarom van groot belang om nieuwe toevoegingen aan de voorraad levensloopbestendig te maken. Dat kunnen appartementen zijn maar ook grondgebonden woningen voor kleine huishoudens (hofwoningen, bungalows, patiowoningen).

In de verhuispatronen van de afgelopen jaren is een trend zichtbaar onder alleenstaanden om meer te kiezen voor stedelijk wonen. Verder neemt de vraag naar de 'gewone' woonwijken af ten gunste van de luxe woonwijk.

In de Woonvisie Venray (16 mei 2017) is de lokale woningmarkt geanalyseerd. Hieruit blijkt dat in 2032 51% van de inwoners 60+ is en dat het aandeel huishoudens met behoefte aan zorg/ondersteuning (ook 65-) hoog is.

Verder blijkt uit de analyse dat er een sterke vraag is naar kwaliteitsverbetering (twee aaneengebouwd/vrijstaand), vooral dorps milieu, een groeiende vraag naar seniorenwoningen (appartement met lift en patiowoningen), kleine goedkope woningen in stedelijk gebied en een groeiende vraag naar huurwoningen, ook in de duurdere segmenten.

Tot slot blijkt dat de vergrijzing in combinatie met de zorgtransitie er voor zorgt dat er op dit moment onvoldoende geschikte woningen zijn om aan de groeiende vraag voor langer zelfstandig thuis wonen te kunnen voorzien.

Aanbod zorgwoningen

In de gemeente Venray staan aangepaste aanleunwoningen en zorgwoningen voor mensen met een lichamelijke beperking. De woningen zijn rolstoeltoegankelijk. Een indicatie van Argonaut is noodzakelijk om voor deze woningen in aanmerking te komen.

Aanleunwoningen in Venray:

Sint Joriskwartier;	29 appartementen
Ambachtkwartier;	40 appartementen
Schuttersveld;	24 appartementen
Zuiderpoort;	39 appartementen

Het totale aanbod bestaat uit 132 appartementen (een fractie van het totale woningaanbod in Venray).

Uit de monitor plancapaciteit blijkt dat er vrijwel geen zorgwoningen zijn gepland (12 stuks per 29 augustus 2017).

In de woonvisie wordt geconcludeerd dat naast extramuralisering van de ouderenzorg en een fors gebrek aan levensloopbestendige woningen ook sprake is van extramuralisering in de verstandelijke gehandicaptenzorg en de geestelijke gezondheidszorg.

Woonvoorkeuren ouderen Venray

De woonvoorkeuren van ouderen in Venray zijn onderzocht door Springco (juni 2017, zie separate bijlage). Geconstateerd wordt dat onder de groeiende groep ouderen duidelijke voorkeuren bestaan voor appartementen met lift, woningen specifiek voor senioren en patiowoningen/ bungalows. Op basis van het leefstijlonderzoek wordt de jaarlijkse woningbehoefte ingeschat op ongeveer 20 aanleunwoningen, 120 appartementen met lift, 40 woningen specifiek voor senioren, 20 patiowoningen/ bungalows en circa 20 2-kappers. Afhankelijk van de mate waarin de bestaande woningvoorraad in deze behoefte kan voorzien, zal deze behoefte in een vraag naar nieuwbouwwoningen resulteren.

In de woonvisie is echter geconstateerd dat in de huidige woningvoorraad onvoldoende geschikte woningen zijn om aan de groeiende vraag van langer zelfstandig thuis wonen te kunnen voorzien. Het planvoornemen speelt hierop in.

Verder blijkt dat jonge senioren met een behoefte aan een comfortabele en riante laagbouwwoning, maar zonder de lasten van veel onderhoud of een grote tuin een kansrijke doelgroep is.

Ook de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen (fitness, ontmoeting, tennisbaan) kunnen bijdragen aan een sterk concept. Ingezet kan worden op de ontwikkeling van een community, waarmee de locatie meer wordt dan alleen wonen (maar ook leisure, natuur, zorg). Een sterkere focus op een nieuw product voor een groeiende doelgroep zorgt voor het verkleinen van de mismatch tussen vraag en aanbod.

Conclusie

Vraag en aanbod zijn in Venray in evenwicht. De woningbouwlocatie Sint Anna is in het gemeentelijk woningbouwprogramma als uit te voeren plan opgenomen omdat het project zowel ruimtelijk als volkshuisvestelijk goed scoort. Het project geeft mede invulling aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Venray. Dit project is een kansrijk plan gelet op het bijzondere woonmilieu: groene setting, hergebruik cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, versterking verzorgingsstructuur wijk met zorgconcept en levensloopbestendig.

1.8. Verblifsrecreatie (hotel/congresruimte)

Trends

Hotels in Nederland worden steeds groter en er zijn vaak voorzieningen of zalen voor zakelijk verhuur aan gekoppeld.

Een deel van de consumenten is bereid te betalen voor verblijf in hotels met een gethematiseerd concept en een hoge belevingswaarde. Gevolg is dat het aanbod divers en unieker wordt, met aan de bovenkant van de markt meer (design)hotels met een hoog niveau aan luxe en beleving. Aan de onderkant van de markt ontstaan low-budget concepten met weinig voorzieningen. De hotelmarkt wordt hierdoor divers. Steeds meer hotels bieden een koppeling tussen verblijfstoerisme en dagrecreatie op eenzelfde locatie. Hotels zijn vaker een bepalend element in gebiedsontwikkelingen. Ze leveren een bijdrage aan de 'gebiedsbranding' of een aantrekkelijke binnenstad.

Het economisch herstel zorgt voor een groeiende hotelvraag. Gasten hebben meer te besteden en doen dat ook.

Dat het goed gaat met de hotelmarkt volgt uit de ontwikkeling van de bezettingsgraad en kamerprijzen (Horwath, Hosta 2017). In alle segmenten worden hogere kamerprijzen gerealiseerd. Uit het onderzoek blijkt ook dat de gemiddelde bezettingsgraad van hotels in Nederland in 2016 is gestegen van 71,4% tot 73,9%. Hiermee ligt de bezettingsgraad op het hoogste niveau sinds het topjaar 2000. De bezettingsgraad in Nederland is nu voor het vierde jaar op rij gestegen. Gelet op de marktverwachting wordt een verdere stijging verwacht.

Verblifsrecreatie op het Sint Annapark heeft mede door de ligging voldoende potentie om onderscheidend te zijn. De ligging in een groen park met behoudenswaardige ecologische waarden, nabij het stadscentrum van Venray en de historie van het Sint Annapark met de cultuurhistorisch waardevolle panden, zorgen voor een unieke combinatie. Verblifsrecreatie die gebruik maakt van deze drie facetten is daardoor erg kansrijk.

Aanbod kern Venray

In onderstaand figuur is de spreiding van het hotelaanbod binnen de kern Venray weergegeven.



Figuur 2.3 Spreiding aanbod hotels in Venray (bron: Booking.com, ondergrond: Google Maps. 2017)

4 sterren

Asteria	114 tweepersoonskamers; Snelweg hotel, zakelijke en toeristische markt
De Zwaan	10 tweepersoonskamers; Hotel, restaurant, toerisme

3 sterren

De Witte Hoeve	30 tweepersoonskamers; Hotel, conferentie en partycentrum
Eurotel	24 tweepersoonskamers (en 1 appartement voor langdurig verblijf); Hotel restaurant, voornamelijk toerisme
Hulsman	16 tweepersoonskamers; Hotel en Café, toerisme

Totaal aanbod

<u>gemeente Venray</u>	194 kamers
------------------------	------------

Gezien de ligging (aan de rand van de kern Venray) en het karakter van hotel Asteria (geen historische gebouwen), is het aannemelijk dat dit hotel een andere doelgroep bedient dan voorgenomen initiatief.

Het initiatief trekt gasten die op zoek zijn naar luxueuze overnachtingsmogelijkheden in een bijzondere authentieke setting. Op dit moment komt daarvoor alleen hotel De Zwaan in aanmerking.

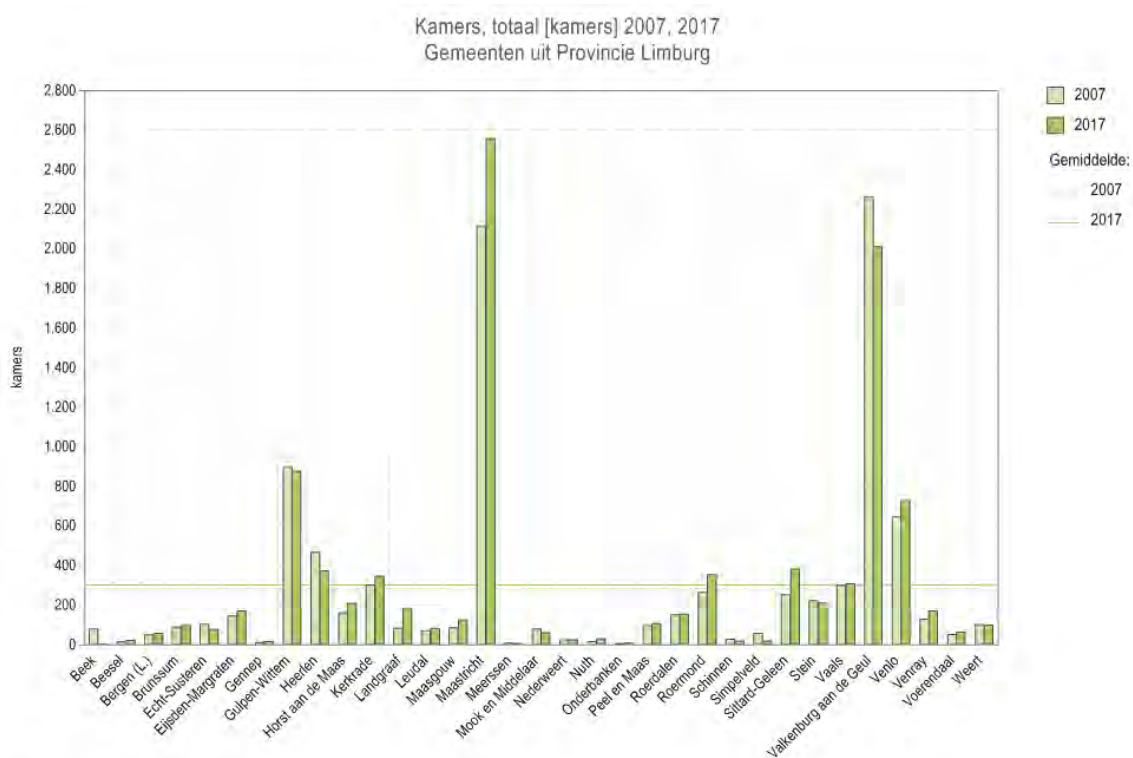
Hotelplannen Venray

Momenteel zijn er binnen de gemeente Venray twee hotelinitiatieven bekend. Er bestaan voornemens voor de herontwikkeling van het voormalig klooster Paschalis, tot een twee-/driesterrenhotel met ca. 130 kamers, een restaurant en vergaderfaciliteiten. Tevens zou het hotel mogelijkheden kunnen bieden voor zowel kort (toerisme) als lang (buitenlandse werknemers) verblijf. De beoogde locatie bedient echter een andere doelgroep (langer verblijf, grootschalige opzet en een ander - minder luxe- marktsegment) waardoor deze niet relevant is voor het voorliggende initiatief.

Daarnaast is er een initiatief voor een zorghotel (met 10 bedden) in de directe nabijheid van het Ziekenhuis Viecurie. Dit betreft geen regulier hotel maar is bedoeld voor verblijf van direct aan patiënten van het ziekenhuis gerelateerd gasten. Hierdoor zal dit initiatief invulling geven aan een andere vraag/behoefte.

Benchmark hotelaanbod provincie Limburg

Uit figuur 2.4 blijkt dat Venray een beperkte rol speelt in het hotelkameraanbod in Limburg.



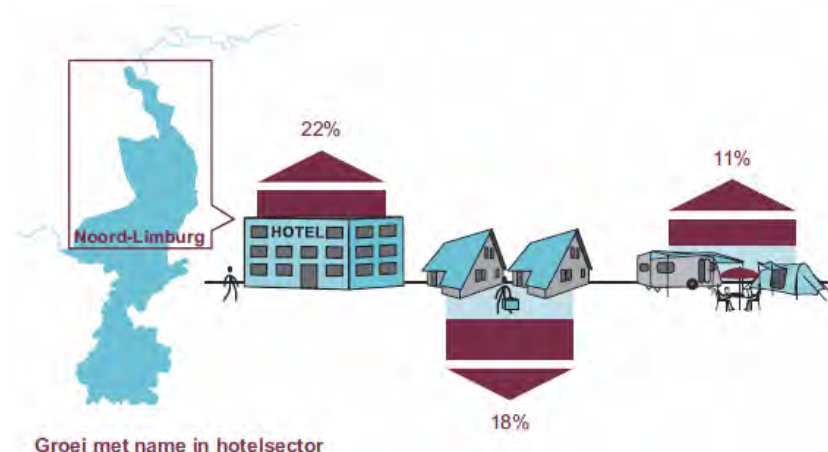
Bron: HorecaDNA

Figuur 2.4. Ontwikkeling hotelaanbod in kamers Limburg

Uit de toeristische trendrapportage Limburg 2015-2016 (februari 2017) blijkt dat het aantal overnachtingen in Noord-Limburg in 2015 12% lager is dan in 2008. Het betreft het totale aantal overnachtingen in Noord-Limburg. De hotelmarkt is in Noord-Limburg sterk aangetrokken, maar vakantiewoningen zijn dermate minder populair dat er algeheel sprake van een afname is. Het aantal overnachtingen in hotels is gegroeid.

Tabel 2.2. Overnachtingen in Noord-Limburg naar logiesvorm

Logiesvorm	Overnachtingen 2008	Overnachtingen 2015	Groei	Markt-aandeel in Limburg 2015
Hotels	337.510	412.352	22%	14%
Vakantie-woningen	4.231.291	3.476.216	-/-18%	51%
Kamperen toeristisch	749.647	829.078	11%	36%
Overig	56.180	20.741	-/-63%	17%
Totaal	5.318.448	4.738.387	-/-12%	39%



Figuur 2.5. Groei overnachtingen in Noord-Limburg naar logiesvorm

Bezettingsgraad per logiesvorm

De bezettingsgraad in de hotelsector groeide licht tot bijna 54%. Landelijk ligt de gemiddelde hotelbezetting hoger. Gelet op de landelijke ontwikkeling in de groeiende bezettingsgraad is de verwachting dat de bezettingsgraad in Limburg in 2017 rond de 60% ligt.

Tabel 2.3 Ontwikkeling bezettingsgraad per logiesvorm

Logiesvorm	Limburg		Nederland	
	2008	2015	2008	2015
Hotels	52,4	53,8	60,0	60,5
Vakantiewoningen	60,7	48,8	45,5	42,3
Kamperen toeristisch	12,2	14,9	19,8	19,4

Marktruimteberekening

In onderstaande tabel is een berekening weergegeven van de vraag naar hotelkamers in de in dit geval relevante toeristische regio Noord-Limburg (Bergen, Beesel, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas en Venlo).

Venray. Het in dit gebied aanwezig aantal kamers bedraagt 1.386. Van het huidige (overall) hotelaanbod in Limburg is de verwachting dat de bezettingsgraad op 60% ligt. Er zijn op dit moment geen actuele en of specifiekere cijfers voor de regio bekend. Dat houdt in dat er op jaarbasis 60% van 1.386 kamers, maal 365 nachten, dus 303.534 bezette kamers zijn. Dat is de huidige vraag.

Uitgaande van een toename van de vraag die evenredig is met de economische groei kan worden berekend dat de vraag de komende 10 jaar zal groeien met 59.281 bezette kamers. De toekomstige vraag bedraagt daarom 325.324 kamers op jaarbasis. In eerste instantie kan deze vraag worden opgevuld door een toename van de bezettingsgraad van de bestaande kamers. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een

bezettingsgraad van 60-65% voor een gezonde exploitatie. Voor beide waarden is een berekening gemaakt om zodoende een bandbreedte vast te kunnen stellen. Bij een bezettingsgraad van 65% kan een deel van de groei kan worden opgevangen binnen de huidige capaciteit. Er zijn dan circa 60-100 kamers extra benodigd.

Naast de toename van de groei is er ook sprake van een behoefte aan modernisering/vervanging van het bestaande aanbod. Uitgaande van een (fiscale) levensduur van vastgoed van 50 jaar wil dat zeggen dat op jaarbasis 2% van het aanbod moet worden vervangen. Deels zal dat gebeuren door renovatie van het aanbod, maar ook door stoppende bedrijven en nieuwbouw van hotelkamers. In praktijk blijkt dit een verhouding van 50/50 te zijn. Dat wil zeggen dat er een jaarlijkse vervangingsvraag bestaat van 1% van het aantal kamers: 139 kamers. Per saldo is er daarmee een vraag naar nieuwe kamers in de bandbreedte 199 – 236, de komende 10 jaar.

Tabel 2.4 Marktruimteberekening

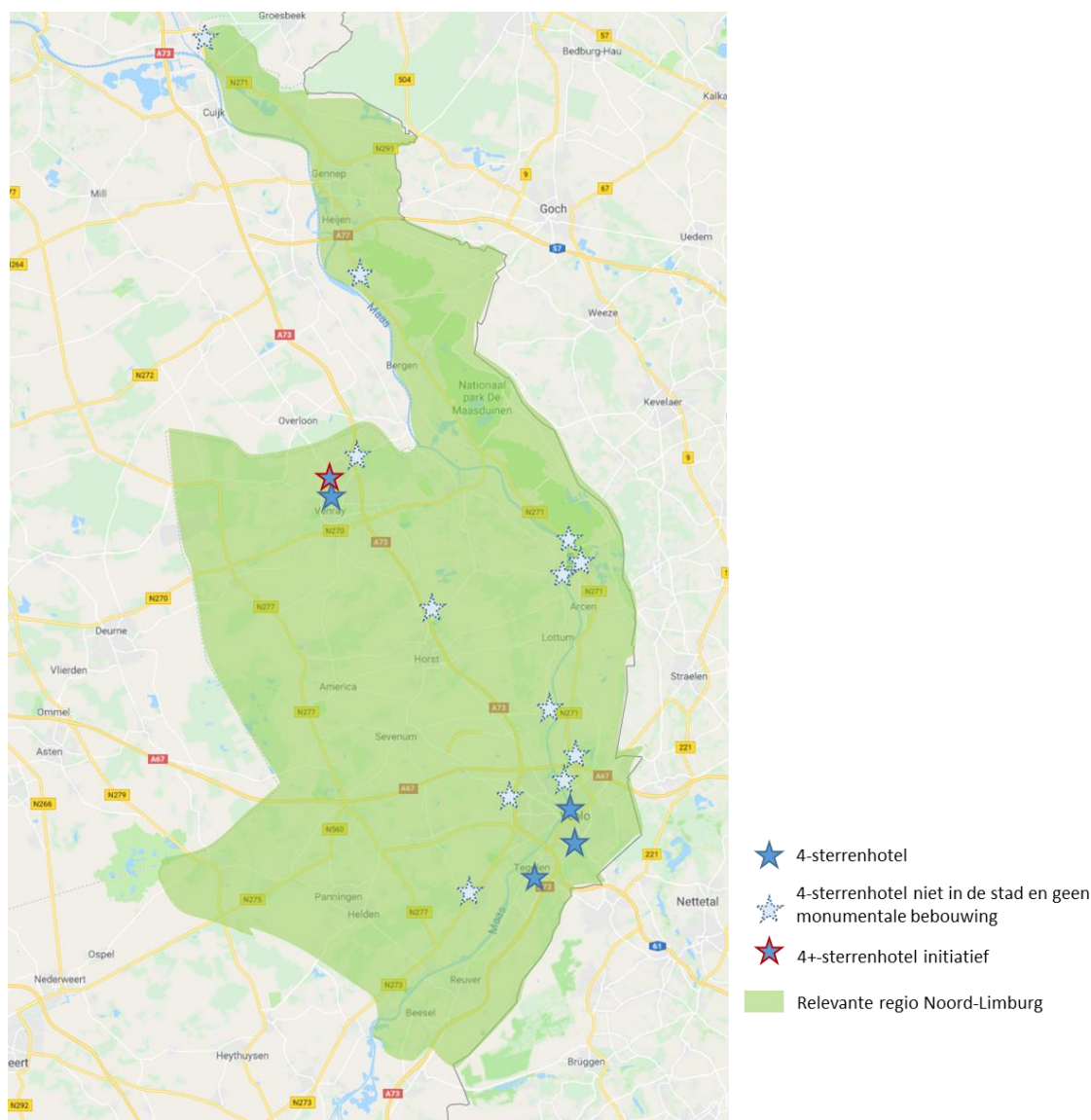
Parameter	Waarde			
<i>gewenste bezettingsgraad</i>	60%	65%	<i>Berekening</i>	<i>toelichting</i>
Huidige vraag op jaarbasis	303.534	303.534	$1386 \cdot 60\% \cdot 365$	aanbod * huidige bezettingsgraad
Toekomstige vraag	325.324	325.324	$303.534 \cdot (1,018^{10} - 1)$	bovenstaand * de economische groei
Toename vraag	59.281	59.281	$325.324 - 303.534$	
Op te vangen binnen bestaande capaciteit	0	25.295	$1386 \cdot 60\% \text{ of } 65\% \cdot 365 - 303.534$	uitgaande van benodigde bezettingsgraad
Extra capaciteit benodigd	59.281	33.986	$59.281 - 0 \text{ of } 25.295$	
Extra cap. Benodigd / kamers	97	61	$59.281 \cdot 60\% / 365 \text{ of } 33.986 \cdot 65\% / 365$	
Vervangingsvraag / kamers	139	139	$1386 \cdot 1\% \cdot 10$	1% van de huidige vraag
Behoefte in nieuwbouwkamers	236	199	$97 + 139 \text{ of } 61 + 139$	

Hotelconcept

Het beoogde luxueuze 4 ***** hotelconcept is beschreven in de notitie 'Verblijfsrecreatieve ontwikkeling op het St. Annapark, zie bijgevoegde bijlage 2 bij deze notitie. Het hotel op het St. Annapark, wordt ingepast binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Door het inpassen van verblijfsrecreatie blijven de cultuurhistorische waarden behouden.

Vergelijkbaar aanbod Noord-Limburg

In de toeristische regio Noord-Limburg zijn 16 viersterrenhotels. Hiervan is er 1 min of meer vergelijkbaar hotel in Venray, drie in Venlo en 1 in Tegelen. Hotelaanbod is vergelijkbaar als sprake is van historische/karakteristieke bebouwing en een ligging in een grote kern. Het vergelijkbare aanbod in Venray is met 10 kamers zeer beperkt.



Figuur 2.6. 4-sterren hotelaanbod Noord-Limburg (booking.com, december 2017)

De provincie Limburg voert onderzoek uit naar de hotelmarkt in Limburg. In een themabijeenkomst (mei 2017) is door de hoteliers aangegeven dat Noord-Limburg een goede mix heeft van grote en kleine hotels, stads- en dorps-hotels met een goede geografische spreiding. Door deze mix worden verschillende doelgroepen aangesproken. Tevens constateert men herhaalbezoek. Ook geven ze aan dat in Noord-Limburg ruimte is voor hotels in een bepaald thema segment. Dit soort initiatieven creëert namelijk zijn eigen (nieuwe) vraag. Het beoogde initiatief in het zeer luxe segment richt zich op een nieuwe doelgroep.

Congresruimte

Voor een goede bedrijfsvoering verhuurt een hotel de beschikbare zalen voor bijvoorbeeld feesten, partijen en congressen. De technologische ontwikkelingen die elkaar steeds sneller opvolgen, leiden tot nieuwe communicatiemiddelen waardoor de noodzaak van face-to-face-bijeenkomsten afneemt. De verwachting is dan ook dat (business)-events steeds kleinschaliger worden (Rabobank Cijfers & Trends, 2017). Hotels die zich richten op louter de zakelijke markt proberen hun aanbod te verbreden en zo ook de particuliere klant binnen te krijgen. Er zal dus niet alleen ingezet moeten worden op de zakelijke markt. Om succesvol te zijn als conferentielocatie is een sterk persoonlijk netwerk vereist en de opdrachtgever moet zoveel mogelijk worden ontzorgd.

Conclusie

Uit bovenstaand onderzoek wordt geconcludeerd dat er ruimte is voor 200 tot 240 kamers, voor marktvergroterend aanbod. Dat veronderstelt dat er ruimte is voor de realisatie van hotelconcepten, die onderscheidend moeten zijn van het reeds gevestigde aanbod in Noord-Limburg. Het St. Annapark heeft gezien de groene omgeving, de ligging nabij het stadscentrum van Venray en de nodige historie de facetten in huis om een onderscheidend verblijfsrecreatief concept te huisvesten.

Voor de bedrijfsvoering wordt bij het hotelconcept een conferentieruimte beoogd. Deze zal naast de zakelijke markt, ook op de particuliere markt gericht zijn. Gebruik makend van de groene omgeving die het St. Annapark biedt en van, de bestaande historische bebouwing, zal het conferentiecentrum een bijzondere en kansrijke aanvulling zijn op het hotelconcept. De omvang van de congresruimte wordt afgestemd op de behoefte aan kleinschaligere business-events.

1.9. Kleinschalige verblijfsrecreatie (B&B of groepsaccommodatie)

Binnen het plangebied wordt de mogelijkheid geboden voor een kleinschalige verblijfsaccommodatie met bed&breakfast (5 tot 10 kamers). Deze kleinschalige verblijfsrecreatie zal binnen de bestaande bebouwing worden gefaciliteerd. Deze functie is dusdanig kleinschalig, dat deze als ondergeschikt wordt gezien ten opzichte van de totale ontwikkeling van het St. Annapark. Het concept is beschreven in de notitie 'Verblijfsrecreatieve ontwikkeling op het St. Annapark, zie bijgevoegde bijlage 2 bij deze notitie.

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

1.10. Kantoren (ca 1.500 m² bvo)

Trends en ontwikkelingen

De moderne kantoorgebruiker stelt andere eisen aan een kantoorgebouw dan 10 jaar geleden. Een kantoor van nu moet op een inspirerende locatie liggen, in een dynamische omgeving. Tevens zijn groene locaties, eventueel nabij het water ook in trek. Het Sint Annapark is hierdoor een uitstekende locatie om een kantoorpand te realiseren die voldoet aan de eisen van de eindgebruiker.

Qua inrichting van het kantoor wensen de gebruikers flexibiliteit. Eventuele veranderingen binnen de organisatie moeten snel kunnen worden opgevangen binnen het kantoorgebouw. Daarnaast moeten de gebouwen duurzaam zijn en voorzien van hightech, zoals een goedwerkend klimaatsysteem (bron: DTZ Zadelhoff, 2017).

De voorraad kantoorruimte in Limburg neemt sinds 2015 af (kantorenmonitor Limburg 2016, juli 2017). In 2015 is een voorzichtig herstel ingezet dat in 2016 is voortgezet. Het is wel de vraag of de trendbreuk ten aanzien van de leegstand de komende jaren doorzet en of de afname van de kantoorwerkgelegenheid tot staan kan worden gebracht.

De kwaliteit van de kantoorvoorraad in Limburg baart de Provincie zorgen. De voorraad aan kantoren is vrij oud: 30% van de voorraad stamt uit de periode 1945-1990, een periode met weinig historisch beduidende panden. Ten tweede is veel leegstand incourant. Zo wordt ruim de helft (52%) van de op de Limburgse kantorenmarkt aangeboden kantoorruimte al langer dan twee jaar aangeboden.

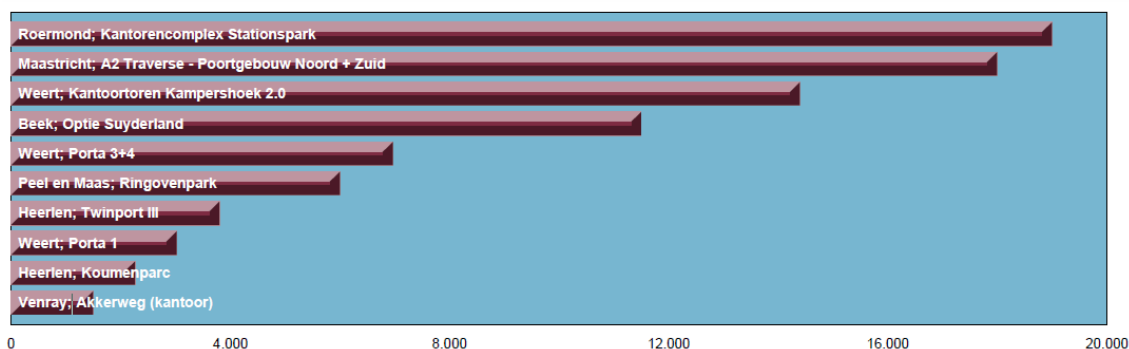
De leegstand in Venray ligt boven het gemiddelde vergeleken met de overige gemeenten binnen de regio Noord-Limburg (zie figuur 2.7).

Kantorenvoorraad en indicatieve leegstand; regio's en gemeente, per 31-12-2016

Regio	Gemeente	Kantorenvoorraad VVO in m ²	Leegstand VVO in m ²	Leegstand in % voorraad
Noord-Limburg	Venray	103.680	18.010	17,4%
	Venlo	339.310	40.120	11,8%
	Gennep	19.510	2.250	11,5%
	Bergen (L)	9.430	860	9,1%
	Peel en Maas	49.520	3.440	6,9%
	Beesel	15.760	400	2,5%
	Horst aan de Maas	52.730	1.260	2,4%
	Mook en Middelaar	12.030	0	0,0%
	Totaal	601.960	66.330	11,0%

Figuur 2.7. Weergave kantorenvoorraad en leegstand per gemeente in Noord-Limburg

Om de leegstand in te perken, streeft de Provincie Limburg naar een toename van kwalitatief hoogwaardige kantoorruimtes zonder dat de kwantiteit toeneemt. Voor kantoren geldt dat er gesaldeerd wordt en de kwantitatieve voorraad niet toeneemt. Dit is uitgewerkt in de rapportage 'Regionale visie kantoren Noord-Limburg'.

Top 10 kantoorplannen, geplande toevoegingen (bvo in m²)

Figuur 2.8. Overzicht top 10 kantoorplannen

In de kantorenmonitor is de locatie Akkerweg opgenomen in de top 10 van geplande toevoegingen aan het kantooraanbod. In Venray is daarnaast nog 300 m² gepland op de locatie Podium.

Door de vaststelling van het Bestemmingsplan Venray, wordt 1.750 m² onbenutte plancapaciteit ter plaatse van de Akkerweg geschrapt, die gebruikt kan worden voor de 1.500 m² ontwikkelruimte die benodigd is voor het voorgenomen initiatief. Hiermee wordt ruimte geboden aan kansrijke initiatieven terwijl de plancapaciteit niet toeneemt.

Gebruik kantoorobjecten op het St. Annapark

De gemeente Venray hanteert drie verschillende definities op het gebied van gebruik van kantoorobjecten, te weten kantoren, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening. Voor de begripsbepaling wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan St. Annapark.

Op het St. Annapark wordt binnen de bestaande bebouwing een kleinschalige kantoorfunctie beoogd, ten behoeve van de exploitatie van het St. Annapark.

Maatschappelijke dienstverlening is, ook al op basis van het geldende bestemmingsplan, binnen bestaande bebouwing in het gehele plangebied in principe toegestaan, mits de aard van de maatschappelijke dienstverlening aansluit bij de identiteit van het St. Annapark.

Tot slot is binnen de kantoorobjecten dienstverlening toegestaan tot 500 m² bvo binnen de bestaande bebouwing. Op het moment van schrijven hebben zich nog geen concrete initiatieven voorgediend. Echter is de invulling van dienstverlening kansrijk, gezien de aantrekkelijke omgevingsfactoren die het St. Annapark biedt, zoals de groene ligging en de nabijheid van diverse (centrum)voorzieningen.

Conclusie

In Limburg is geen vraag naar toevoeging van extra vierkante meters kantoorruimten. Wel is een kwaliteitsslag noodzakelijk. De ontwikkeling van hoogwaardige kantoorruimte in de bestaande bebouwing is mogelijk omdat in Venray plancapaciteit wordt gesaneerd.

De locatie St. Annapark is kansrijk voor de dienstverlening vanwege de groene setting, historische gebouwen, unieke ligging nabij het centrumgebied en de relatie met zorgdienstverlening.

1.11. Educatie/onderwijs (ca 1.700 m² bvo)

Op het Sint Annapark wordt een onderwijsinstelling beoogd, met een capaciteit van 300 tot 400 leerlingen, die gericht is op zorg. Het aantal studenten binnen het beroepsonderwijs blijft tot 2020 stabiel (Rabobank Cijfers en Trends 2017). Toch is de afgelopen jaren een daling waargenomen. Het is van belang dat het beroepsonderwijs aansluiting zoekt bij de praktijk, zodat studenten goed worden opgeleid om vervolgens in de MKB of zorgsector aan het werk kunnen.

Momenteel is er één onderwijsinstelling in Venray die een medische zorgopleiding aanbiedt, namelijk Gilde Opleidingen. Deze opleiding is een BBL opleiding, wat betekent dat 60 tot 80% van de tijd wordt gewerkt. Eventuele samenwerking met deze opleiding kan kansrijk zijn. In de omgeving bieden de Radboud Universiteit, Fontys Eindhoven en de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN) een studie Verpleegkundige Gerontologie en Geriatrie (VGG) aan. De student ontwikkelt zich tot hulpverlener waarbij het uitgangspunt is het versterken van de zelf- en samenredzaamheid van de ouder wordende burger en diens sociale omgeving. De studenten kunnen deze vaardigheden uitstekend in de praktijk trainen door het beoogde woon-zorg concept dat op het Sint Annapark zal worden gerealiseerd.

Conclusie

Het initiatief is kansrijk omdat de combinatie van (beroeps)onderwijs en de praktijk goed samen gaat. Er ligt vooral een kans om samen te werken met interne opleidingen van VGG (Verpleegkundige Gerontologie en Geriatrie). Geconcludeerd wordt dat de positionering van de onderwijsinstelling gericht op zorg, in combinatie met de geplande zorgwoningen op het Sint Annapark, mogelijkheden biedt.

1.12. Leisure/dagrecreatie (ca 700-1.000 m² bvo)

Voor 2017 verwacht de Rabobank (Rabobank Cijfers & Trends, 2017) een toename van de vraag aan vrijetijdsactiviteiten. De vrijetijdsindustrie profiteert momenteel van een opleving, want de stijgende consumentenbestedingen hebben een direct positief effect op de vraag in de sector. Tegelijkertijd is er sprake van een structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen die ons land aan doen.

Voor de langere termijn is er sprake van een groeimarkt doordat de buitenhuisconsumptie toeneemt en meer buitenlandse toeristen naar ons land toekomen. Er zijn nog steeds ondernemingen die excelleren in kwaliteit en performance. Voor de langere termijn ontwikkelt Nederland zich in toenemende mate tot een 'leisureland'. De consument gaat vaker buitenshuis eten, en ook op meerdere momenten van een dag, gaan meer dagen of weekendjes weg en het nieuwe (flex)werken zorgt voor een toenemende zakelijke vraag.

Door de toename in schaarste van vrije tijd komt het bieden van kwaliteit en beleving namelijk steeds centraler te staan. Vrije tijd wordt door de moderne consument zo optimaal mogelijk ingevuld. Men is bereid meer te betalen voor aanvullende kwalitatieve voorzieningen en extra beleving.

Specifiek voor de Regio Noord-Limburg is een Regionale uitwerking van het POL opgesteld, gericht op de vrijetijdseconomie Noord-Limburg. De Regio ziet voornamelijk kansen in het aantrekken van bezoekers uit de leefstijlen rood en paars, wat een hoger bestedingspatroon per persoon per dag zal betekenen. Deze leefstijlen zijn voornamelijk gericht op cultuur, historie, verrassing, inspiratie en creativiteit, wat past binnen de kaders van wat het Sint Annapark te bieden heeft.

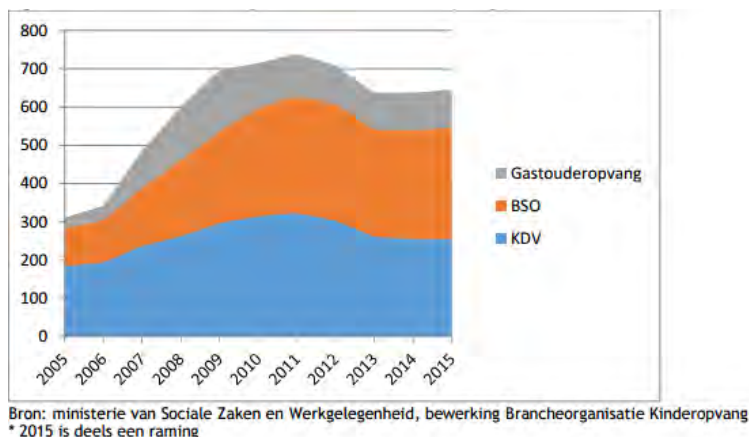
Conclusie

De toenemende vraag naar indoor vrijetijdsbesteding en de regionale vraag naar cultuur, historie, verrassing, inspiratie en creativiteit biedt kansen voor het Sint Annapark. Kijkend naar het karakter van het Sint Annapark (groene omgeving, culturele activiteiten, rijke historie), en de beoogde leefstijlen die de Regio Noord-Limburg zullen moeten bezoeken, is een initiatief voor dagrecreatie op het terrein die gericht is op cultuur, historie, verrassing, inspiratie en/of creativiteit als kansrijk te bestempelen.

1.13. Kinderdagverblijf (ca 500 - 750 m² bvo)

Na een aantal jaren van forse daling verwacht de Rabobank in de publicatie Cijfers en Trends 2017, branche Kinderopvang, een lichte groei. Voor de lange termijn is Rabobank gematigd positief. De sector staat voor een aantal bepalende keuzes voor de toekomst. De verdere integratie met peuterspeelzalen en primair onderwijs is daar één van. Samenwerking biedt perspectief voor een betere samenhang tussen de organisatie, de financiering en de regelgeving van kindvoorzieningen op lokaal gebied. Een betere samenhang leidt niet alleen tot een beter en overzichtelijk aanbod voor ouders maar vergroot tegelijkertijd het maatschappelijke rendement van kinderopvang en onderwijs. Een tweede bepalende factor is de impact van kabinetsmaatregelen in de nabije toekomst. Dit kan een positieve ontwikkeling hebben op de vraag naar kinderopvang maar zorgt ook voor nieuwe investeringen. De dalende werkloosheid en het aantrekken van economie zorgen voor toenemende vraag. Kinderdagverblijven zullen moeten anticiperen op klantwensen om hiervan te profiteren en zich te onderscheiden in de markt. Kansrijk voor een kinderopvang is flexibiliteit bieden aan de ouders in zowel prijzen als tijden. Geconcludeerd wordt dat een kleinschalige kinderopvang goed kan inspelen op de wensen van de ouder, wat de flexibiliteit vergroot. Ook de ligging in een groene omgeving wordt als kansrijk gezien. Op deze wijze kunnen de kinderen in een gezonde omgeving buiten spelen.

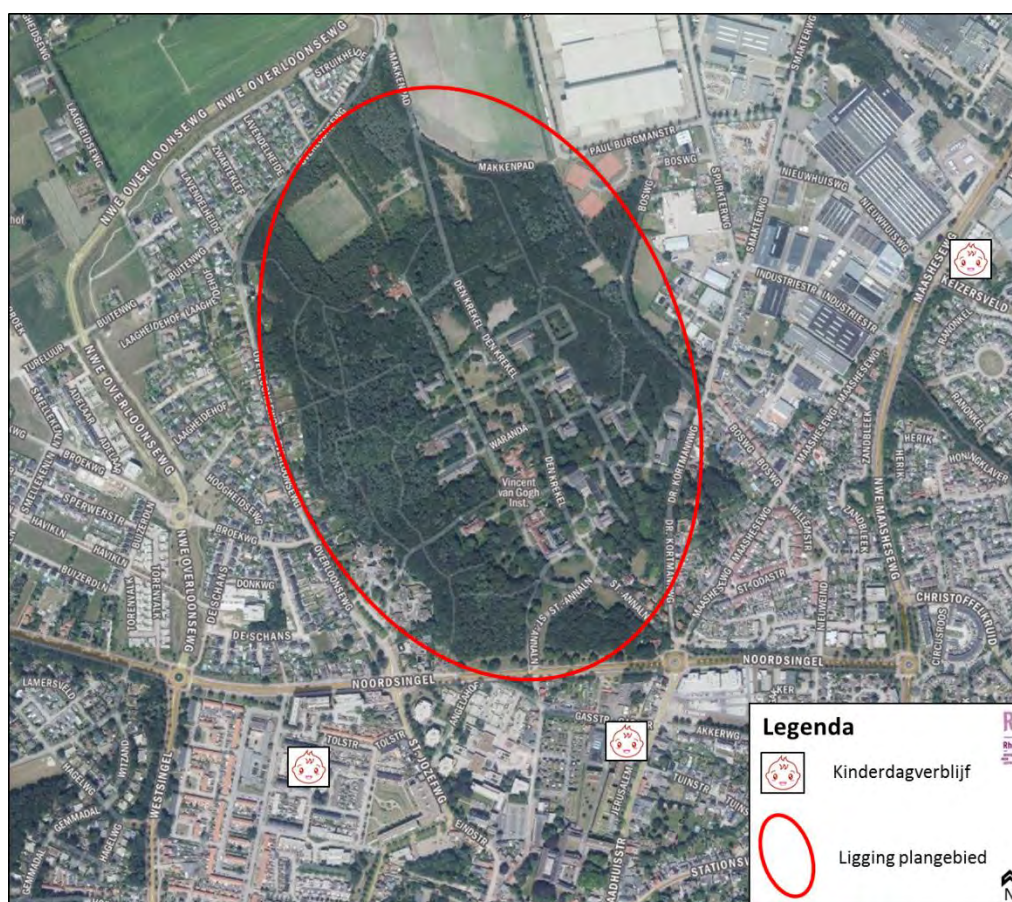
Uit onderzoek van de Brancheorganisatie Kinderopvang (2015) wordt geconcludeerd dat in 2015 645.000 kinderen uit 436.000 huishoudens gebruik maken van een vorm van kinderopvang. In totaal gaat het om 27% van de kinderen in de leeftijd van 0 – 13 jaar. 43% van de kinderen in de leeftijdsklasse 0 – 4 jaar maken gebruik van een dagopvang (kinderdagverblijf). In onderstaande figuur is de verdeling van de verschillende soorten kinderopvang weergegeven. Relevant voor voorliggend onderzoek is de sector KDV (Kinderdagverblijf).



Figuur 2.9. Verhouding Gastouderopvang, Buitenschoolse opvang en Kinderdagverblijf (bron: Brancherapport: sector Kinderopvang 2015: feiten, cijfers & ontwikkelingen/Brancheorganisatie Kinderopvang, 2015)

In figuur 2.10 is de ligging van het plangebied weergegeven, met de dichtstbijzijnde kinderdagverblijven. Relevante wijken die als verzorgingsgebied voor een kinderdagverblijf op het Sint Annapark kunnen worden aangemerkt zijn de omliggende wijken Venray Centrum, Venray Oost, Venray West, Brabander, Smakterheide en Landweert (bron: CBS in uw buurt, 2017).

In tabel 2.5 zijn het aantal inwoners in de leeftijdsklasse 0-15 jaar (doelgroep kinderen) en 25-45 jaar (doelgroep ouders) weergegeven. In potentie is de leeftijdsklasse 0 – 15 jaar omvangrijk. Daarnaast is de leeftijdsklasse 25-45 ook goed vertegenwoordigd. Over het algemeen vallen de ouders van (jonge) kinderen in deze leeftijdsklasse. Gezien de omvang van de doelgroep, en de kleinschaligheid van de kinderopvang, in combinatie met de groene ligging dichtbij verschillende woonwijken, wordt een kinderdagverblijf als kansrijk geacht.



Figuur 2.10. Weergave kinderdagverblijf omgeving Sint Annapark (bron: Kadaster Nederland, 2016)

Tabel 2.5 Inwonersklasse doelgroep Kinderdagverblijf (bron: CBS Wijken en Buurten, 2016)

	0-15 jaar	25-45 jaar
Venray Centrum	105	450
Venray Oost	360	560
Venray West	375	790
Landweert	1130	1680
Smakterheide	105	140
Brabander	405	500
Totaal	2480	4090

Conclusie

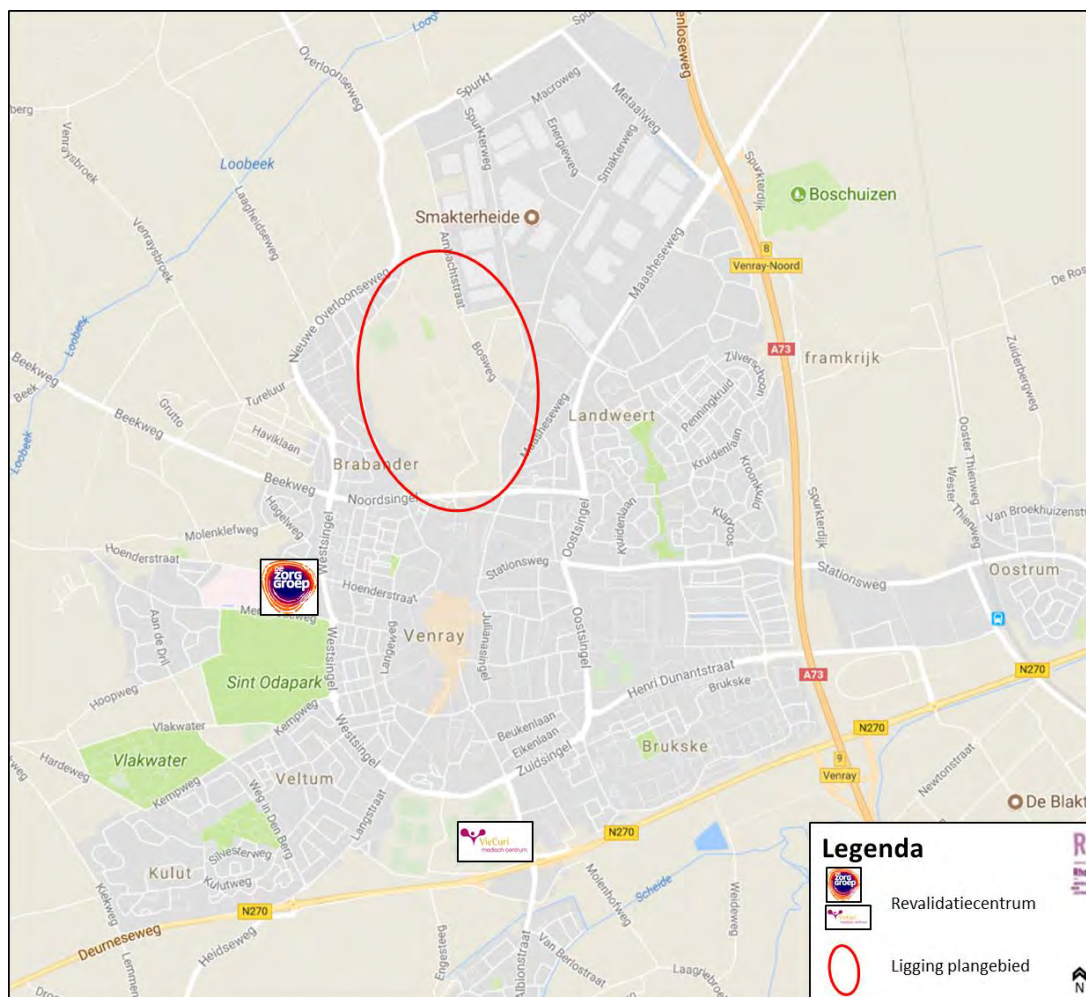
Door de toenemende economische groei en kabinetsmaatregelen zal de vraag naar kinderdagverblijven toenemen. Voor een kinderdagverblijf op het Sint Annapark is de ligging, ten westen van de nieuwbouwwijk 'De Brabander' een unieke kans. In deze wijk wonen veelal jonge gezinnen. Daarnaast ontbreekt het in deze wijk aan dergelijke voorzieningen voor de opvang van kinderen. Tevens helpt een groene omgeving bij de aantrekkelijkheid van een kinderdagverblijf. Het St. Annapark biedt de kinderen een gezonde, veilige en groene omgeving om in te spelen/verblijven.

1.14. Zorg (ca 1.000 - 1.500 m² bvo revalidatie en wellness)

Revalidatie

De revalidatiemarkt is een groeimarkt. Gelet op de toenemende vergrijzing en de doelgroep voor (zorg)wonen / toekomstbestendig wonen met zorg nabij op het St. Annapark is er behoefte aan zorgvoorzieningen.

Momenteel heeft Venray twee revalidatiecentra; Revalidatie Beukenhof (De Zorg Groep) en Medisch Centrum Wienenhof (VieCuri). VieCuri biedt de mogelijkheid voor revalidatiedagbehandeling, die tot voor kort alleen in het Venlose ziekenhuis mogelijk was. Beukenhof is een afdeling van De Zorggroep voor geriatrische revalidatie binnen ziekenhuis VieCuri in Venray. In Beukenhof verblijft de patiënt totdat deze naar huis kan, of naar een zorgcentra kan worden overgeplaatst.



Figuur 2.11. Overzicht aanbod Revalidatiecentra in Venray

Wellness

Uit de Toeristische trendrapportage Limburg 2015-2016 (februari 2017) blijkt dat de toeristische bestedingen in Limburg in 2015 circa € 4,3 miljard bedroegen. Een groei van 4% van de bestedingen tussen 2008-2015, ondanks een stevige recessie. Bij deze berekening is door het ontbreken van trendmatige cijfers geen rekening gehouden met Vlaams dagbezoek. Zonder Vlaams dagbezoek bedragen de bestedingen € 3,9 miljard.

Tabel 2.6. Bestedingen dagtoerisme per activiteitscategorie

Activiteit	Limburg 2008		Limburg 2015		Groei Limburg	Groei Nederland
	Bestedingen	Marktaandeel	Bestedingen	Marktaandeel		
Buitenrecreatie	€ 301 miljoen	8,6%	€ 210 miljoen	7,0%	-/-30%	-/-13%
Waterrecreatie en sport	€ 11 miljoen	3,5%	€ 24 miljoen	9,3%	119%	-/-17%
Bezoek sportwedstrijden	€ 19 miljoen	6,3%	€ 17 miljoen	6,1%	-/-1%	1%
Wellness	€ 39 miljoen	9,1%	€ 42 miljoen	4,8%	7%	106%
Bezoek aan attracties	€ 118 miljoen	7,0%	€ 113 miljoen	6,4%	-/-4%	5%
Bezoek evenementen	€ 194 miljoen	11,5%	€ 115 miljoen	5,8%	-/-41%	17%
Winkelen voor plezier	€ 704 miljoen	8,2%	€ 694 miljoen	8,2%	-/-1%	-/-1%
Bezoek culturele activiteiten	€ 91 miljoen	5,6%	€ 72 miljoen	3,3%	-/-21%	32%
Uitgaan	€ 566 miljoen	8,4%	€ 492 miljoen	5,9%	-/-13%	25%
Totaal binnenlands dagtoerisme	€ 2,0 miljard	8,2%	€ 1,8 miljard	6,5%	-/-13%	10%
Duits dagbezoek	€ 912 miljoen	10,2%	€ 1,2 miljard	30,8%	33%	26%
Totaal dagtoerisme excl. Vlaams	€ 2,9 miljard	10,6%	€ 3,0 miljard	9,6%	1%	12%
Vlaams dagbezoek	n.b.		€ 436 miljoen			
Totaal dagtoerisme			€ 3,4 miljard			

Uit de toeristische trendrapportage blijkt dat wellness een groeimarkt is. De groei in Limburg is in vergelijking met Nederland fors achtergebleven. Binnen Venray zijn diverse kleinschalige beauty en massage salons gevestigd. Kansrijk is een vestiging van een groter wellness centrum, waar gebruik kan worden gemaakt van bijvoorbeeld warme baden, massages of een fitness ruimte

Conclusie

Op het gebied van revalidatie heeft Venray twee voorzieningen. Eén voor dag revalidatie en één locatie voor een tijdelijk verblijf. Kansrijk is de ontwikkeling van een voorziening waar langdurig verbleven kan worden, in een rustige omgeving zoals het Sint Annapark. Dit kan eventueel in combinatie met de zorgwoningen.

Wellness is een kansrijke groeimarkt in Limburg, en ook in Venray gezien het kleinschalige aanbod op het gebied van wellness. Het Sint Annapark is zeer geschikt, gelet op het meditatieve karakter van het gebied.

1.15. Detailhandel (max 250 m² bvo (185 m² wvo winkel in streekproducten)

Het totale aanbod van dagelijkse goederen binnen Venray omvat 13.114 m² winkelvloeroppervlakte (zie tabel 2.7). Binnen Venray zijn meerdere verkooppunten gevestigd waar lokale producten worden verkocht, zoals zorgboerderij Hans, de VVV en Delirooy. Dit gebeurt veelal op kleine schaal en veelal als ondergeschikte activiteit. De toevoeging van 185 m² winkelvloeroppervlakte dagelijkse goederen is beperkt ten opzichte van het totaal aanbod dagelijkse goederen binnen Venray. Hierdoor worden geen significant negatieve effecten verwacht op het ondernemersklimaat van Venray.

Tabel 2.7 Omvang dagelijkse goederen in winkelvloeroppervlakte (bron: Locatus, maart 2017)

Woonplaats	Totaal	11-Dagelijks
Venray	13.114	13.114

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde detailhandel een aanvulling is op het bestaande aanbod in de kern Venray en dat er gelet op de geringe omvang geen significant negatieve effecten worden verwacht op het ondernemersklimaat van Venray. Ondanks dat Venray reeds meerdere verkooppunten heeft voor streekproducten, bestaat gezien de trend naar pure lokale producten ruimte voor groei.

1.16. Bedrijf (ca –450 – 1.000 m² bvo brouwerij met ondergeschikte proeverij en verkoop)

Op basis van gegevens van Rabobank (Cijfers en Trends 2017, branche Drinkgelegenheden) kiest de consument steeds vaker voor verrassende concepten waar beleving en uniciteit centraal staan. De consument vindt de belevingswaarde steeds belangrijker, en is bereid hiervoor een meerprijs te betalen. Unieke concepten, zoals cafés in monumentale panden of het brouwen van eigen bier, wordt in de publicatie van de Rabobank gezien als een kans. Daarbij is de ligging en het concept doorslaggevend (belevingswaarde). Tevens is een veel voorkomende trend een verregaande branchevervaging en samensmelting van horeca en retailconcepten (blurring). Een dergelijk concept is nog niet in Venray aanwezig. Kijkend naar het aanbod aan brouwerijen in Venray, wordt geconcludeerd dat er slechts een aanbieder in Venray is (brouwerij Mongozo) die een ander concept hanteert (puur brouwen van bier) en tevens opereert op een ander marktgebied (exotische bieren). De brouwerij, die op het Sint Annapark zal worden gerealiseerd, heeft als ondergeschikte activiteiten een proeverij en verkoop van (speciaal)bieren. Binnen dit concept is sprake van blurring. Het grootste deel van het ruimtebeslag is noodzakelijk voor het brouwproces.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief uniek is in Venray en dat op basis van trends en ontwikkelingen behoefte is aan een dergelijk concept.

1.17. Horeca (ca 450- 750 m² bvo restaurant)

In figuur 2.12 is het aanbod in de restaurantsector weergegeven binnen de gemeente Venray.

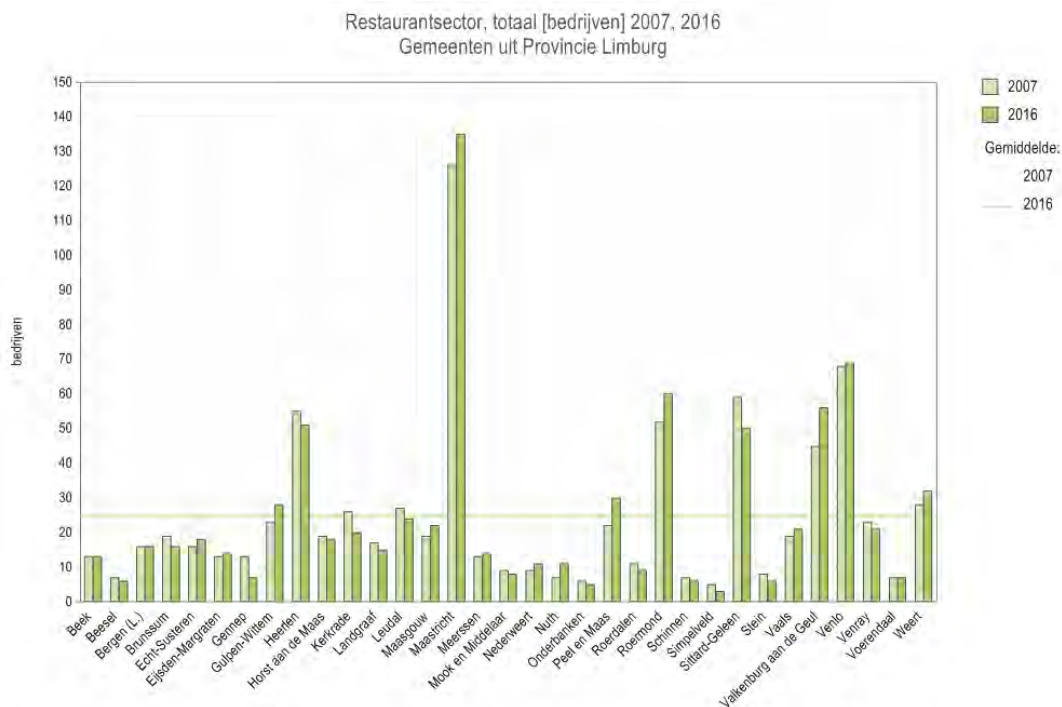
	Venray
Bistro	2
Restaurant	11
Cafe-Restaurant	6
Wegrestaurant	1
Spijsverstrekkers n.e.g.	0
Restauratie	0
Pannenkoekenrestaurant	1
Lunchroom	8
Shoarmazaak	7
Fastservicrestaurant	1
Cafeteria	14
IJssalon	2

Bron: HorecaDNA

Figuur 2.12. Aanbod restaurantsector Venray

Het aantal restaurants is met 11 gemiddeld voor gemeenten in de grootteklasse 25.000- 50.000 inwoners. Het aantal restaurants (inclusief bistro's, café-restaurants en pannenkoekenrestaurant) is met 21 vrijwel

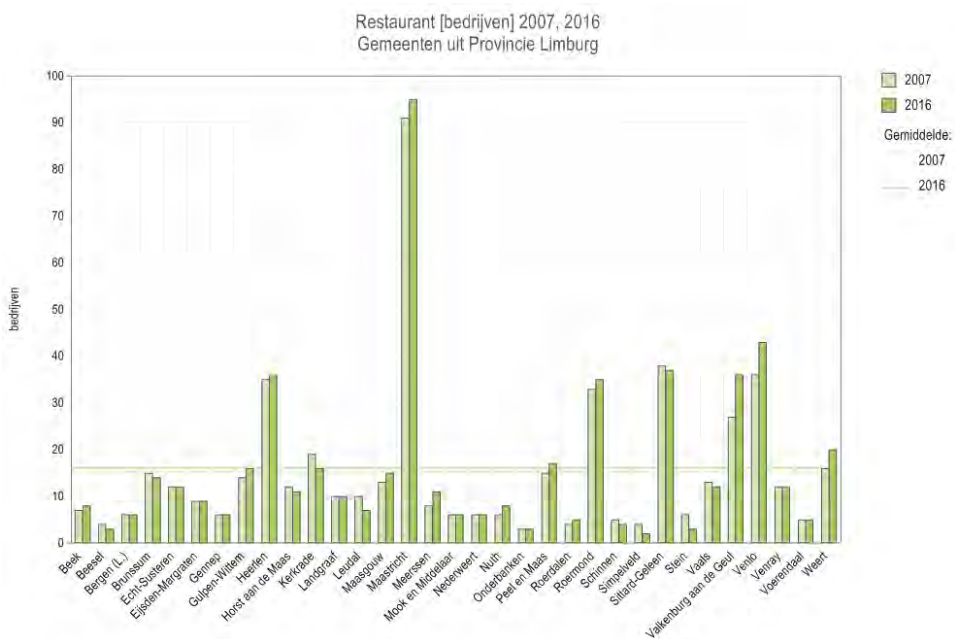
gemiddeld (20). (bron: HorecaDNA). In vergelijking met de andere gemeenten in Limburg is het aantal bedrijven in de restaurantsector iets onder het gemiddelde en ook iets afgenomen ten opzichte van 2007.



Bron: HorecaDNA

Figuur 2.13. Ontwikkeling restaurantsector Limburg

Ook het aantal restaurants ligt onder het gemiddelde in Limburg. Het aantal is gelijk gebleven ten opzichte van 2007 terwijl het gemiddelde aantal iets is gestegen.



Bron: HorecaDNA

Figuur 2.14. Ontwikkeling aantal restaurants Limburg

In de centrumvisie Venray (september 2016) is een analyse uitgevoerd naar het horeca-aanbod op gemeenteniveau. Het aanbod binnen de gemeente Venray is vergeleken met andere gemeenten binnen Limburg, Nederland en kernen van 25.000 tot 50.000 inwoners. Uit deze benchmark kwam naar voren dat Venray voldoende drankenaanbod heeft. Wel is er een klein tekort aan fast-service restaurant en een groter tekort aan restaurants. Naar verwachting kan in een periode van 10 jaar circa 2.000 m² horeca worden toegevoegd in het centrum van Venray.

Conclusie

Venray heeft een klein tekort aan fast-service restaurants, en een groter tekort aan restaurants. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken binnen 10 jaar circa 2.000 m² horeca toe te voegen aan het centrumgebied van Venray. Het Sint Annapark ligt weliswaar aan de rand van het centrum, maar gezien de voorgenomen ontwikkelingen zal het terrein transformeren tot een levendige omgeving. Het realiseren van een restaurant op het Sint Annapark voorziet in de aanwezige behoefte.

1.18. Galerie en museum (ca. 1.400 – 2.000 m² bvo)

Er wordt een toename van het aantal bezoekers aan musea verwacht (Branchecijfers & Trends, ABN Amro). Dit houdt in dat kunst en cultuur leeft en een groeiende markt is. In het centrum van Venray zijn twee kleinschalige verkooppunten voor kunst gevestigd. Recentelijk zat op het Sint Annapark het Abraham Art galerie. Deze (grootschalige) galerie en kunstuitlen is verhuisd naar Eindhoven, waardoor in principe weer marktruimte is voor een galerie. De nieuwe invulling van deze ruimte kan een link hebben met het nabijgelegen Odapark. Het Odapark is een permanent te bezoeken 19 ha groot, beschermd, landschapspark met een Beeldenbos met beelden van (inter)nationale kunstenaars. In het midden ervan is het Odapaviljoen gelegen, waar hedendaagse beeldende kunst in wisselende tentoonstellingen gratis wordt getoond voor het publiek.

In het voormalig mortuarium zou een museum kunnen worden ingericht over de vroegere functie van het Sint Annapark. Gezien de omvang van de functie, zal het ondergeschikt zijn binnen het totaalconcept van het Sint Annapark.

Conclusie

Gezien de recente verhuizing van het Abraham Art galerie naar Eindhoven, is er een locatie beschikbaar voor de vestiging van een nieuwe galerie. Kansrijk is een link te creëren met het Odapark, waar al diverse kunsttentoonstellingen zijn gesitueerd.

Het museum zou gericht kunnen zijn op de historie van het Sint Annapark. De ontwikkeling wordt daarom beschouwd als kansrijk.

Bijlage 1. Beleidsmatige mogelijkheden

Het beleidskader geeft de randvoorwaarden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De functie- en oppervlaktemogelijkheden worden hierdoor begrensd.

B1.1. Rijksbeleid

SVIR, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Om de nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Toetsing

De behoefte aan de ontwikkeling is in deze notitie beschreven.

Beleid cultuurhistorie/rijksmonumenten

Erfgoed en Ruimte. Kiezen voor karakter.

Met de Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter richt de rijksoverheid zich op het verbinden van cultureel erfgoed met ruimtelijke, economische, duurzaamheids- en veiligheidsopgaven. Denk daarbij aan de rol die erfgoed kan spelen bij waterveiligheid, verstedelijking en krimp en leefbaarheid en leegstand op het platteland.

Toetsing

Het initiatief zorgt voor behoud van cultuurhistorisch waardevol erfgoed door het toevoegen van nieuwe economische functies.

B 1.2. Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 vastgesteld. De centrale ambitie zoals verwoord in het POL2014 komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer

stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Het dynamisch voorraadbeheer vormt een belangrijk onderdeel van het POL2014. In Limburg zijn voldoende woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels aanwezig, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Deze principes zijn tevens vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening.

Het POL nodigt gemeenten uit om een flink aantal vraagstukken in regionaal verband verder uit te werken. Voor de thema's wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, land- en tuinbouw, energie en vrijetijdseconomie zet de provincie in op regionale visies, die de basis moeten vormen voor afspraken tussen regiogemeenten en Provincie. Minder dan voorheen richten de Provincie zich op het beoordelen van individuele ontwikkelingen met een lokaal karakter: deze rol wordt overgelaten aan de diverse gemeenten. Middels het POL2014 wordt wel een aantal beleidsmatige kaders gesteld, al dan niet verankerd in de al eerder genoemde provinciale Omgevingsverordening.

Zonering plangebied

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 acht globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de kern Venray.

Deze woonsfeer wordt op kaart 1 van het POL2014 'Zonering Limburg' gerekend tot de zone 'Overig bebouwd gebied'. Ten aanzien van de zone 'Overig bebouwd gebied' is een aantal algemene beleidsdoelstellingen / aandachtspunten geformuleerd:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

Toetsing

Dit project geeft invulling aan een belangrijke provinciale ambitie: herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. De kwaliteit van de leefomgeving neemt met het initiatief toe.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (december 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

2.2 Duurzame verstedelijking

Artikel 2.2.1 Begrippen

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- monumentale gebouwen: krachtens de Monumentenwet 1988 aangewezen beschermde monumenten (rijksmonumenten), alsmede de in een gemeentelijke monumenten- of erfgoedverordening opgenomen gebouwen van plaatselijk of regionaal belang;
- beeldbepalende gebouwen: gebouwen met historische karakteristieken en/of deel uitmakend van een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.2.3 Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen

1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betreft daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.
2. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

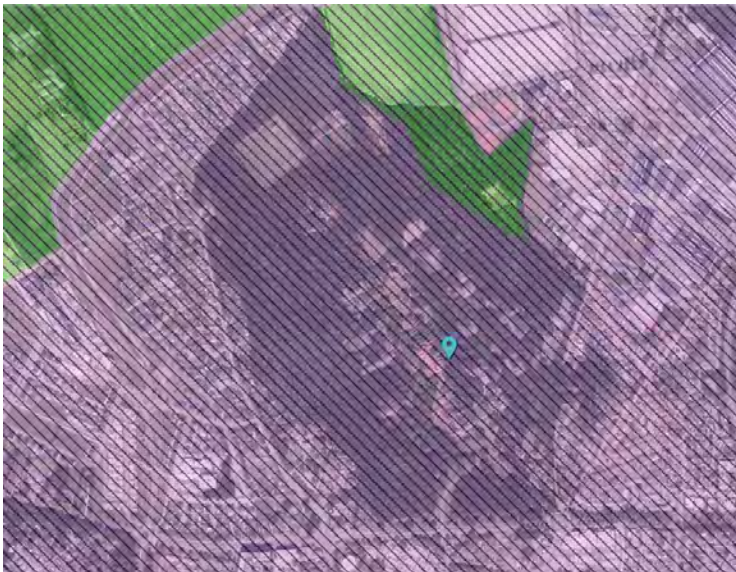
2.4 Bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014

Toetsing

De locatie is onderdeel van het bebouwd gebied.

Het is mogelijk om een groot deel van het concept in bestaande leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.

Om de herontwikkeling en restauratie mogelijk te maken, is een nieuwe kostendrager noodzakelijk. Hiertoe worden woningen gerealiseerd en nieuwe economische functies voor de bestaande waardevolle panden gezocht.



Uitsnede kaarten omgevingsverordening (bebouwd gebied)

Artikel 2.4.2 Wonen

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet 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.
2. nvt
3. nvt
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a) er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en

b) het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.

6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

Afspraken

- 3.1. Partijen zullen uitvoering geven aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (hierna: 'de Structuurvisie') op de wijze en binnen de termijnen zoals beschreven in het ontwerp van het document.
- 3.2. Gemeenten spannen zich in om de vaststelling van de Structuurvisie door de gemeenteraad te laten plaatsvinden vóór 1 mei 2016.
- 3.3. In het geval een gemeente de Structuurvisie niet vaststelt op de overeengekomen termijn of gewijzigd vaststelt kan de provincie uit eigen beweging haar wettelijk instrumentarium inzetten om de doorwerking van de Structuurvisie voor die gemeente te garanderen.
- 3.4. De Structuurvisie kan tussentijds niet eenzijdig gewijzigd. Bij noodzakelijke (tussentijdse) wijziging vindt vooraf overleg plaats tussen partijen.
- 3.5. Zolang de Structuurvisie nog niet in werking is getreden, handelen partijen in overeenstemming met de visie, inhoud en werkwijze uit het ontwerp van het document.
- 3.6. Partijen treden met elkaar in overleg wanneer ontwikkelingen in strijd zijn met de bestuursafspraken (zie afspraak 1.7 en 1.8).
- 3.7. De Provincie zal voorzorgbepalingen opnemen in het hoofdstuk ruimte van de Omgevingsverordening Limburg, om te borgen dat er geen bestemmingsplannen (c.a.) worden vastgesteld die in strijd zijn met de gemaakte afspraken.
- 3.8. Onderlinge afstemming, monitoring en evaluatie vinden plaats op de wijze zoals beschreven in de Structuurvisie respectievelijk in documenten die ter uitvoering van de visie gezamenlijk worden opgesteld.
- 3.9. Op basis van de structuurvisie (waarin een regionaal afwegingskader is opgenomen voor nieuwe initiatieven) wordt voor 31 december 2016 een regionale woningprogrammering opgesteld, gebaseerd op de lokale afwegingen (bottom-up).
- 3.10. Deze afspraken zijn geldig tot en met het einde van de geldigheid van de nog vast te stellen Structuurvisie. De afspraken kunnen alleen na onderling overleg worden gewijzigd na instemming van alle partijen tot de voorziene herijking in 2019.

Toetsing

Woningbouw is mogelijk, mits passend binnen de regionale afspraken. Het realiseren van 115 woningen op het St. Annapark past binnen de regionale woningbehoefte. Hierop is ingegaan in paragraaf 2.2.

Artikel 2.4.3 Detailhandel

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.3 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 1.

2. nvt

3. nvt

4. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid.

5. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-) regionaal verband.

Afspraken

- 5.1. De basisprincipes en spelregels uit het POL 2014 worden door de regiogemeenten onderschreven en zijn de basis voor het regionale en lokale detailhandelsbeleid.
- 5.2. Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect worden ter instemming voorgelegd aan de regiogemeenten. Als toetsingscriterium geldt daarbij onder andere of het initiatief meerwaarde heeft voor de regionale detailhandelstructuur en of voldoende rekening is gehouden met mogelijke ongewenste effecten. Het gaat daarbij om de volgende initiatieven:

Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect	
Algemeen: Het betreft detailhandelsactiviteit die in afwijking is van het bestemmingsplan en die betrekking heeft op een bruto toevoeging of wijziging van de branchering van:	
> 2.500 m² bij een:	bovenregionaal verzorgend centrum; regionaal verzorgend centrum Bovenlokaal verzorgend centrum stadsdeel verzorgend centrum regionaal cluster met volumineuze detailhandel
> 1.000 m² bij een:	lokaal verzorgend centrum alle overige centra en solitaire locaties

- 5.3. Concentratie van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden is van groot belang. Om dit versterken gaan de regiogemeenten in 2016:
- de specifieke opgave per winkelgebied aanscherpen;
 - de onbenutte plancapaciteit en restcapaciteit/leegstand buiten de winkelgebieden in beeld brengen;
 - de winkelgebieden concreet afbakenen.
- Met als doel om op termijn restcapaciteit/leegstand buiten de afgebakende winkelgebieden te saneren. Middels de regionale detailhandelsvisie wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Tevens wordt onderzocht welke mogelijkheden (bv. instrumentarium) er zijn om te herstructureren c.q. saneren/transformeren.
- 5.4. De afstemming tussen de bovenregionaal verzorgende centra, zoals Roermond en Venlo, is ook van groot belang voor een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. De regionale afstemming voorziet niet in deze afstemming. In samenspraak met betrokken gemeenten zal de provincie de afstemming tussen regionale centra verzorgen.

Thematische principes

Onderstaande basisprincipes en spelregels zijn het vertrekpunt voor de regionale visievorming (paragraaf 6.3 POL):

- Voor nieuwe winkelgebieden of grotere uitbreidingen van bestaande winkelgebieden met regionale impact is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio, leiden tot versterking van de structuur en de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten. Volgens de principes van het dynamisch voorraadbeheer moet de ontwikkeling ervan gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande winkelgebieden. Als er ruimte is voor grotere nieuwe ontwikkelingen, dan heeft vestiging daarvan in de stedelijke centra de voorkeur, eventueel ook in de gebieden die direct daarop aansluiten. Er blijft ruimte voor verantwoorde doorontwikkeling van bestaande winkelgebieden elders in het bebouwd gebied, zolang deze passen bij (de schaal van) het verzorgingsgebied van het betreffende winkelgebied, de vitaliteit van de binnensteden niet aantasten en passen in de regionale visie. In het landelijk gebied, buiten de (dorps) kernen, willen we helemaal geen nieuwe winkels, met uitzondering van kleinschalige boerderijwinkels.
- We vinden dat winkels in principe niet op bedrijventerreinen thuishoren, behalve als het gaat om verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op zo'n terrein. Op campussen worden detailhandelsbedrijven zonder inhoudelijke of functionele binding met de site uitgesloten.
- We zetten in op compactere winkelgebieden en clustering van winkels.
- Om te voorkomen dat grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden uitgroeien tot 'nieuwe binnensteden' bieden we in deze gebieden geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra (zoals: kleding, schoenen). Voor supermarkten die niet (meer) in te passen zijn in binnensteden of de winkelgebieden in wijken en dorpskernen, is in uitzonderingsgevallen vestiging op zo'n terrein mogelijk. Het vraagt wel om een goede afweging, waarbij de onmogelijkheid voor vestiging in een regulier winkelgebied, de impact op de leefbaarheid en een passende (her)invulling van de vrijvallende locatie betrokken worden. In de regionale visies moet hiervoor een gezamenlijke lijn ontwikkeld worden.

- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds bekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Er vindt daarover regionale afstemming plaats.
- Aan de afweging ligt een ruimtelijk-economische effectenstudie ten grondslag. Bij de afweging speelt ook de ladder van duurzame verstedelijking een rol.

Toetsing

De ontwikkeling is kleiner dan 1.000m² en is geen grootschalig initiatief. In de Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg (mei 2017) is afgesproken dat voor solitaire locaties tot 1.000m² geen regionale afstemming is vereist:

Instemming is nodig voor

Grootschalige initiatieven met een bovenlokaal/regionaal effect	
Algemeen: Het betreft een detailhandelsontwikkeling die in afwijking is van het bestemmingsplan en die betrekking heeft op een bruto toevoeging of wijziging van de branchering van: .	
> 2.500 m² bij een:	Bovenregionaal verzorgend centrum Regionaal verzorgend centrum Bovenlokaal verzorgend centrum Stadsdeel verzorgend centrum (Boven) Regionaal cluster met volumineuze detailhandel
> 1.000 m² bij een:	Lokaal verzorgend centrum Alle overige kernen en bij (uitbreiding van) solitaire locaties
Afstemming	
1.000 m² - 2.500 m² bij een:	Stadsdeel verzorgend centrum (Boven) Regionaal cluster met volumineuze detailhandel
Informereren	
Gemeenten informeren elkaar over alle detailhandelsinitiatieven van enige omvang die spelen.	

Artikel 2.4.4 Kantoren

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor kantoren aan de bestaande voorraad kantoren alsmede aan de bestaande planvoorraad kantoren anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.3 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 1.
2. nvt
3. nvt
4. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid.
5. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-) regionaal verband.

Afspraken

2.5. Bij de verdere uitwerking door de gemeenten en de provincie wordt rekening gehouden met:

- a. Het feit dat er geen transitiegebieden zijn aangewezen in Noord-Limburg, wel concentratie- en balansgebieden in Venlo en Venray (zie tabel).

	nader te begrenzen in uitwerking
concentratiegebied	Stedelijk Centrum Venlo (inclusief Kazernekwartier) Venlo Greenpark
balansgebied	Venlo Noorderpoort Centrum Venray

- b. Dat bij nieuwvestigings < 500 m² vvo of uitbreiding tot 500 m² vvo de primaire verantwoordelijkheid ligt bij de individuele gemeente en derhalve op gemeentelijk niveau gesaldeerd zal moeten te worden.
- c. Het feit dat de bestaande kantorenleegstand in Noord-Limburg en de onbenutte plancapaciteit buiten de concentratie- en balansgebieden aandacht behoeft.

Basisuitgangspunten provincie

- Ontwikkeling van nieuwe kantoorgebieden niet aan de orde;
- Nieuwe kantorenplannen/-programma alleen in concentratiegebieden toegestaan;
- De huidige voorraad wordt per regio begrensd, dat betekent per saldo geen uitbreiding van kantoorvloeroppervlak. Alleen in concentratiegebieden hoeft de saldering in tijd en omvang niet 1-op-1 te geschieden, daarbij zal er op het niveau van stad en regio wel voor gewaakt moeten worden dat het totale kantoorvolume niet of slechts tijdelijk toeneemt.
- Nieuwe gebouwen met de hoofdfunctie kantoor zijn dus alleen mogelijk als:
 - het gaat om ontwikkeling van nieuwe gebouwen binnen concentratiegebieden of herbouw of verbouw van bestaande kantoren in balansgebieden; en
 - deze passen binnen modern en flexibel gebruik van kantoorruimte en dus een adequate toevoeging zijn voor de kwaliteit van het regionale aanbod; en
 - er gewerkt wordt met voorverhuur of concept-huurovereenkomsten waarbij het merendeel van de meters van een gebouw op voorhand is ingevuld; en
 - er tegelijkertijd elders onbenutte voorraad uit de markt wordt genomen ('nieuw voor oud') dan wel elders reële plancapaciteit wordt geschrapt.
- De principes van duurzame verstedelijking worden toegepast, d.w.z. de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van leegstaande (cultuurhistorische) gebouwen.
- Middelgrote (500-2.500 m²) en grote kantoren (> 2.500 m²) alleen te vestigen in concentratie- en balansgebieden; uitzondering kan zijn als dergelijke kantoren zouden passen binnen de bestaande bebouwing en in een lokale behoefte voorzien. Kleine kantoren (<500 m²) blijven in bebouwd gebied via maatwerk mogelijk.
- Buiten concentratie- en balansgebieden waar mogelijk schrappen van bestaande plancapaciteit.
- Buiten concentratiegebieden geen vrijstellingen of bestemmingswijzigingen ten faveure van de kantorenfunctie.

Toetsing

In de regionale kantorenvisie is afgesproken dat de gemeenten voor lokale initiatieven een eigen verantwoordelijkheid en speelruimte hebben om die initiatieven naar eigen inzicht aan te pakken. Onder lokale initiatieven verstaat de regio onder meer:

1. Nieuwbouw kleiner dan of uitbreiding van kantoorruimtes tot 500 m² vvo en
2. Nieuwbouw of uitbreiding van kantoorruimtes vanaf 500 m² vvo met een primair gemeentelijk verzorgingsgebied (>80% van de omzet) in de categorieën:
 - openbare dienstverleners: gemeentekantoor, politie e.d.
 - persoonlijke dienstverlening: kapper, nagelstudio, voetmassage e.d.
 - maatschappelijke dienstverlening: jeugdzorg, veiligheidshuis e.d.
 - medische dienstverlening: fysiotherapeut, huisarts, apotheek e.d.
 - educatieve dienstverlening: rijkschool, studie-ondersteuning, scholenkoepel e.d.

De individuele gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen saldo 'nul'. Het totale aanbod per gemeente mag niet toenemen. In het balansgebied Akkerweg is 1.750 m² aan harde plancapaciteit gelegen (inmiddels gesaldeerd).

De kantoorontwikkeling past binnen lokaal maatwerk. In dit geval is sprake van maatwerk voor hergebruik van cultuurhistorische gebouwen. Bovendien is 1.750 m² kantoorruimte (onbenutte plancapaciteit) geschrapt in het kader van het bestemmingsplan 'Venray'.

Artikel 2.4.6 Vrijtijdseconomie

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 1.

2. nvt
3. nvt
4. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid.
5. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-) regionaal verband.

Verblijfsrecreatie

- 6.1. Gemeenten en provincie zetten in op de komst van een regionaal expertteam, dat aan de hand van een afwegingskader, nieuwe en uitbreidingsplannen toetst op het terrein van verblijfsrecreatie. Status, rol, reikwijdte e.d. van dit expertteam wordt in 2016 uitgewerkt.
- 6.2. Er zal in principe geen medewerking worden verleend aan plannen tot nieuw vestiging van verblijfsrecreatie (campings en bungalowparken).
Nieuwe verblijfsrecreatie (campings en bungalowparken) is mogelijk mits:
 - a. kwaliteit wordt toegevoegd;
 - b. met positief advies van het expertteam;
 - c. verevening van toeristische capaciteit plaats vindt.
- 6.3. Uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatie (campings en bungalowparken) is mogelijk indien:
 - a. de uitbreiding bijdraagt aan kwaliteitsverbetering/transformatie;
 - b. met positief advies van het expertteam;
 - c. bij uitbreiding >25%: verevening van toeristische capaciteit boven 25% plaats vindt.
- 6.4. Provincie en gemeenten verkrijgen inzicht in alle harde en zachte plannen op het terrein van verblijfsrecreatie. Deze cijfers vormen de basis voor de verdere monitoring op dit terrein.
- 6.5. Regio en provincie trekken samen op om met de hoofddirecties van ketens van bungalowparken tot ontwikkelplannen ter verbetering van de toeristische aantrekkingskracht te komen.
- 6.6. De gemeenten organiseren werkateliers waarin belanghebbenden, onderwijs, brancheverenigingen, overheden en bedrijfsleven samenwerken aan vraaggerichte cases.
- 6.7. Handhaving van onrechtmatige huisvesting moet worden opgepakt door de samenwerkende gemeenten. De provincie beziet in hoeverre zij daarbij een faciliterende/ondersteunende rol kan spelen.
- 6.8. De woonvisie is leidend ten aanzien van huisvesten van arbeidsmigranten en permanente bewoning op recreatieparken, met dien verstande dat nieuwe huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieparken en permanente bewoning onwenselijk is en moet worden voorkomen. Bestaande huisvesting van arbeidsmigranten willen we afbouwen, zodra elders huisvesting mogelijk is. Ontwikkelingen met betrekking tot dit thema zullen dan ook in onderling overleg worden opgepakt.

Dagrecreatie

- 6.8. Het leefstijlenmodel gebruiken we om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen op haalbaarheid en wenselijkheid. Niet meer van hetzelfde maar op basis van dit model kijken waar nog kansen liggen.
- 6.9. De gemeenten maken een kaart met het huidige aanbod aan dagrecreatie voorzieningen. Een dergelijke kaart inspireert/voedt de regio om duidelijk te krijgen over beleid en afstemming van voorzieningen.
- 6.10. De gemeenten informeren elkaar over grote, bovenregionale evenementen en verwijzen zo nodig naar elkaars evenemententerreinen.
- 6.11. De gemeenten zullen de bestaande routenetwerken verder door ontwikkelen en inzetten op het versterken van de synergie met het dagrecreatieve aanbod. Waar mogelijk worden nieuwe routevormen toegevoegd, bestaande routes verbeterd, en beter op elkaar aangesloten.
- 6.12. We werken aan een betere afstemming tussen overheid, onderwijs en bedrijfsleven met als doel om te komen tot instrumentarium dat leidt tot de gewenste professionalisering van de dagrecreatie voorzieningen.
- 6.13. We streven er naar om op basis van kwaliteit en maatwerk per gemeente horeca aan routestructuren in het buitengebied, zogenaamde pleisterplaatsen, mogelijk te maken.
- 6.14. De gemeenten willen afstemmen over nieuwe dagrecreatieve voorzieningen.
- 6.15. De regio zet samen met de provincie en betrokken organisaties in op het beter verbinden en vermarkten van de grote natuurgebieden.
- 6.16. De kwaliteit van natuur en landschap vanuit de toerist gezien dient een integraal afwegingscriterium te zijn bij alle ruimtelijke ontwikkelingen. Vanuit de POL-uitwerking Landelijk gebied zal een overkoepelend ruimtelijk kwaliteitskader (zie afspraak 3 in het algemene deel) worden ontwikkeld, hierbij zal recreatie en toerisme een van de afwegingscriteria zijn.

Toetsing

Er is geen specifiek beleid voor hotels en bed & breakfasts.

B1.3. Gemeentelijk beleid

Hierna is ingegaan op de integrale strategische visie en het ambitiedocument voor het St. Annapark.

Het relevante sectorale gemeentelijke beleid is behandeld bij de diverse functies in hoofdstuk 2.

Strategische visie 2020 (2009)

Het streven van de gemeente Venray is om zich in de komende jaren verder te ontwikkelen als een stedelijke centrumgemeente in de regio, met zowel voor stad als dorp optimale voorzieningen.

De Strategische visie Venray 2020 vormt het leidend document voor het gehele gemeentelijke beleid. In deze visie zijn, weliswaar op onderdelen abstract, expliciete thema's en keuzes verwoord. De Strategische Visie bevat het lange termijn perspectief voor Venray.

De gemeente kan en wil de gemaakte keuzes niet alléén realiseren. Daarvoor zijn vele partners nodig. Individuele burgers, het maatschappelijk middenveld, instellingen, het bedrijfsleven en overheden; zij allen hebben een eigen rol in het realiseren van het in deze visie geschetste beeld Venray 2020.

Maatschappelijke initiatieven van individuele burgers en het zelforganiserend vermogen van de samenleving worden zoveel mogelijk aangemoedigd en benut. De gemeente Venray betreft externe partners op verschillende niveaus. Ieder niveau kent andere rollen en andere verantwoordelijkheden. De mate van participatie is onderwerpafhankelijk en wordt per onderwerp, bepaald.

Ook wil de gemeente een bedrijvige, sociaal sterke gemeente blijven met volop mogelijkheden om goed te wonen. De doelstellingen en speerpunten voor het beleid in de komende jaren zijn gebundeld in een zestal strategische thema's, zoals het thema 'Onze omgeving: De wereld draait om Venray'. Met dit thema geeft de gemeente te kennen dat Venray alles in huis heeft. Venray combineert de gemoedelijke uitstraling van het dorp met een stedelijk voorzieningenniveau waarmee ze een centrumfunctie voor de regio vervult. Venray biedt werkgelegenheid, scholing, woonvoorzieningen, zorg, recreatie en toerisme voor een regio die meer behelst dan de Venrayse kerkdorpen.

De identiteit van Venray is gebaseerd op in het verleden opgebouwde pijlers. Venray zet niet meer in op groei maar op versterking van de kwaliteit van leven (quality of life).

Onderscheid wordt gemaakt in:

- Venray is het tweede stedelijke centrum van de regio Noord Limburg.
- Venray heeft zorg in de genen.
- Venray is een levendige gemeente.
- Venray is een aantrekkelijke woongemeente.
- Venray heeft een gezonde economie gebaseerd op de historisch gegroeide pijlers zorg, agribusiness, industrie & logistiek en toerisme & recreatie.

Toetsing

De ontwikkeling sluit aan op de ambities uit de strategische visie door versterking van de pijlers van Venray.

Ambitiedocument St. Annapark (2015)

Van oudsher komen wonen, werken, leven en ontspannen in het park samen in een mooie bosrijke omgeving met prachtige monumenten. Doelstelling is om het St. Annapark een plek in de gemeenschap van Venray te geven als een extravert en onlosmakelijk onderdeel van de stad Venray in aanvulling op de centrumkwaliteiten die de stad al heeft, met behoud van haar historische en huidige kernkwaliteiten.

Op 30 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Venray ingestemd met 'Het ambitiedocument St. Annapark Venray' als vertrekpunt voor een organische gebiedsontwikkeling op het karakteristieke St. Annapark in de huidige en toekomstige marktsituatie.

Het ambitiedocument is tot stand gekomen vanuit de intentieovereenkomst tussen Stichting Vincent van Gogh en Stichting Wonen Limburg en bestaat uit drie delen:

- een toekomstvisie: een visie voor het st. Annapark waarin een beeld wordt geschetst van de kansen die het St. Annapark te bieden heeft;
- de ruimtelijke kenwaarden: de ruimtelijke kernwaarden van het St. Annapark worden benoemd en aangegeven wordt hoe deze zijn te behouden en/of verstrekt kunnen worden (de ruimtelijke ambities);
- een strategisch ruimtelijk kader: het strategisch ruimtelijk kader speelt in op de behoefte en sluit een (mogelijke)toekomstige behoefte niet uit.

De kernwaarden en het strategisch ruimtelijk kader zijn de uitgangspunten voor de realisatie van de toekomstvisie. Het strategisch ruimtelijk kader wordt gebruikt om toekomstige projecten te toetsen. Voor de herontwikkeling van het St. Annapark betekent deze aanpak concreet:

- werken op basis van gezamenlijk gedragen principes;
- ontwikkelen van deelplannen;
- toekomstige bezoekers en bewoners van het st. Annapark laten meedenken bij het realiseren van hun wensen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan het ambitiedocument.

Bijlage 2 Onderbouwing hotel / kleinschalige verblijfsrecreatie

MEMO

Van : mr. A.J.C.A. (Hans) van Zitteren
Project : Onderbouwing hotel / kleinschalige verblijfsrecreatie
Opdrachtgever : Renschdael Groep

Datum : 08-12-2017
Aan : Gemeente Venray / Renschdael Groep

Betreft : Verblijfsrecreatieve ontwikkeling op het St. Annapark



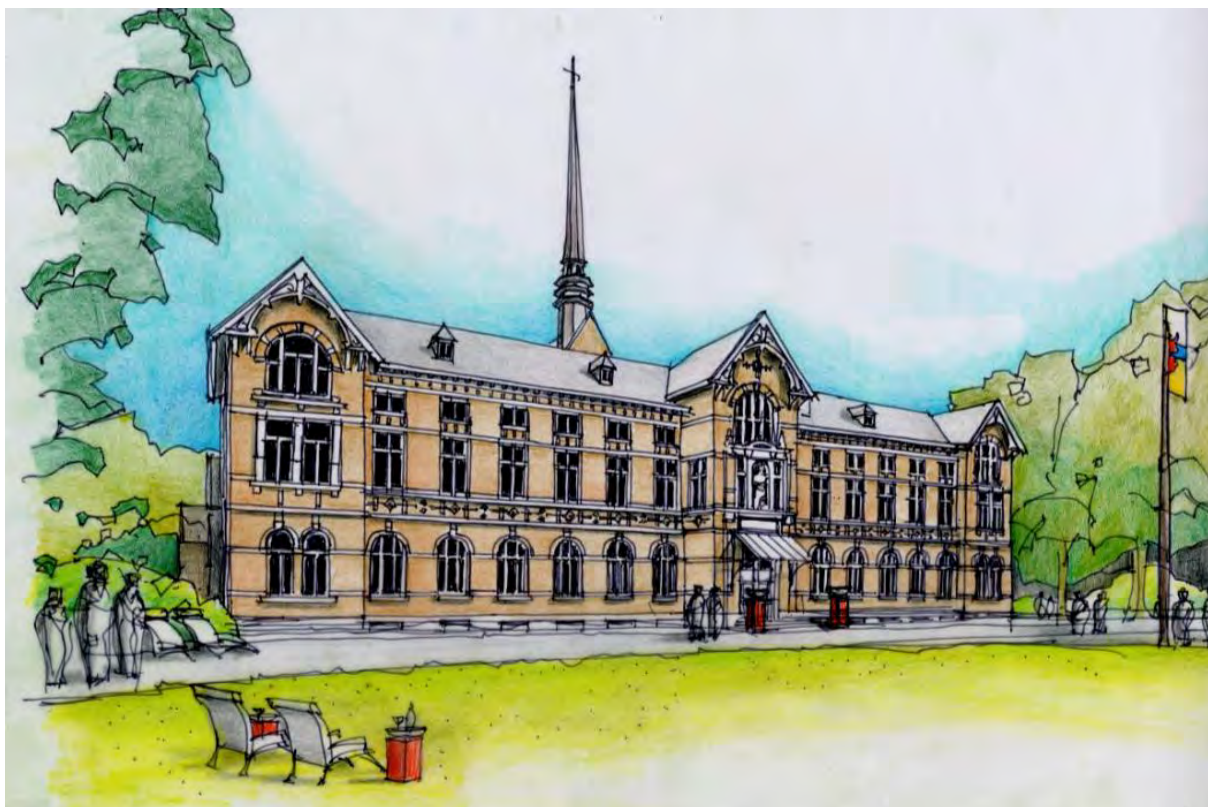
Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



In deze memo wordt de voorgestane verblijfsrecreatieve ontwikkeling op het St. Annapark, bestaande uit de realisatie van een hotel **(1)** alsmede een kleinschalige verblijfsaccommodatie met B&B **(2)** nader verantwoord.

Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het ontwikkelkader verblijfsrecreatie voor de regiogemeenten in Noord Limburg. Ingezoomd wordt op een viertal benoemde componenten om het initiatief als vitaal te kunnen beoordelen.



Locatie St. Annapark (achtergrond)

Sedert lange tijd wordt gezocht naar een duurzame herontwikkeling voor het karakteristieke gebied St. Annapark, dat meer en meer in verval dreigt te geraken. Het St. Annapark is begin vorige eeuw ontwikkeld als een grootschalig zorgterrein met woonpaviljoens in een natuurlijke setting. Het terrein wordt gekenmerkt als een ruim opgezet landschappelijk park met karakteristieke gebouwen, waarvan een deel monumentaal.

Het St. Annapark is zowel vanuit cultuurhistorisch als landschappelijk oogpunt waardevol en van grote betekenis voor Venray en omgeving.

Door het verdwijnen van de psychiatrische zorg en concentratie van zorgverlening, heeft de huidige eigenaar van het terrein (Stichting Vincent van Gogh) haar activiteiten op het St. Annapark sterk gereduceerd en is in een groot aantal gebouwen leegstand ontstaan. Het parkachtige terrein met prachtige boombeplanting en sfeervolle bebouwing raakt in zijn totaliteit in verval door achterstallig onderhoud en leegstand, en verliest daarmee haar kwaliteit.

De beoogde nieuwe koper (per 5 januari 2018), de Renschdael Groep uit Horst, wenst het totale parkgebied nieuw leven in te blazen met respect voor de rijke historie, de natuurwaarden, de monumenten en cultuurhistorische waarden.

Men wil het totale gebied transformeren tot een bijzondere, duurzame en hoogwaardige leefomgeving, extravert en als onderdeel van het dorp Venray met stadse allure, met ruimte voor wonen, zorg, cultuur-kunst, horeca, recreëren en werken. Daarbij is kwaliteit bepalend voor alle ruimtelijk-functionele ontwikkelingen in het gebied.

De nieuw te vestigen functies in het gebied en de herontwikkelingsconcepten dienen niet als afzonderlijke onderdelen beschouwd te worden, maar onlosmakelijk met elkaar te worden verbonden. De gewenste en noodzakelijke samenhang vergroot de kansen voor een duurzame en hoogwaardige herontwikkeling van het gebied.

Een variatie in functies is bovendien wenselijk gezien de omvang van het gebied en de herinvulling van een groot gedeelte van de bestaande cultuurhistorisch leegstaande panden (ca. 24.000 tot 28.000 m² bvo in bestaande panden).

De functionele invulling op het St. Annapark zal voor alle segmenten van een kwalitatief hoog niveau zijn ter waarborging van de instandhouding van het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebied. Een gefaseerde gebiedsontwikkeling op het St. Annapark wordt beoogd met complementair aan elkaar zijnde functies. De verblijfsrecreatieve component neemt daar een waardevolle maar ook essentiële plek bij in. Dit niet alleen gezien vanuit de locatie (potentie van het gebied met bebouwing) maar nog meer vanuit het beoogde marktconcept met een daarbij behorend hoog kwaliteitsniveau en bovenregionale uitstraling.



1. Hotel

Algemene kwaliteitscomponent

Binnen het St. Annapark is de nieuwvestiging van een luxueus hotel voorzien, passend binnen de natuurlijke parkomgeving.

Beoogd wordt in het monumentale hoofdgebouw op het terrein het luxe hotel te realiseren, in samenhang met vestiging van een sfeervol restaurant met terrasfunctie, een traditionele “brasserie” (ontdekken-zien-beleven-proeven-consumeren) met een uitnodigend terras en een wellnessvoorziening.

In het centrale hoofdgebouw is verblijf, horeca en wellness uitstekend te combineren en in te richten gelet op aard en omvang van de bestaande bebouwing. De aanwezigheid van additionele cultuurhistorische objecten zoals St. Vincent à Paolo op korte afstand vergroot de gewenste omvang van de hotelfunctie (dependance van het hotel).

Het realiseren van een totaal(belevings)concept in het luxe segment, hoofdzakelijk in één pand ondergebracht met de mogelijkheid om additionele aanvullende voorzieningen onder te brengen in voormalige paviljoens met

cultuurhistorische waarde in de directe nabijheid op het park, is nieuw in Venray en omgeving. Een vergelijkbare locatie met potentie is in Venray en directe omgeving niet aanwezig en beschikbaar.

De integratie van de verschillende onderdelen in het monumentale hoofdgebouw in een waardevolle cultuurhistorische parkomgeving draagt bij aan een nieuw hoogwaardig en uniek verblijfsrecreatief aanbod in Venray en omgeving. Het hoofdgebouw met zijn eclectische architectuur (een Rijksmonument) is de centrale entree van het St. Annapark, hét icoon voor de transformatie naar een toekomstige nieuwe setting en daarmee trendsetzend en van eminent belang voor de gehele ontwikkeling van het park. Het wordt het kloppende hart en de spil van de nieuwe tijd.

Ruimtelijke kwaliteitscomponent:

- Uitzonderlijk verblijfsgebied met een hoge beleevingskwaliteit. Enerzijds vanuit de gebouwen met architectonische en cultuurhistorisch waarden anderzijds vanuit de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten, zoals de fraaie solitaire bomen, monumentale lanen, uiteraard de bosranden en het nog intact zijnde originele stuifduinenlandschap waardoor het gebied een landschappelijk en parkachtige karakter heeft gekregen met een hoge natuurbeleving.
- Een beoogd hoog verblijfskwaliteitsniveau (hotel) aansluitend op en passend in de hoge beleevingskwaliteit van het St. Annapark (rustiek landschap/natuur).
- Overnachten op een bijzondere locatie en in een uniek object (Rijksmonument in een parkachtige omgeving).
- De vestiging van een hotel in een Rijksmonument (centrale hoofdgebouw) en cultuurhistorisch object (dependance) voorkomt leegstand en verval en zorgt voor een duurzame herinvulling en daarmee het behoud van de aanwezige monumentale en cultuurhistorische objecten. *‘Een nieuw leven met respect voor het verleden’* op het St. Annapark.
- Bijzondere plek voor feestelijke gelegenheden in de directe nabijheid in de buitenlucht: de berceau in het stuifduinenlandschap, romantisch en eenmalig plekje voor trouwplechtigheden in de buitenlucht (en vervolgens gebruik van het banket in het hotel of (indien gewenst) de slechtweer accommodatie, de voormalige kapel.
- Een functionele invulling aansluitend op en passend bij de gewenste totale ruimtelijke-functionele invulling met onder meer (zorg)wonen en zorgvoorzieningen.
- Voldoende eigen parkeergelegenheid is in het groen te faciliteren in de directe nabijheid op het St. Annapark.
- De ontwikkeling kan een impuls geven aan de noodzakelijke en beleidsmatig gewenste structuurversterking van de overige binnenstadsfuncties (horeca, retail en cultuur) die op korte afstand van het St. Annapark (500 tot 800 meter) zijn gesitueerd. Kwalitatieve hotels zijn in hoge mate beeldbepalend voor de stad en vervullen een belangrijke trekkersrol.
- St. Annapark maakt deel uit van de groene long vanuit het centrum richting Overloon (natuurgebied).

Marktcomponent (meerwaarde):

Het hotel richt zich op luxe in een hoogwaardig en exclusieve 4****plus segment voor de zakelijk markt en leisure-markt met een daarbij behorend hoog voorzieningen- en serviceniveau.

Het hotel dient vanuit de exploitatie gezien tenminste 60 tot 80 kamers te bevatten. De kamers zullen niet allemaal in het hoofdgebouw (kunnen) worden gerealiseerd maar, hoogstwaarschijnlijk ook in een dependance. Vanwege de brede invulling van het monumentale pand met voorzieningen en de gewenste grote omvang van de kamers voor het 4**** segment, is het hoogstwaarschijnlijk fysiek niet mogelijk de gewenste kameraantallen uitsluitend in het hoofdgebouw te realiseren. Een gewenste aanvulling van kamers in een bestaand cultuurhistorisch aanwezig gebouw op korte afstand gesitueerd van het hoofdgebouw, is aanwezig en te realiseren (bijvoorbeeld in St. Vincent à Paolo).

Bindende factor voor de leisure gasten betreft de parkachtige omgeving in combinatie met wellness en de aanwezige additionele (zorg)voorzieningen op het terrein. De in het project opgenomen hoogwaardige wellnessvoorziening zal zich richten op de aspecten gezondheid, vitaliteit, revalidatie en ontspanning. Deze voorziening bestaat tenminste uit een zwembad, sauna's, beauty- en/of kapsalon en fitness ruimte en additionele fysiotherapie voorzieningen.

Een niet onbelangrijk andere bindende factor vormt de aantrekkingskracht vanuit de component cultuur-kunst. Zoals het op circa 1.500 meter afstand gesitueerde 19 ha groot en beschermd landschapspark (St. Odapark) met beelden van (inter)nationale kunstenaars dat permanent te bezoeken is en waar tevens met regelmaat georganiseerde kunstmanifestaties plaatsvinden. Maar ook de (mogelijke) vestiging van een museum, met verwijzing naar het psychiatrieverleden van het St. Annapark, kunstgalerie(ën) en -expositieruimten (onder meer de eigen Art Foundation van de familie van Rensch) op het St. Annapark en de schouwburgvoorziening in Venray bieden perspectief op het vlak van kunst-cultuur beleving.

De samenhang in voorzieningen draagt bij aan het bereiken van een hoog kwaliteitsniveau (4****+ niveau).

- Het verblijfsconcept is gericht op kortstondig verblijf met luxe en gemak in het hogere marktsegment.
- Er is sprake van integratie/samenhang van de componenten verblijf, horeca (restaurant / brasserie) en wellness op een hoog kwaliteitsniveau. Elk van de afzonderlijk delen richt zich op een onderscheidend en nog niet aanwezig hoog kwaliteitsniveau in Venray en directe omgeving.
- De vraag naar hotelaccommodaties, in met name het hogere marktsegment, is een groeimarkt, waar de vraag/behoefte de komende jaren zal blijven toenemen.
- In kwantitatieve zin is er beperkte marktruimte (circa 24 kamers). Maar vanuit een kwalitatief oogpunt is er veel meer marktruimte aanwezig. De behoefte is latent aanwezig en kan mogelijk wegvloeien naar andere regio's op afstand bij niet tijdig en adequaat reageren.
- De zakelijke en leisure markt zijn de te faciliteren doelgroepen.
- Door focus op twee marktsegmenten kan een hoge bezettingsgraad van 65% of meer gemakkelijker behaald worden.
- Marktfocus op de zakelijke markt:
 - Gericht op de (relaties van) bestaande bedrijvigheid in Venray en omgeving (regio) alsmede nieuwe bedrijvigheid gezien de nog aanwezige economische ontwikkelingsruimte en de daaraan gekoppelde groeipotentie. Het betreft dan met name de logistieke bedrijvigheid in Noord Limburg en Oost Brabant (een logistieke hotspot), de economische ontwikkeling van de haven van Wanssum en de ontwikkeling van de paardensector in Noord-Limburg (Grandorse in Horst aan de Maas, Equestrian Centre De Peelbergen) met hippische bedrijven, paard gerelateerde dienstverlening en het faciliteren van ruiters-/paarden evenementen en hippische festijnen op hoog TOP-niveau. Te denken aan regionale, nationale en internationale evenementen op het gebied van men-wedstrijden en dressuur. De hippische wereld in Limburg is sterk groeiend, de omzet in de paardensport is sinds 2009 gegroeid tot 175 miljoen euro. Naar verwachting investeert de sector de komende vijf jaar in totaal 88 miljoen (18 miljoen per jaar).
 - Aansluiting wordt gezocht op de nieuwe generatie zakenmensen (30/40 plussers) die andere eisen stellen aan hun overnachtingsplek. Geen klassieke overnachting, maar veelal een kortstondig verblijf waar de beleving een belangrijke factor vormt en de omgeving een uitnodigend karakter en aantrekkingskracht heeft.
 - Meerwaarde creatie door samenhang en afstemming ten aanzien van de verblijfs-, horeca- en wellnessfunctie in het luxe segment.
 - Een aangename ontmoetingsplek in een rustieke parkachtige omgeving voor zakelijke bijeenkomsten, conferenties en netwerken.
 - De beschikbaarheid van voorzieningen gericht op de zakelijke consument (conferentieruimten, werkplekken, vergaderruimten) in de directe nabijheid op het St. Annapark met een hoog service gehalte. Deze voorzieningen (kunnen) worden gerealiseerd in een of meerdere van de overige bestaande cultuurhistorische panden op het St. Annapark.

- Marktfocus op de leisure markt (vrije tijdsbesteding):
 - Vanuit steeds meer verschillende motieven en momenten kiest de consument er voor in een hotel overnachten en is daarbij op zoek naar een bijzondere locatie en totaalbeleving (concept-life-style), waarbij de totaalbeleving op het St. Annapark gekoppeld wordt aan de thema's gezondheid – cultuur – landschapsbeleving.
 - Maatschappelijke veranderingen (o.a. beide ouders werken) zorgen ervoor dat wekelijkse ontmoetingen met familie en vrienden plaats heeft gemaakt voor ontmoetingen een paar maal per jaar op externe (bijzondere) locaties met een korte verblijfsduur (nieuwe bezoekenmotieven en - momenten).
 - Er is sprake van een steeds grotere groep (kapitaalkrachtige) ouderen met tijd en geld voor frequentere en kortstondigere verblijfsovernachtingen met een daaraan gekoppelde behoefte aan luxe, comfort en zorg, die eigen eisen stelt aan de verblijfsinvulling.
 - Een verblijfsconcept dat innovatief en actief inzet op de meerdere pijlers versterkt de kwaliteit en differentiatie in het aanbod. Onderhavig hoogwaardig hotelconcept zal inspelen op het thema (lichamelijke) gezondheid, vitaliteit, gezondheid en wellness, mede in samenhang met overige zorgvoorzieningen en zorgexpertise op het St. Annapark (fysio, ergotherapie, psychologie, medische en therapeutische behandeling etc.).
 - Het hotelconcept zal tevens inspelen op het thema cultuur-kunst (voor het publiek toegankelijke kunst collecties en atelierruimten op het St. Annapark alsmede het thema landschapsbeleving op het St. Annapark zelf en de directe omgeving (o.a. natuurgebied De Maasduinen).
 - Tevens zal het hotelconcept inspelen op het faciliteren van verblijfsrecreatie voor onder meer ruiter-/paardenevenementen op hoog nationaal en internationaal niveau in de (directe) omgeving met een daarop aanhakend gewenst hoog kwaliteitsniveau.

Economische component:

- De totale gebiedsontwikkeling van het St. Annapark vindt plaats onder regie van de Renschdael Groep. Een familiebedrijf met een rijke traditie en landelijk een gerenommeerde partner, die op verschillende locaties aansprekende projecten heeft gerealiseerd, zowel wat betreft nieuwbouw als renovatie van monumentale bestaande gebouwen.
Hun visie op de ruimtelijk-functionele totaal invulling voor het St. Annapark is een waarborg dat de landschappelijke en cultuurhistorie waarde van het gebied behouden blijft en een hoog kwaliteitsniveau wordt behaald bij de concrete invulling van het St. Annapark.
- Betrokken ondernemers uit de regio met bewezen expertise betreffende conceptontwikkeling en lokale kennis zijn in gesprek met de Renschdael Groep over de conceptuele totaalontwikkeling met een hotel-restaurant ("brasserie") en wellness invulling in het hoofdgebouw.
- Voor de exploitatie van het hotel is een ondernemer uit de regio met kennis en ervaring in de hotelbranche in beeld en in gesprek.
- Voor de exploitatie van het sfeervolle restaurant is een ondernemer uit de regio met kennis en ervaring in de restaurantbranche in beeld en in gesprek.
- Voor de ontwikkeling en exploitatie van een klassieke "brasserie" is een ondernemer uit de regio met kennis en ervaring op dit specifieke markterrein in beeld en in gesprek.
- De toeristische verzorgingsstructuur wordt versterkt door de komst van een elk-weer-voorziening (wellness).
- Er is draagvlak bij ondernemend Venray, na consultatie van regionale grote en middelgrote ondernemers, voor een verblijfsinvulling met een hoog kwaliteitsniveau.
- Marketing en communicatie wordt proactief en specifiek afgestemd op de verschillende marktsegmenten (focus op zowel de zakelijk alsmede de leisure markt zowel in binnen- en buitenland).
- Een onderscheidende formule, zet Venray op de kaart en zorgt voor economische spin-off.
- Grote mate van toegankelijkheid voor de zakelijke markt via vier in de nabijheid gelegen vliegvelden Eindhoven-Weeze-Beek-Düsseldorf.

Sociaal maatschappelijke kwaliteitscomponent:

- Makkelijk toegankelijke brasserie en terrasfunctie, waardoor de toegankelijkheid van het gebied verhoogd en de aansluiting met de omgeving vergroot wordt.
- Het restaurant en horecavoorziening alsmede de wellness functie in combinatie met de te realiseren overige zorgvoorzieningen in het St. Annapark zijn een welkome aanvulling en verbreding van het voorzieningenniveau in de omgeving, waarvan (huidige buurtbewoners en toekomstige parkbewoners van profiteren. Deze voorzieningen zijn ook extern toegankelijk voor de 'niet-hotelbezoeker'.
- Op sociaal gebied wordt een bijdrage geleverd door een duurzame leefomgeving te creëren waar mensen graag verblijven en recreëren. Wat bijdraagt aan een vitale samenleving.
- Samenwerking zal gezocht worden met lokale partijen/leveranciers ten aanzien van het food-beverage deel in de horecavoorzieningen (plaatselijke inkoop - afname streekproducten – zorgboerderij etc.).
- Het aangaan van samenwerkingen met collega ondernemers in Venray en directe omgeving om gezamenlijk arrangementen aan te bieden.
- Het zoeken van aansluiting bij toeristisch/zakelijk samenwerkingsverbanden in de regio, waarbij ook het Duitse achterland van toegevoegde waarde kan zijn.
- Voor het totale concept hotel/restaurant/brouwerij-distilleerderij/brasserie en de wellness invulling zal gekwalificeerd personeel ingezet worden. Daarvan zal een aanzienlijk deel uit Venray en omgeving geworven worden wat de werkgelegenheid in de omgeving vergroot (circa 35 medewerkers in vast dienstverband en circa 50 medewerkers in de flexibele schil).
- Er wordt aandacht besteed aan de ontplooiing, ontwikkeling en integratie van (jonge) mensen met een beperking/zekere afstand tot de arbeidsmarkt, door het structureel aanbieden van leerwerktrajecten, stageplaatsen en opleidingstrajecten (maatschappelijke verantwoordelijkheid).

2. Kleinschalige verblijfsaccommodatie met B&B

De behoefte bestaat om binnen het St. Annapark naast de hotelfunctie tevens een kleinschalige verblijfsaccommodatie te huisvesten in een van de cultuurhistorisch waardevolle objecten in de vorm van een vakantievilla met bed&breakfast met een (zeer)hoog kwaliteitsgehalte (minimaal een 4 tulpen classificatie volgens Bed&Breakfast Nederland).

Beoogd wordt de realisatie van een accommodatie met tenminste 5 tot maximaal 10 (luxueuze) kamereenheden (tenminste 250 m² tot maximaal 1.000 m²).

Ruimtelijke kwaliteitscomponent:

- De mogelijkheid bestaat om aan een van de (vele) gebouwen op het St. Annapark met een cultuurhistorische waarde een nieuwe invulling te geven, die aansluit op de ambities voor de totale gebiedsontwikkeling op het St. Annapark. Leegstand, verval, verloedering en mogelijk verlies van een waardevol cultuurhistorisch object wordt hiermee voorkomen.
- Overnachten in een uniek historisch/cultureel waardevol object op een bijzonder locatie in een parkachtige omgeving wordt gefaciliteerd.
- Er wordt een meer gevarieerde ruimtelijk-functionele invulling bereikt (in algemeen zin en specifiek voor de verblijfsrecreatieve functie naast een hotelfunctie) op het St. Annapark, wat de beoogde hoge belevingskwaliteit van het St. Annapark als verblijfsgebied vergroot.
- Het aantal feitelijk te realiseren kamereenheden in het gebouw hangt af van de fysieke-bouwkundige mogelijkheden al dan niet in combinatie met andere nog te realiseren functies in het gebouw.
- Er is toereikend parkeergelegenheid te faciliteren in de directe nabijheid van de beoogde verblijfsaccommodatie op het St. Annapark.

Marktcomponent (meerwaarde):

- Er wordt een bijdrage geleverd aan een gevarieerd aanbod verblijfsrecreatie met een hoog kwaliteitsniveau.
- Het aanbod in deze specifieke vorm van verblijfsrecreatie is onderscheidend (qua luxe/schaal en kwaliteitsniveau) ten opzichte van overige vormen van dergelijke verblijfsrecreatie in bijvoorbeeld het buitengebied en het stedelijk gebied van Venray.
- Een specifieke doelgroep wordt bereikt; senioren, tweeverdieners en (grotere)gezinnen met passie voor kunst-cultuur, landschapsbeleving, vitaliteit-gezondheid en ontspanning (waaronder mede yoga-retraite), die gebruik kunnen maken van de additionele (beoogde toekomstige) horeca- en wellness en overige commerciële voorzieningen op het St. Annapark.
Voor gezinnen vormen tevens de recreatieve voorzieningen in de omgeving (Zooparc Overloon, het oorlogsmuseum en Toverland etc.) een aanvulling op en zorgen voor een variatie in de vrijetijdsbesteding.
- Er is sprake van een aanvulling/toevoeging op een bewezen concept in de markt, te weten het vakantiehuis met bed&breakfast functie, zoals ingevuld in een van de dokterswoningen (St. Annalaan 4) die ooit toe behoorden aan de geneesheren van het voormalige St. Anna gesticht.

Economische component:

- De uitoefening van een dergelijk vorm van verblijfsrecreatie draagt in positieve zin bij aan het bereiken van de toeristisch-recreatieve doelstellingen van de gemeente Venray.
- De exploitatie van deze vorm van verblijfsrecreatie wordt ondergebracht bij een professionele partij met ervaring en expertise op dit terrein.
- Samenwerking zal gezocht worden met ondernemers, exploitanten en/of uitbaters van de horeca- en wellnessvoorzieningen op het St. Annapark om het verzorgings- en service gehalte op een hoog kwaliteitsniveau te brengen. Het gaat hierbij concreet om het bieden van ondersteuning, aanvulling en bepaalde vormen van arrangementen.

Sociaal maatschappelijke kwaliteitscomponent:

- De realisatie van deze verblijfsrecreatieve voorziening geeft, zij het op kleine schaal, een impuls aan de werkgelegenheid in Venray. Met name voor personeel werkzaam in de dienstverlening ten aanzien management, schoonmaak, horeca en onderhoud.