

Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Eindstraat – Bontekoestraat, Venray'

Gemeente Venray

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Eindstraat – Bontekoestraat, Venray'

Gemeente Venray

Vastgesteld

Rapportnummer:	P01161
IMRO:	NL.IMRO.0984.BP19029-va01
Datum:	7 mei 2021
Opdrachtgever:	Ter Horst Beleggingen BV
Projectteam BRO:	LNi
Concept:	25 november 2019
Ontwerp:	29 januari 2020
Vastgesteld:	6 juli 2021
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Venray, Eindstraat, Bontekoestraat.
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van 16 wooneenheden aan de Eindstraat – Bontekoestraat te Venray.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

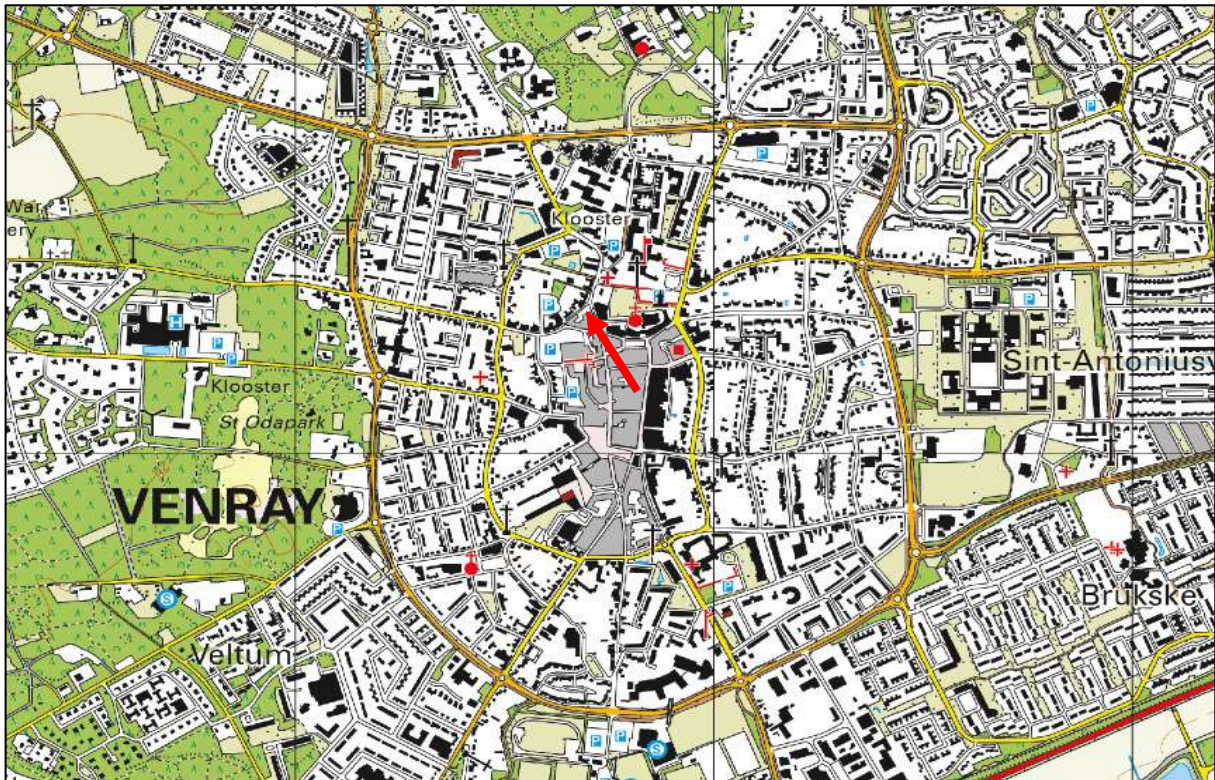
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en plangrens	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opbouw bestemmingsplan	6
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	7
2.1 Gebiedsprofiel	7
2.2 Toekomstige ontwikkeling	8
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	9
3. BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3 Barro (Ladder voor duurzame verstedelijking)	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	13
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	15
3.3 Regionaal beleid	15
3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	15
3.3.2 Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Woonvisie Venray 2017	18
3.4.2 Centrumvisie Venray	19
3.4.3 Toekomstvisie Venray 2030	20
4. ONDERZOEK	23
4.1 Milieuaspecten	23
4.1.1 Bodem	23
4.1.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï	25
4.1.3 Luchtkwaliteit	26
4.1.4 Externe veiligheid	28
4.1.5 Milieuzonering	30
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.3 Leidingen en infrastructuur	33

4.4 Ecologie	33
4.5 Verkeer en parkeren	36
4.6 Waterhuishouding	37
4.7 Onderzoek niet gesprongen explosieven	40
4.8 M.e.r.-beoordeling	41
4.9 Duurzaamheid	46
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 47
5.1 Planonderdelen	47
5.2 Toelichting op de verbeelding	47
5.3 Toelichting op de planregels	47
5.3.1 Inleidende regels	48
5.3.2 Bestemmingsregels	48
5.3.3 Algemene regels	49
5.3.4 Overgangs- en slotregels	50
 6. HANDHAVING	 52
 7. HAALBAARHEID	 53
7.1 Economische uitvoerbaarheid	53
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
 8. PROCEDURE	 56
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Historisch bodemonderzoek	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 3: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 4: Stikstofdepositieberekening aanlegfase	
Bijlage 5: Stikstofdepositieberekening gebruiksfase	
Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek incl. asbest	
Bijlage 7: Eindrapport zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter Horst Belegging B.V. is voornemens om drie percelen aan de Bontekoestraat 2 en Eindstraat in Venray te herontwikkelen tot woningbouw. Het voornemen bestaat om op deze percelen na de sloop van de bestaande bebouwing, in totaal maximaal zestien wooneenheden te realiseren (8 sociale huur en 8 middenhuur/koop). De ontwikkelingen vinden plaats op de percelen kadastraal bekend als Venray, sectie C, nummers 6942, 7954 en 7964.



Figuur 1 Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rode pijl plangebied)

De voorgenomen ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerend 'omgevingsplan Centrum Venray', dat op 27 oktober 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad van Venray. Binnen dit bestemmingsplan is het perceel (nr. 7964) aan de Bontekoestraat 2 bestemd tot 'Gemengd – Aanloopstraten' en de twee percelen aan de zuidzijde (nr. 6942 en 7954) bestemd tot 'Woongebied - Grondgebonden'. Hier geldt dat wonen is toegestaan op de begane grond en op de verdieping. Echter is ten hoogste één woning per perceel is toegestaan. De beoogde gestapelde woningbouw (appartementen) is conform het 'omgevingsplan Centrum Venray' derhalve niet toegestaan op de planlocatie.

De beoogde ontwikkeling is wel mogelijk middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de planlocatie. Initiatiefnemer heeft er zodoende voor gekozen om een separaat bestemmingsplan op te stellen. Doel van dit bestemmingsplan is om te beschikken over een actueel bestemmingsplan voor het gewenste wooncomplex, waarin: (1) ontwikkelingsmogelijkheden worden vastgesteld, (2) een juridisch systeem wordt gekozen, dat past bij deze tijd, (3) passende zorg wordt gegeven aan milieucomponenten en (4) beschikt kan worden over een digitale verbeelding, conform IMRO-model, waardoor het plan ook digitaal geraadpleegd kan worden.

1.2 Ligging en plangrens

Het plangebied ligt globaal gezien nagenoeg in het midden van het centrum van Venray tussen de Langeweg en Julianasingel. Het plangebied is gelegen op de hoek waar de Bontekoestraat en Eindstraat elkaar kruisen. Het noordelijk gelegen perceel bestaat voornamelijk uit bebouwing, welke in de toekomstige situatie gesloopt wordt. De twee zuidelijk gelegen percelen bestaan uit braakliggend terrein. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk woningen, enkele groenstroken en parkeerplaatsen.

Noordelijke perceel plangebied

Het noordelijke gelegen perceel grenst in noordoostelijke en zuidwestelijke richting aan twee woningen. In zuidelijke richting wordt dit perceel ontsloten door de Bontekoestraat. In noordwestelijke richting grenst het perceel aan een grasveld, welke momenteel een groenbestemming kent.

Zuidelijke percelen plangebied

De twee zuidelijk gelegen percelen worden in oostelijke richting ontsloten door de Eindstraat en in noordwestelijke richting door de Bontekoestraat. Ten zuiden van dit gebied ligt een woning en ten zuidwesten een parkeerplaats.



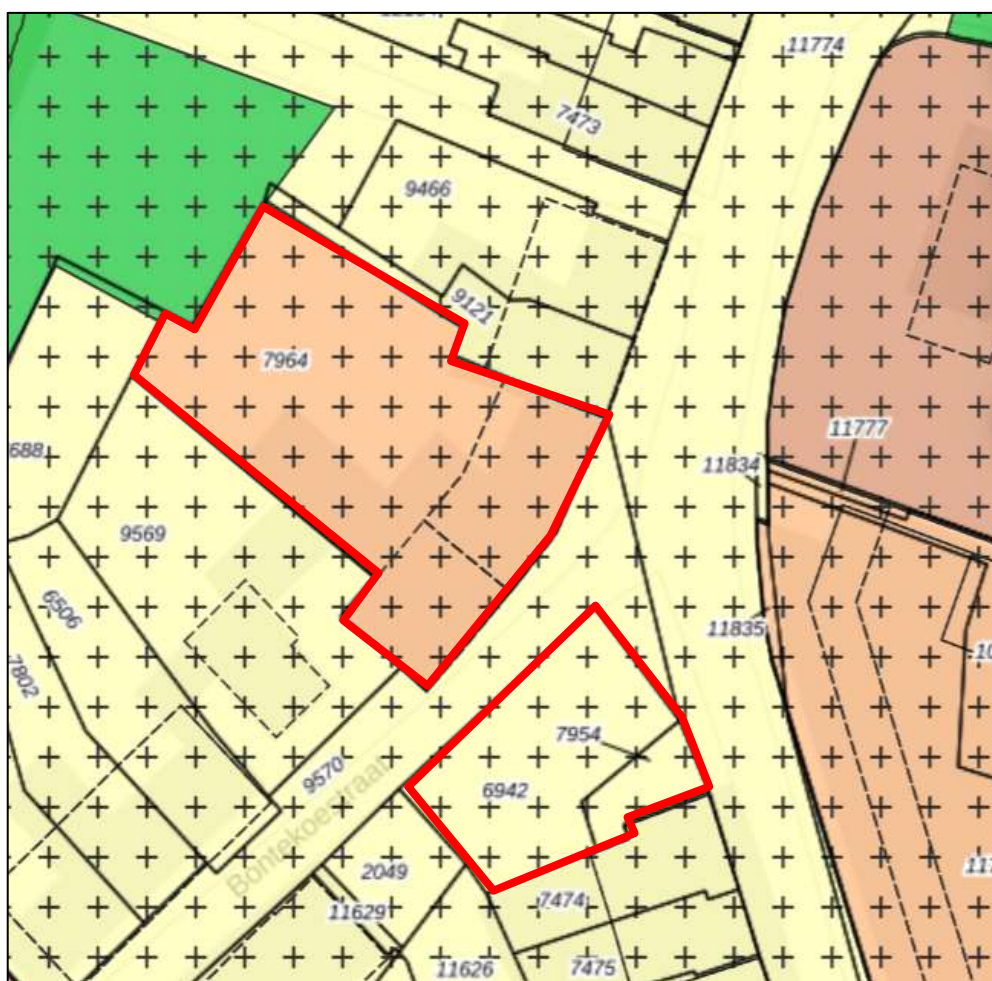
Figuur 2 Uitsnede luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerend 'omgevingsplan Centrum Venray', zoals vastgesteld op 27 oktober 2020 door de gemeenteraad van Venray. Binnen dit bestemmingsplan is het perceel (nr. 7964) aan de Bontekoestraat 2 bestemd tot 'Gemengd - Aanloopstraten' en de twee zuidelijke percelen (nr. 6942 en 7954) bestemd tot 'Woongebied – Grondgebonden'.

Ter plaatse van de bestemming 'Gemengd – Aanloopstraten' en 'Woongebied – Grondgebonden' geldt dat een woonfunctie toegestaan is op de begane grond en op de verdieping (artikel 6.2.2. onder i en artikel 19.2.2. onder a). Echter conform de specificatie in de planregels onder '*welke voorwaarde is nog meer van toepassing*' geldt dat ten hoogste één woning per perceel is toegestaan. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van gestapelde woningbouw (appartementen).

Tot slot geldt dat plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Binnen paragraaf 4.2 vindt een uiteenzetting plaats ten aanzien van deze dubbelbestemming. Voor een gedeelte van de noordelijke locatie gelden tevens de maatvoeringen 'maximum bouwhoogte: 9m, maximum goothoogte 6m' en 'maximum bouwhoogte 7m, maximum goothoogte 6 m'.



Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'omgevingsplan Centrum Venray' (plangebied rood omlijnd)

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 2 beschrijft het gebiedsprofiel en het besluitprofiel. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten en hoofdstuk 6 gaat in op de handhaving. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de haalbaarheid beschreven en wordt in hoofdstuk 8 de procedure toegelicht.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als Venray, sectie C, nummers 6942, 7954 en 7964. Het noordelijk gelegen perceel (nr. 7964) wordt deels gebruikt voor woondoeleinden en voorheen werd de bebouwing gebruikt door de Winkel van Sinkel. De Winkel van Sinkel is inmiddels verhuisd naar het centrum en het pand staat hierdoor momenteel leeg. Het vestigen van een nieuwe winkel (detailhandel) binnen de bebouwing aan de noordzijde is niet wenselijk, aangezien de beleidsdoelen uit de Centrumvisie voorzien in het compacter maken van het kernwinkelgebied. De twee zuidelijk gelegen percelen (nr. 6942 en 7954) bestaan uit braakliggend terrein met hierop enkele algemene ruigtekruiden.

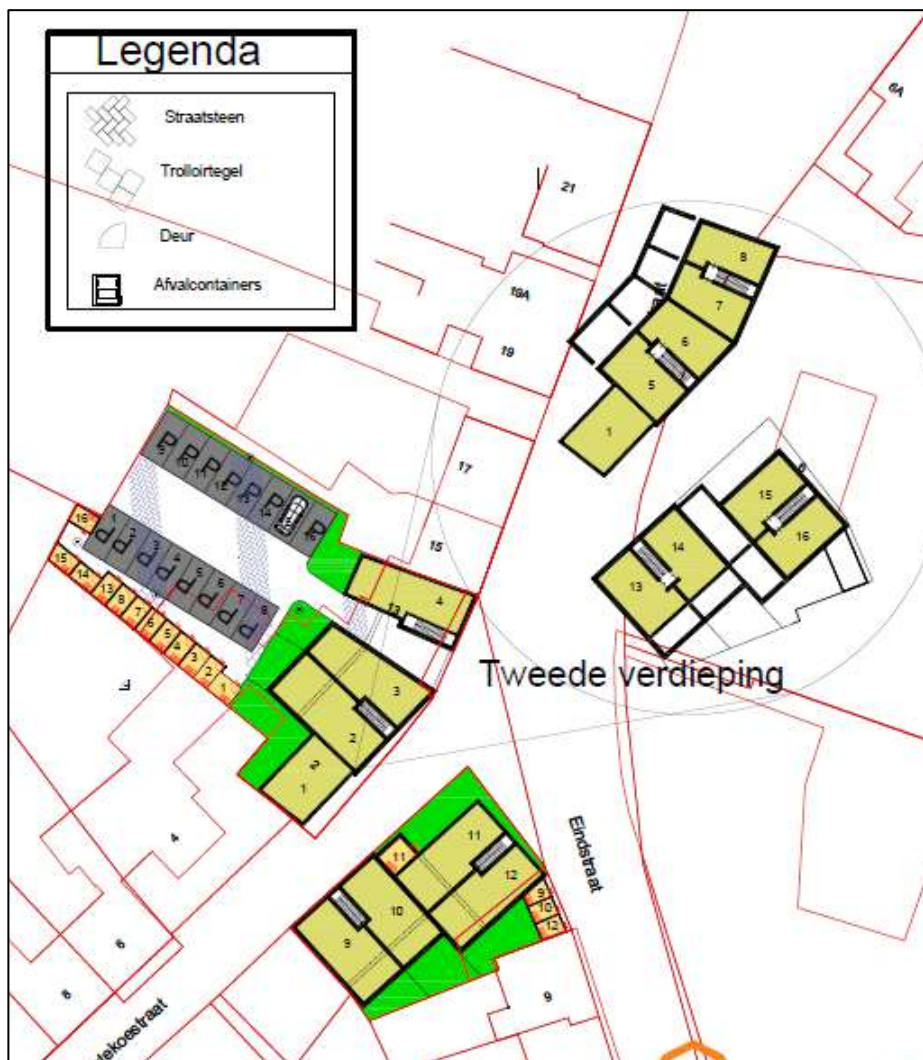


Figuur 4 Uitsnede luchtfoto plangebied met aanzichten en directe omgeving (plangebied rood omlijnd)

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied maximaal 16 wooneenheden (8 sociale huur en 8 middenhuur/koop) te realiseren. Hiervan zullen 8 wooneenheden zich bevinden op het noordelijk gedeelte en 8 wooneenheden op het zuidelijk gedeelte. De bebouwing zal hierbij bestaan uit twee bouwlagen. Op het noordelijk gelegen gedeelte wordt achter de wooneenheden een parkeerterrein gerealiseerd. In totaal zullen op dit parkeerterrein 16 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Op het zuidelijk gelegen gedeelte worden 4 bergingen gerealiseerd, daarnaast worden 12 bergingen gerealiseerd op het noordelijk terrein. Het parkeerterrein is bereikbaar middels een poort die is gelegen aan de Bonte-koestraat. Het parkeerterrein zal alleen dienen voor eigen gebruik van de bewoners.

Op de navolgende afbeelding is een afbeelding met de stedenbouwkundige invulling van het plangebied zichtbaar met daarin de ruimtelijke hoofdopzet van onderhavig plan.



Figuur 5 Stedenbouwkundige invulling plangebied

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Aangezien er reeds woningen rondom het plangebied aanwezig zijn en het plangebied is gelegen binnen een bestaand woongebied, passen de nieuw te bouwen woningen functioneel in de omgeving. Daarnaast wordt qua hoogte en opbouw aangesloten bij de woningen in de omgeving, waar reeds diverse woningtypes, bouwhoogtes en kaprichtingen te zien zijn.

Qua situering zullen de woningen met de voorgevel richting de omliggende wegen geprojecteerd worden. Gezien in de nabijheid van het plangebied een nieuw appartementencomplex gerealiseerd is (ten oosten van het plangebied) voorziet deze ontwikkeling in een aaneenschakeling van nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningbouw. De beoogde nieuwbouw op de noordelijke locatie voorziet in de realisatie van nieuwe bebouwing die vanuit stedenbouwkundig perspectief goed aansluit op de omliggende bestaande bebouwing. In de onderstaande afbeelding volgt een sfeerbeeld met betrekking tot de te realiseren bebouwing binnen het plangebied.



Figuur 6 3D Sfeerbeeld toekomstige bebouwing plangebied

Tot slot bestaat het zuidelijke gedeelte van het plangebied uit een braakliggend terrein. Dit braakliggend terrein is niet passend binnen de omliggende omgeving, welke hoofdzakelijk bestaat uit het dicht verstedelijkte centrumgebied. De huidige invulling van het zuidelijk gedeelte van het plangebied doet daarnaast afbreuk aan de reeds gerealiseerde nieuwbouw ten noordoosten van het plangebied. Door de realisatie van kwalitatief hoogwaardige nieuwe wooneenheden sluit de zuidelijke locatie beter aan op de omliggende omgeving en ontstaat vanuit stedenbouwkundig perspectief daarnaast een straatbeeld dat beter op elkaar aansluit.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt (beknopt) ingegaan op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9).

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

4. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
5. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
6. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
7. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

8. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
9. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
10. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
11. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
12. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
13. Beperken van klimaatverandering.
14. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
15. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
16. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
17. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
18. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
19. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
20. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
22. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
23. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
24. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van de woningbouwkavels.

3.1.3 Barro (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

Conform het bestemmingsplan 'Centrum', zoals vastgesteld op 2 februari 2007 door de gemeenteraad van Venray was het mogelijk om op de locatie van de 'Winkel van Sinkel' in theorie een onbeperkt aantal woningen te realiseren. Binnen dit bestemmingsplan waren er geen beperkingen, zoals bijvoorbeeld een 'maximum aantal wooneenheden' of de voorwaarde dat enkel voorzien mag worden in de realisatie van één specifiek woningtype. Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 8 appartementen op het noordelijk gedeelte van het plangebied. Binnen de bestemmingsplanregels wordt deze ontwikkeling ook gewaarborgd, middels de maatvoeringaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 8'. Ten opzichte van de oorspronkelijke bouwregels werden de mogelijkheden omtrent woningbouw derhalve ingeperkt. Zodoende was er sprake van een sanering van woningbouw. Op de zuidelijke locatie van het plangebied wordt ook voorzien in de realisatie van 8 appartementen. Voorheen was hier een verkeersbestemming van toepassing conform het bestemmingsplan 'Centrum'. Derhalve was er sprake van een kwantitatieve toevoeging van 8 wooneenheden.

Het totale planvoornemen voorzag derhalve in de toevoeging van 8 wooneenheden. Hiermee was er géén sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro, aangezien het aantal woningen minder bedraagt dan de in de jurisprudentie vastgestelde ondergrens van 11 woningen. Zodoende was er geen sprake van een toetsing ten aanzien van de behoefte aan de woningen. Volledigheidshalve dient daarnaast gesteld te worden dat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, hetgeen aansluit op de uitgangspunten binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast komt de ontwikkeling ook overeen met de regionale vraag naar woningen binnen centrumdorpen in de nabijheid van voorzieningen. Tot slot sluit onderhavig plan ook aan op de

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

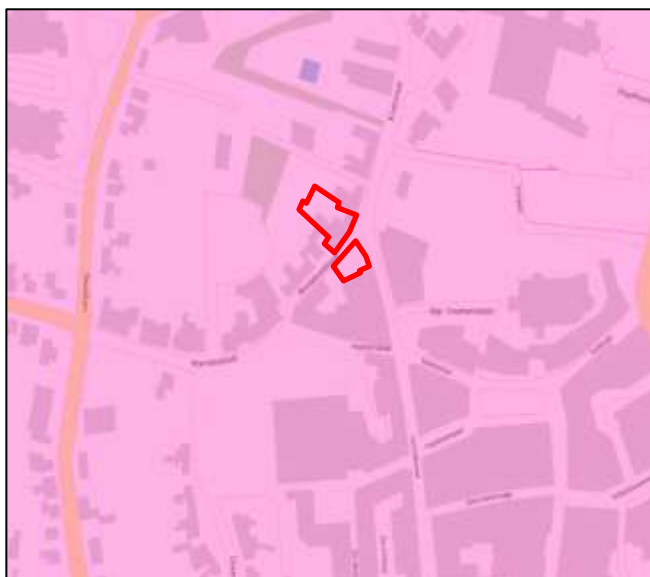
toekomstige woonwensen van de Venrayse bevolking en de groeiende geconstateerde verhuispatronen naar het stedelijk gebied.

In afwijking van het voorgaande is bij de vaststelling van het 'omgevingsplan Centrum Venray' echter geen rekening gehouden met de bovenstaande planologische rechten. Hierdoor geldt in principe ter plaatse van de twee deellocaties dat nu een woonfunctie toegestaan is op de begane grond en op de verdieping (artikel 6.2.2. onder i en artikel 19.2.2. onder a). Echter conform de specificatie in de planregels onder *'welke voorwaarde is nog meer van toepassing'* geldt dat ten hoogste één woning per perceel is toegestaan. Voor een gedeelte van het noordelijk perceel is daarnaast de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 1' opgenomen. Onderhavige ontwikkeling was echter al bekend toen het 'omgevingsplan Centrum Venray' nog als ontwerp ter inzage lag. Derhalve is bij uitwerking van onderhavig plan uitgegaan van de juridisch planologische bepalingen, zoals deze voorheen van toepassing waren ten aanzien van het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur 7 Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering-Limburg' met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'stedelijk centrum'. Dit zijn de gebieden binnen grotere binnensteden die gekenmerkt worden door een mix aan functies. Het accent binnen deze gebieden ligt op de ontwikkeling van centrum-stedelijk woonmilieu, bovenregionale centrumvoorzieningen en detailhandel, multimodaal bereik en cultuurhistorie.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is. Binnen de gemeente Venray is er naar schatting een woningbehoefte tot 2034.

Overal moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord en Midden, waar de woningbehoefte nog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incourante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen en het planologisch niet meer uitbreiden van woonmilieus die er al in overvloed zijn.

Naast de kwantitatieve uitdaging is er nog een kwalitatieve uitdaging. Deze kwalitatieve uitdaging vraagt om een andere manier van denken. Het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad is dan ook een aanzienlijke opgave. De Limburgse woningmarkt heeft belang bij de ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Deze toekomstbestendigheid omvat meerdere aspecten:

- duurzaamheid (energieprestatie en-gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);
- als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

Maatschappelijke en demografische trends leveren een vraag naar een ander type woningen op dan de voorraad nu biedt. Er komt bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

De Limburgse woningmarkt kent hierdoor een paradox. Er ontstaat namelijk (nu of op termijn) een overschot aan woningen (vooral particulier eigendom, waaronder incourant bezit), terwijl er tegelijk een impuls in de vorm van nieuwbouw nodig is (vooral huurwoningen) om ook op de langere termijn de gevraagde kwaliteiten te kunnen bieden. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Afweging

Middels onderhavig plan wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen. Er zal een herstructurering plaats vinden, waarbij de bestaande bebouwing gesloopt wordt en passende nieuwbouw terugkomt die aansluit op de groeiende kwalitatieve opgave. De beoogde appartementen zijn gelegen in het centrum van Venray in de nabijheid van een groot aantal voorzieningen. De locatie van de woningen sluit derhalve aan de regionale en lokale geconstateerde verhuisbewegingen naar het stedelijk gebied. Daarnaast is de beoogde nieuwbouw in vergelijking tot de bestaande bebouwing zuiniger qua energieverbruik (zie paragraaf 4.9). Dit sluit aan bij het toekomstbestendig maken van de Limburgse woningmarkt. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de ‘Omgevingsverordening Limburg 2014’ vastgesteld. Hierin worden de regels beschreven die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL-2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL-2014.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de ‘Omgevingsverordening Limburg 2014’ blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de ‘Omgevingsverordening Limburg 2014’ bestaan er hiermee geen belemmeringen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om ‘goede dingen’ te blijven realiseren. Er wordt dus ruimte geboden voor plannen die aansluiten bij de (toekomstige) vraag naar woningen.

In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen.

Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen.
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen.
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte.
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na.
- Zoeken naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheid doelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Analyse bestaande woningvoorraad

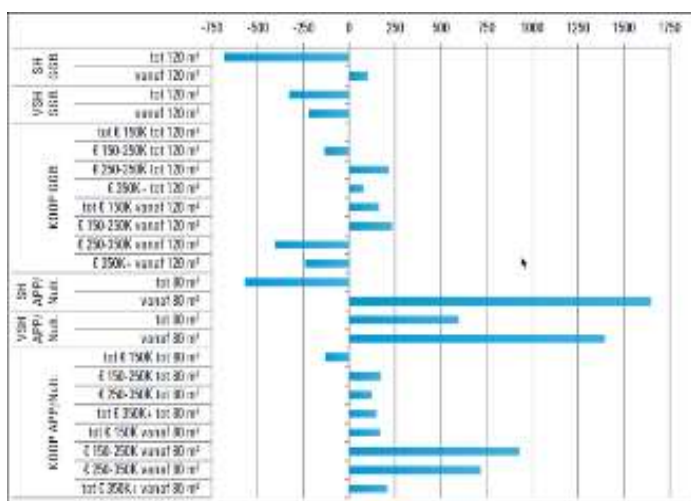
Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slecht een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Aan adviesbureau Stec Groep is gevraagd om hierin inzicht te verschaffen. De analyses van Stec Groep geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. In de '*Regionale Structuurvisie Noord-Limburg (2016)*' gaat het vooral om de kwantiteit, terwijl in de nieuwe Regionale Woonvisie de nadruk meer ligt op de kwaliteit. Er wordt vaak gesproken over een woningtekort en vooral landelijk gaat het hierbij om de aantallen. Uiteraard is dat van belang, maar de te verwachten ontwikkeling van huishoudens (in aantal én in type) geeft aan dat wel degelijk rekening gehouden dient te worden met de kwaliteit van de woningvoorraad. Binnen het rapport van Stec Groep wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van de regio Noord-Limburg. De woningvoorraad wordt op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld. Dit vormt een bouwsteen voor beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad.

Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen.
- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

In de onderstaande afbeelding is een totaaloverzicht voor de regio zichtbaar waar een theoretisch tekort en waar een theoretisch overschot in de woningvoorraad ontstaat. Links van de 0 staat het type woning waarvan een overschot is te verwachten en rechts van de 0 staat het type woning waaraan een tekort is. Opgemerkt dient te worden dat de theoretische overschotten en tekorten ontstaan wanneer alle doelgroepen hun verhuishwensen kunnen realiseren. In de praktijk is de woningmarkt een aanbodmarkt en zijn doelgroepen niet altijd in staat hun verhuishwens te realiseren, doordat zij hier financieel niet toe in staat zijn of omdat de gewenste woning niet beschikbaar is in de bestaande voorraad. Wel geeft het overzicht met theoretische tekorten en overschotten een goede indicatie van de segmenten waar de grootste risico's ontstaan op leegstand en achteruitgang.



Figuur 8: Theoretische tekorten en overschotten woningvoorraad | Bron: WoON2015, WoON2018, Progneff (2018), bewerking Stec Groep (2019)

Afweging

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden maximaal 16 appartementen mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie in het centrumgebied van Venray (in de directe nabijheid van een groot aantal voorzieningen). Het door Stec opgestelde rapport *'Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld, Basis voor woonbeleid'* uit 2019 geeft een inzicht in de bestaande regionale woningvoorraad en geeft een richting voor een transformatieopgave. De realisatie van de beoogde appartementen (8 sociale huur en 8 middenhuur/koop, hoofdzakelijk bestemd voor kleinere huishoudens en gelegen binnen een kern) zorgt niet voor het vergroten van het kwetsbare woningoverschot. Er is een groeiende vraag naar de beoogde woningbouwsegmenten die gerealiseerd worden binnen onderhavig plan. Onderhavig plan is dan ook passend binnen de regionale kwalitatieve behoefte. De realisatie van de nieuwbouw is hiermee niet strijdig met de woonvisie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2 Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg

De 'Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg' is een uitwerking van het POL2014, waarin de regio-gemeenten door de Provincie Limburg worden aangespoord om een aanpak te formuleren voor het

‘nieuwe groeien’. Ten aanzien van het thema detailhandel zijn de afgelopen jaren diverse rapporten verschenen, zoals de ‘Detailhandelsvisie Provincie Limburg’ (Kamer van Koophandel/Ondernemend Limburg), herijking detailhandelsvisie Limburg 2015 (MKB Limburg) en het rapport ‘Het winkelgebied van de toekomst’ van Platform 31.

De ‘Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg’ bevat een beschrijving van het doel en de reikwijdte van de visie. Daarnaast wordt een overzicht gegeven van de relevante kaders op rijks- en provinciaal-niveau. Tevens wordt een overzicht van de trends en ontwikkelingen gegeven en vindt een analyse plaats van de regionale winkelgebieden. Binnen de detailhandelsvisie wordt ook beschreven welke aanpak en afspraken regionaal gemaakt worden om een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat te behouden.

Binnen de analyse voor het winkelgebied van ‘Venray’ wordt gesteld dat het centrum van Venray een sterke positie heeft als 2^e winkelstad van Noord-Limburg. Echter wordt het centrum van Venray geconfronteerd met dezelfde ontwikkelingen op retailgebied die zich ook in de rest van Nederland voordoen. Het meest zichtbaar is dit in de toenemende leegstand binnen het centrum. De gemeente wil hier samen met haar partners iets aan gaan doen. In 2015 heeft de gemeente Venray een ‘retaildeal’ gesloten in het kader van de landelijke Retailagenda, en in 2016 is een centrumvisie inclusief actieprogramma opgesteld.

De belangrijkste ruimtelijke opgave is het compacter maken van het kernwinkelgebied (met ca. 15%) door het stimuleren van verplaatsingen en de transformatie van (leegstaande) winkelpanden in de aanloopstraten.

Afweging

Het plangebied is gelegen aan een aanloopstraat, waarbij de detailhandelsfunctie (Winkel van Sinkel) reeds verplaatst is naar het centrum van Venray. Deze ontwikkeling sluit aan op de opgave voor Venray, zoals geformuleerd binnen de ‘Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg’. Onderhavig plan voorziet daarnaast in de transformatie van het momenteel leegstaande winkelpand. Ook deze ontwikkeling sluit aan op de opgave voor Venray, zoals geformuleerd binnen de ‘Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg’. Het beoogde planvoornemen om binnen het plangebied winkelmeters te saneren en de locatie te transformeren tot kwalitatief hoogwaardige woningbouw is dan ook in lijn met de ‘Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg’.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Venray 2017

Op 16 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Venray de ‘Woonvisie Venray 2017’ vastgesteld. De woonvisie geeft op hoofdlijnen de visie van het gemeentebestuur voor de komende jaren, met een focus op de rol van het wonen in de algehele ambitie om Venray sterker en aantrekkelijker te maken.

Uit de in het kader van de woonvisie verrichte onderzoeken is gebleken dat in Limburg, dat wordt aangeduid als een anticipeergebied, er tegen de stroom in nog drie plaatsen zijn die groeien; één daarvan is de gemeente Venray. De kwaliteit van het wonen speelt een grote rol voor de tevredenheid, identiteit, zelfredzaamheid en participatie van Venraynaren en is ook van belang voor de economische ontwikkeling van Venray.

Wanneer wordt gekeken naar de woonwensen van de Venrayse bevolking blijkt dat er een toename is in de vraag naar huur eengezinswoningen en huur appartementen. Daarnaast heeft de toenemende groep oudere huishoudens ook een voorkeur voor appartementen. Tevens wordt er de afgelopen jaren een trend gezien onder alleenstaanden om meer te kiezen voor stedelijk wonen. De effectieve vraag (gebaseerd op verhuispatronen in de periode 2010-2015) toont een vraag naar eengezinswoningen van 60% en appartementen van 40%. Dit is een verschuiving ten opzichte van de huidige verhoudingen in de woningvoorraad, waar 85% van de woningen een eengezinswoning is.

Nieuwe inwoners van de gemeente Venray gaan zorgen voor een belangrijke vraag naar nieuwe woningen. Deze vraag is een kans voor de gemeente om haar woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Een deel van de toekomstbestendigheid wordt gezocht in de verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningen. Het andere deel wordt gezocht in de vergroting van de woningdifferentiatie door de nieuwbouw van andere woningtypes.

Afweging

Het voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 16 wooneenheden (8 sociale huur en 8 middenhuur/koop) binnen het centrum van Venray. De woningen zijn bestemd voor kleinere huishoudens. Er is een druk op het goedkope en betaalbare segment van de sociale voorraad en daarnaast zal er volgens E'til de komende jaren meer behoefte zijn aan goedkope, kleinere huurwoningen in het stedelijk gebied (en aan voor senioren geschikte woningen). Onderhavig plan sluit gezien de ruimtelijke opzet en woningbouwsegmenten aan op de toekomstige woonwensen van de Venrayse bevolking (groeierende vraag naar appartementen) en de groeierende geconstateerde verhuispatronen naar het stedelijk gebied (mede veroorzaakt door alleenstaanden en ouderen). De woonvoorkeuren wijzen op een dreigend overschot aan de woonmilieus 'dorps milieu' en in de 'laagbouwwijk'. Derhalve heeft het de voorkeur om woningbouw niet binnen deze woonmilieus plaats te laten vinden, maar te richten op woonmilieus waar een groeierende vraag naar is (stedelijk gebied). Gezien de ligging van het plangebied binnen het stedelijk woonmilieu en het beoogde woningtype 'appartementen' sluit de ontwikkeling aan op de uitgangspunten binnen de 'Woonvisie Venray 2017'.

3.4.2 Centrumvisie Venray

De gemeente Venray heeft samen met ondernemers, eigenaren en bewoners de Centrumvisie Venray opgesteld, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 september 2016. Deze centrumvisie is opgesteld om te anticiperen op de huidige en toekomstige dynamiek in het centrumgebied. De visie fungeert als stip op de horizon, als inspiratiekader voor de samenwerking tussen betrokken partijen. Het doel van de centrumvisie is het versterken van het centrumgebied, het oplossen van de problemen met leegstand en het grijpen van kansen.

Binnen de Centrumvisie Venray wordt aangedragen dat binnen het centrum een mix nodig is van functies bestaande uit winkelen, boodschappen doen, doelgerichte aankopen, marktbezoek, evenementen, horeca, leisure, cultuur, uitgaan en vermaak. Maar ook wonen, werken, studie en zorg horen weer belangrijke dragers te worden.

Opgave binnen het centrumgebied van Venray is om in te zetten op een juiste mix van functies met maximale onderlinge synergie. Het uitgangspunt hierbij is dat er een compacte en heldere winkelroute in het hart van Venray ontstaat met daaromheen onderscheidende deelgebieden. Binnen de zogenoemde transformatiegebieden zal het accent komen te liggen op andersoortige functies. Binnen deze gebieden ontstaat ook ruimte voor nieuwe vormen van ondernemerschap, bedrijvigheid en wonen.

De Eindstraat wordt binnen de Centrumvisie Venray aangemerkt als een 'aanloopstraat'. Dit zijn de straten in het centrumgebied die direct aanhaken op het kernwinkelgebied. De winkel- en horecafunctie is hier niet dominant. Doelstelling is om hier zakelijke dienstverlening, ambacht, cultuur, zorg, werken en wonen te laten domineren. De aanloopstraten liggen in sommige gevallen nabij bronpunten van verkeer en sommige zijn toegankelijk per auto. De aanloopstraten vervullen hiermee een belangrijke functie tussen het kernwinkelgebied en de bronpunten.

Het streven om het kernwinkelgebied compacter te maken, vormt het nieuwe beleid en de basis voor het 'omgevingsplan Centrum Venray'. Vertaald naar het bestemmingsplan betekent dit dat het gebied met een centrumbestemming (het kernwinkelgebied) kleiner wordt en het gebied met een gemengde bestemming (de aanloopstraten) groter wordt. Binnen de centrumbestemming voeren de functies detailhandel, dienstverlening en horeca de hoofdmoot. Binnen de gemengde bestemming ligt minder de nadruk op detailhandel maar zal de bestemming juist worden verruimd met meer mogelijkheden voor bijvoorbeeld wonen.

De huidige gedeeltelijke functionele invulling van het noordelijk perceel als detailhandel sluit niet aan op de beoogde doelstelling. Binnen de Centrumvisie Venray wordt aangegeven dat de gemeente de detailhandelfunctie in het kernwinkelgebied versterkt, maar in de aanloopstraten wordt gekozen voor transformatie. Het accent komt hierbij te liggen op andersoortige functies. Hierbij ontstaat onder andere ruimte voor wonen. De nieuwe beoogde functionele invulling (woningbouw) sluit zodoende beter aan op de gestelde doelen binnen de Centrumvisie Venray.

Afweging

In lijn met de 'Centrumvisie Venray' is het plangebied gelegen aan een aanloopstraat, waarbij de functie wonen wordt erkend als een gewenste functionele invulling. De realisatie van de wooneenheden sluit hierdoor aan op de beoogde transformatie van het centrumgebied van Venray. De 'Centrumvisie Venray' vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.4.3 Toekomstvisie Venray 2030

Binnen de 'Toekomstvisie Venray' staat de vraag centraal hoe Venray eruit ziet in het jaar 2030. De toekomstvisie is tot stand gekomen op basis van de inbreng van ruim 1.500 inwoners van Venray.

De gemeente Venray heeft voor de komende tien jaar de navolgende vijf concrete ambities geformuleerd:

1. zijn inwoners, hun netwerken, culturen en voorzieningen met elkaar verbonden;
Ambitie in het jaar 2030: Om deze eerste ambitie te realiseren zal de gemeente Venray de komende tien jaar op actieve wijze initiatieven stimuleren en ondersteunen die ontmoeting en verbinding tussen verschillende leeftijdsgroepen of culturele groepen tot stand brengen. Hierbij moet gedacht worden aan (goede verbindingen naar) brede, maatschappelijke en passende voorzieningen, die met elkaar samenwerken. Hiervoor gebruiken inwoners bijvoorbeeld klimaatneutrale pendelbusjes, veelal met vrijwilligers achter het stuur. Ook moet gedacht worden aan een actief verenigingsleven, waar vrijwilligers van elkaar leren. Hierdoor is er in 2030 voor iedereen een ontmoetingsplek in een gebouw of buiten, hoeft niemand zich meer eenzaam of onveilig te voelen en kan iedereen meedoen.
2. woon je groen en sociaal;
Ambitie in het jaar 2030: Tot 2030 is nog sprake van een bevolkingstoename in Venray. Desondanks kan je de komende tien jaar in Venray voor elke levensfase een passende woning vinden. De mismatch tussen inwoners en het woningaanbod is verleden tijd en er is een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus. Jonge gezinnen vinden er bijvoorbeeld geschikte woningen voor een redelijke prijs en met tal van voorzieningen. Kinderen kunnen naar goede scholen en veilig buiten spelen. Er zijn betaalbare starterswoningen, en lange wachtlijsten voor (sociale) huurwoningen zijn in 2030 verleden tijd.
3. zorgt ondernemerschap met aandacht voor mens, dier en milieu, voor nieuwe economische kansen;
Ambitie in het jaar 2030: Hergebruik, recycling en het gebruik van herbruikbare materialen is in 2030 de norm, waardoor we zowel de grondstoffenvoorziening als onze milieu-impact beperken. Bovendien hebben we in 2030 de verantwoordelijkheid genomen voor onze eigen energievoorziening en zijn we aan de slag met energiebesparing, opwekking van duurzame elektriciteit en het gebruik van duurzame warmte. De energietransitie zet zich nog voort tot 2050. Dan willen we energieneutraal zijn. Kleinschalige coöperatieve burgerinitiatieven worden gestimuleerd.
4. stroomt kennis, creativiteit en vernieuwing;
Ambitie in het jaar 2030: In de digitale en geautomatiseerde economie van 2030 is de beroepsbevolking kleiner en de vraag naar hoogopgeleide kenniswerkers groter, zo is de verwachting. Een leven lang leren is noodzakelijk geworden. In 2030 is de regionale arbeidsmarkt versterkt vanuit de driehoek bedrijven, onderwijs en overheid. Er is flink geïnvesteerd in stagemogelijkheden en om-, bij- en herscholing van de beroepsbevolking. Tweedekansonderwijs helpt mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk. En scholing van arbeidsmigranten, in de vorm van bijvoorbeeld taallessen, heeft de integratie bevorderd en biedt hen een duurzame verbondenheid met Venray. Dit wordt versterkt door echt mee te doen in de samenleving met bijvoorbeeld vrijwilligerswerk.
5. is iedereen mobiel.
Ambitie in het jaar 2030: Het bevorderen van de bereikbaarheid staat hoog op de gemeentelijke en regionale agenda. Venray heeft in 2030 een veilig, toegankelijk en betrouwbaar mobiliteitssysteem met, waar mogelijk, schone en stille mobiliteit. Dat zorgt ervoor dat bedrijven en

voorzieningen binnen Venray goed bereikbaar zijn, maar ook dat inwoners die buiten de gemeente werken of studeren snel op hun werk of onderwijsinstelling zijn. De bereikbaarheid binnen de gemeente en richting Nijmegen (noord), Venlo (zuid), Eindhoven (west) en Duitsland (oost) is verder verbeterd met het streven naar een robuust mobiliteitssysteem, nieuwe (organisatie)vormen van vervoer en door gebruik te maken van nieuwe en slimme technologieën. In 2030 zijn er vormen van deelvervoer (deelauto) geïntroduceerd.

De bovenstaande ambities zijn gebaseerd op een aantal trends- en ontwikkeling die geconstateerd zijn binnen de gemeente Venray. Deze trends- en ontwikkeling zijn:

- andere invulling van de (schaarse) ruimte;
- klimaatverandering en energietransitie;
- nieuwe technologie;
- langer leven;
- nieuwe rolinvulling inwoners en overheid;
- toenemende diversiteit;
- veranderende economie.

Afweging

Wanneer gekeken wordt naar onderhavig planvoornemen is hoofdzakelijk de ambitie 'woon je groen en sociaal' van belang. Doelstelling is dat er tot 2030 voor elke levensfase een passende woning te vinden is binnen de gemeente Venray. Daarnaast moet er geen sprake meer zijn van een mismatch tussen inwoners en het woningaanbod. Er dient een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus te zijn. Jonge gezinnen vinden er bijvoorbeeld geschikte woningen voor een redelijke prijs en met tal van voorzieningen. Het beoogde planvoornemen voorziet in de realisatie van betaalbare appartementen die in de directe nabijheid zijn gelegen van een groot aantal voorzieningen. De vraag naar appartementen stijgt naar verwachting de komende jaren, waardoor wordt voorzien in een passend woningaanbod. De beoogde appartementen zijn daarnaast gezien hun ligging in de directe nabijheid aantrekkelijk voor de groeiende groep ouderen. De direct nabijheid van voorzieningen zorgt ervoor dat deze groep ouderen langer zelfstandig kan blijven wonen.

4. ONDERZOEK

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten geluid en lichthinder voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een planologische procedure (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen op deze (deel)locatie, wat gevoelige functies zijn, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor op deze locatie geschikt is.

Onderzoek

In het kader van onderhavige ontwikkeling is door Econsultancy een historisch bodemonderzoek² uitgevoerd voor het plangebied. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor de noordelijke locatie bijmengingen met puin zijn waargenomen op het maaiveld. Daarnaast is binnen deze locatie tevens asbestverdachte dakbedekking waargenomen. Deze dakbedekking is niet voorzien van een dakgoot, waardoor hemelwater direct afstroomt op de onverharde ondergrond. Verwacht wordt daarom, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen kunnen voorkomen in de bodem. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn zware metalen, PAK en asbest.

Er wordt daarom aanbevolen de noordelijke locatie te onderzoeken volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL)". Het doel van dit verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

Ter plaatse van de zuidelijke locatie is een half-verharding met puin/grind aanwezig. Het materiaal in de halfverharding is van onbekende herkomst en dient daarom als verdacht te worden beschouwd op de aanwezigheid van asbest. Daarnaast kan door mogelijke uitloging van zware metalen de onderliggende bodem verontreinigd zijn geraakt.

² Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Bontekoestraat/Eindstraat te Venray*, rapportnr.: 9932.00, d.d. 6 juni 2019

In het kader van de bestemmingsplanwijziging dient de bodem onder de half-verharding te worden onderzocht volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL)". Omdat bij de herontwikkeling van het terrein ook de half-verharding verwijderd wordt, wordt geadviseerd om ook de half-verharding te onderzoeken op de aanwezigheid van asbest.

Gezien de bovenstaande bevindingen is in het kader van onderhavig plan een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in puin/grond³ uitgevoerd.

Deellocatie A (winkelpand en tuin)

Op basis van het historisch bodemonderzoek is geconcludeerd, dat dit deel van het plangebied onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

De bodem ter plaatse van deellocatie A (winkelpand en tuin) bestaat voornamelijk uit matig tot uiterst siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus en plaatselijk zwak grindig. De ondergrond is plaatselijk zwak humeus en zwak tot sterk gleyhoudend. Bovendien is de ondergrond plaatselijk zwak grindig. De bovengrond is plaatselijk zwak puinhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Daarnaast zijn er ook tijdens de werkzaamheden zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De bovengrond ter plaatse van boring A06 is sterk verontreinigd met zink en matig verontreinigd met lood. Verder is de bovengrond ter plaatse van boring A02 en A04 licht tot matig verontreinigd met lood en zink. De overige bovengrond is licht verontreinigd met lood en zink. Bovendien is de gehele bovengrond licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik en PAK. De ondergrond is zeer plaatselijk licht verontreinigd met lood en zink.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Deellocatie B (Parkeerplaats en omliggend terrein)

Op basis van het historisch bodemonderzoek is geconcludeerd dat dit deel van het plangebied onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

De bodem ter plaatse van deellocatie B (parkeerplaats en omliggend terrein) bestaat voornamelijk uit matig tot uiterst siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus en zwak tot sterk grindig. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig gleyhoudend. In de bodem tot maximaal 1,5 m -mv van de gehele onderzoekslocatie zijn plaatselijk in verschillende gradaties baksteen- en be-

³ Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in puin/grond, rapportnummer.: 9932.002, d.d. 17 januari 2020

ton-delen aangetroffen. Bovendien is ter plaatse van boring B03 een volledige baksteenlaag aangetroffen over het traject 0,5-1,2 m -mv. Deze volledig baksteen houdende laag wordt niet gezien als 'bodem'. En is derhalve niet onderzocht. Ter plaatse van boring B03 zijn verder dakpan-delen aangetroffen. Tijdens de werkzaamheden zijn er zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood. Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen en xylenen.

Asbest

Tijdens de werkzaamheden zijn er op het maaiveld zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem en in de volledige baksteenlaag zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond. Op basis van de onderzoeksresultaten is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Conclusie

Gezien de bovenstaande bevindingen dient er ten aanzien van deellocatie A (winkelpand en tuin) een nader onderzoek plaats te vinden naar de aard en omvang van de geconstateerde verontreiniging met lood en zink. Gelet op de aard en mate van verontreiniging in de grond en het grondwater ter plaatse van deellocatie B is er geen nadere onderzoek noodzakelijk. Milieuhygiënisch bestaan er derhalve géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging op deellocatie B (parkeerplaats).

Om te waarborgen dat er op deellocatie A (winkelpand en tuin) een nader onderzoek naar de verontreiniging met lood en zink plaatsvindt is binnen de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting bepaalt dat het gebruiken van gronden, het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van deellocatie A uitsluitend is toegestaan indien een nader onderzoek naar de verontreiniging met lood en zink plaatsvindt. Indien dit onderzoek aantoont dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan het gebruik ten behoeve van de beoogde woonfunctie is geen verder onderzoek noodzakelijk. Deze voorwaardelijke verplichting zorgt er zodoende voor dat het aspect 'bodem' in voldoende mate is gewaarborgd binnen het voorliggend plan.

4.1.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

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

Onderzoek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De Bontekoestraat en Eindstraat hebben zodoende geen wettelijke geluidszone. Er is wel een wettelijke geluidszone voor de Julianasingel/Raadhuisstraat (50km/uur). Gezien de afstand tussen de beoogde woningen en de afschermende werking zal de geluidsbelasting van deze wegen echter niet relevant zijn.

De te bouwen woningen zijn daarnaast gelegen binnen de wettelijke geluidszone van 200 meter vanaf de Langeweg. Het onderzoeksbureau M-Tech heeft zodoende een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁴ uitgevoerd. Hieronder wordt kortstondig ingegaan op de bevindingen uit dit onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen de invloedssfeer van de Langeweg, 50 km/uur. De geluidsbelasting vanwege de Langeweg bedraagt ten hoogste 37 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee gerespecteerd. In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende geluidgezoneerde wegen geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

Conclusie

Vanuit het aspect 'geluidhinder wegverkeerslawaaï' bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

Het Besluit NIBM

⁴ M-Tech, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, rapportnummer.: Bon.Ven.19.AO BP-01, d.d. 16 mei 2019

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aanneemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

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

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van 16 wooneenheden, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergronden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 18 en 20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen 10 en 12 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 20 en 25 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse dus goed te noemen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

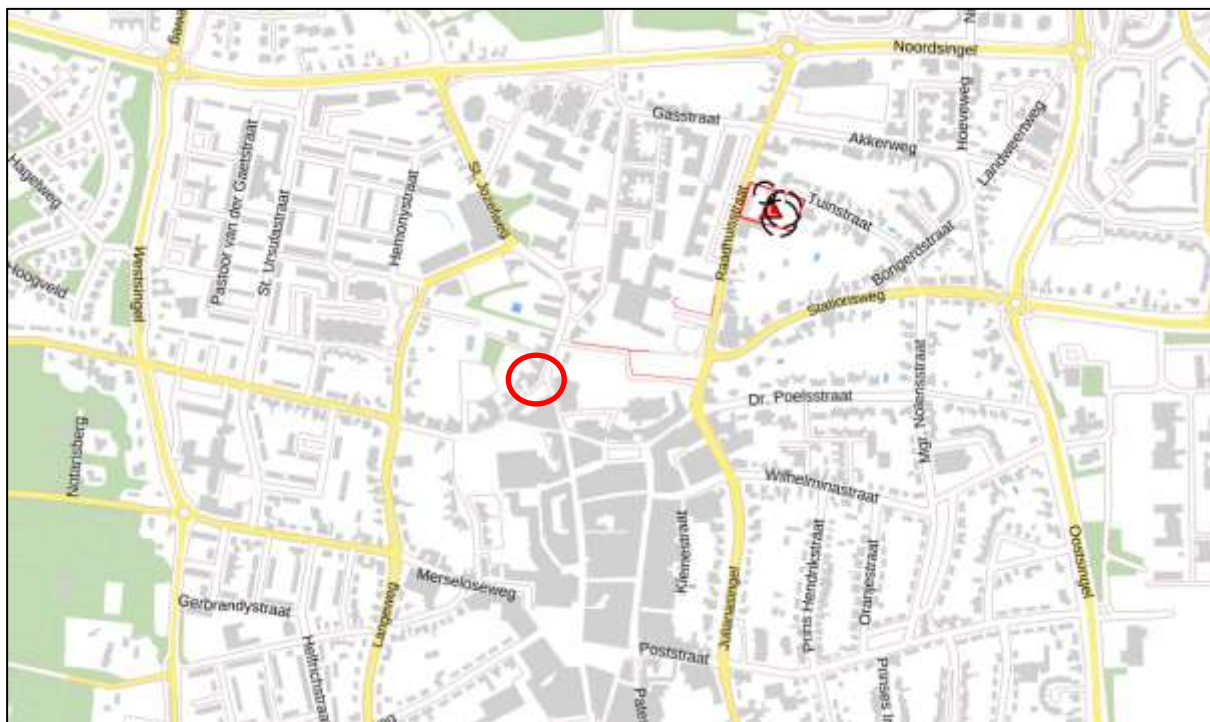
Toetsing

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten, waarvoor de effecten op het gebied van externe veiligheid moeten worden getoetst.

Inrichtingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving komen geen objecten met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid voor. Volgens de risicokaart is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting 'Van Gerven Venray' aan de Raadhuisstraat 30. Het betreft hier een tankstation met vulpunten, een reservoir en een afleverinstallatie. Er is een maximaal plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 25 m (reservoir), 25 m (vulpunt) en 10 m (afleverinstallatie). Het plangebied ligt op een afstand van circa 330 meter (gemeten vanuit de terreingrens). Het plangebied ligt daarmee niet binnen de plaatsgebonden risicocontour. Voor de inrichting geldt een invloedgebied van 150 meter. Deze geldt voor

LPG-tankstations vanaf het vulpunt voor LPG en het reservoir (ondergronds, ingeterpt of bovengronds). Conform artikel 6, lid 2 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) is dit gerekend vanaf de aansluitpunten van de leidingen en het bovengrondse deel van de leidingen en de pomp bij het reservoir. Het plangebied valt ook buiten het invloedsgebied van de bovenstaande inrichting.



Figuur 9 Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de wooneenheden. De dichtstbijzijnde leiding is gelegen op meer dan 1,2 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt hierdoor buiten het invloedsgebied van deze leiding.

Spoorwegen

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Waterwegen

Er is in de directe omgeving van het plangebied geen water gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wegverkeer

Op een afstand van circa 1,5 kilometer ten zuiden van het plangebied is de N270 gelegen. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} is 0 meter. Hier ligt het plangebied buiten. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gezien de aard van de stoffen die worden vervoerd over de N270 (stofcategorie LF1 en LF2) is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitsafstand). De ligging ten opzichte van de N270 vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen plaats.

Conclusie

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

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

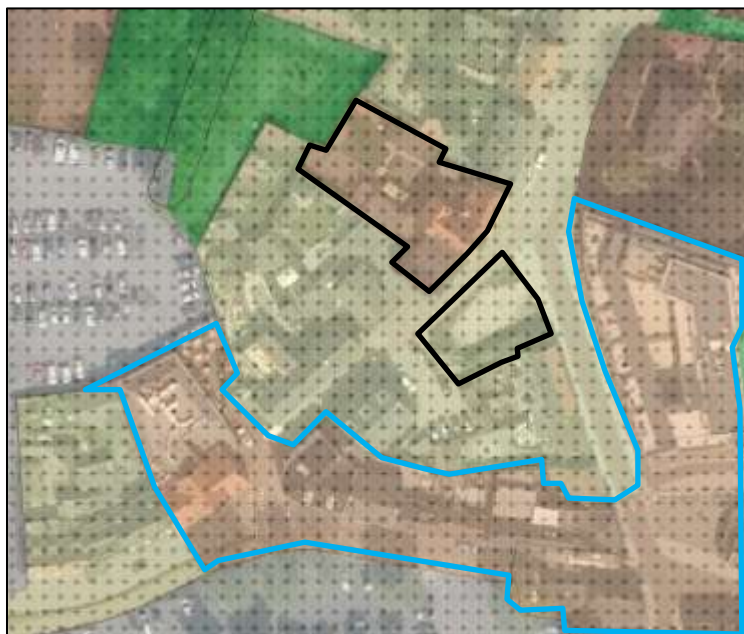
Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het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

Toetsing

Binnen het 'omgevingsplan Centrum Venray' zijn er in de directe omgeving van het plangebied een aantal percelen met de bestemming 'Gemengd – Aanloopstraten' voorzien (waaronder het noordelijk gedeelte van het plangebied). Deze gronden mogen gebruikt worden voor diverse functies (bedrijvigheid). Ten hoogste is rechtstreeks bedrijvigheid toegestaan tot milieucategorie 2. Op de navolgende afbeelding wordt middels een blauwe markering inzichtelijk gemaakt dat het plangebied aan de oost-, zuid- en westzijde omzoomd wordt door percelen met de bestemming 'Gemengd – Aanloopstraten'. Conform het 'omgevingsplan Centrum Venray' zijn echter al enkele woonpercelen voorzien die ook vallen binnen de indicatieve milieuzone van de omliggende bedrijvigheid. Zodoende worden deze woonpercelen (die op een kortere afstand van deze bedrijvigheid liggen) als maatgevend beschouwd.

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied kent daarnaast binnen het bestemmingsplan al de bestemming 'Woongebied – Grondgebonden'. De zuidelijke gronden worden derhalve geschikt bevonden voor woondoeleinden. Het noordelijk gedeelte van het plangebied kent de bestemming 'Gemengd – Aanloopstraten'. Conform artikel 1.103 zijn deze gronden derhalve ook geschikt bevonden voor wonen.

Daarnaast is sprake van ligging in het centrum van Venray, waarbij sprake is van een gebied met functiemenging. Binnen dergelijke gebieden zijn alle functies binnen categorie A voor de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG-brochure voor gebieden met functiemenging sowieso aanpandig toegestaan aan de woningen en categorie B functies indien bouwkundig afgescheiden van woningen. Voor de ligging ten opzichte van categorie A en B functies in de omgeving bestaan er op basis hiervan kortom geen belemmeringen.



Figuur 10 Uitsnede omgevingsplan Centrum Venray (plangebied zwart omlind)

Conclusie

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Volgens het 'omgevingsplan Centrum Venray' ligt het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Voor het bouwen op en in de als 'Waarde - Archeologie 2' aangeduide gronden gelden de volgende regels:

- a) Op en in de als 'Waarde - Archeologie 2' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemming worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 250 m² per bouwperceel gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;

- b) Indien de verstoring meer dan 250 m² per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm dient de aanvrager een rapport (bureauonderzoek, inventariserend (verkenkend, karterend of waarderend) veldonderzoek d.m.v. proefsleuven of boringen, opgraving, archeologische begeleiding) te overleggen, waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- c) Uitsluitend indien archeologische waarde is vastgesteld worden aan de omgevingsvergunning daartoe de volgende voorwaarden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden. Hierbij kan gedacht worden aan het niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, het gebruiken van alternatieven voor het funderen van bouwwerken zoals heien, of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - 3. de verplichting de uitvoering van de (bouw)activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Bij de realisatie van de beoogde fundering van de bebouwing worden de grenswaarden niet overschreden. De gezamenlijke oppervlakte van grondwerkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm blijft namelijk onder de gestelde grenswaarde van 250 m². Derhalve is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Op basis van het bovenstaande wordt in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gehandhaafd.

Cultuurhistorie

In de 17e eeuw heeft Venray als rijkste dorp van de regio kloosters, gilden, schutterijen en een Latijnse school. De Peel (een uitgestrekt gebied van heidevelden en vennen) wordt gebruikt om turf te steken en om schapen en bijen te houden. In de 19e eeuw krijgt de economische ontwikkeling een impuls door de aanleg van de spoorlijn Venlo-Nijmegen (1883). Vanaf 1900 begint de grootschalige ontginning van de Peel. De gemeente legt bossen aan en stimuleert omzetting van woeste grond in cultuurland. Dit is nog altijd terug te vinden in het landschap in het buitengebied en de verschillende heldere structuren die aanwezig zijn in Venray. Zo zijn de noord-zuid georiënteerde linten terug te vinden in samenhang met oost-west gerichte landschapssystemen (water, groen en beekdalen).

Na de oorlog ontwikkelt Venray zich tot een stad met een binnenring en buitenwijken. De singels zijn grotendeels wel aangelegd maar pas in de 80-er jaren is met de aanleg van de Zuidsingel de buitenring afgerond tot een sluitend verkeerssysteem. Deze verkeers-ring doorkruist op regelmatige afstand de historische radialen die vanuit het centrum naar de omliggende dorpen lopen. Deze radialen nemen tevens een bijzondere positie in ten aanzien van de verdere ontwikkeling van Venray, zowel ruimtelijk als functioneel. Mede door de aanleg van de Rijksweg A73 krijgt de economische ontwikkeling opnieuw een impuls. De heldere singelstructuur binnen Venray is aangetakt op deze rijksweg door middel van gemeentelijke gebiedsontsluitingswegen en provinciale stroomwegen.

Zoals uit de ontstaansgeschiedenis naar voren komt is Venray vanuit een compact dorpscentrum uitgegroeid naar een stad met grootschalige buitenwijken en bijzondere gebieden. Er is dus sprake

van dorp én stad in Venray; het historische centrum en de binnenring met de kenmerkende linten geven nog altijd het dorpse en kleinschalige karakter weer. Hier zijn de relatief kleine massa's en fijnmazige structuren terug te vinden. De singels geven met name een stedelijke uitstraling aan de stad Venray. Dit komt mede door het brede profiel, de aanliggende grootschalig opgezette wijken en groengebieden maar ook door de stedelijke bebouwing met een grove korrel.

De bestaande bebouwing in het plangebied heeft geen monumentale of beeldbepalende status. Er is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden, aangezien deze volgens de provinciale en gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart niet aanwezig zijn.

Conclusie

In het plangebied bestaan er voor de voorziene ontwikkeling geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie en archeologie.

4.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone.

Conclusie

Leidingen en infrastructuur vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Ecologie

Beleidskader

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in de het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-
ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat-
planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-
len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde ‘algemene zorgplicht’. Deze
zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige
soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en
dieren.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle
zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien
are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wan-
neer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming,
geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). In-
dien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbes-
cherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond hout-
opstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor hout-
opstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing

In het kader van onderhavige ontwikkeling is door BRO een Quickscan Flora & Fauna⁵ uitgevoerd
voor het plangebied. Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van
vleermuizen noodzakelijk geacht. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen
plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid
worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in
de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/vernietigen van nest-
locaties van de huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet
uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te ge-
ven;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het
verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle
moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor
aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om
het doden van individuen te voorkomen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura
2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Boschhuizerbergen”, bevindt zich op circa

⁵ BRO, Quickscan flora en fauna ‘Bontekoestraat’ te Venray, projectnr.: P01161, d.d. 14 juni 2019.

2,6 kilometer afstand ten noordoosten van het projectgebied. Negatieve effecten waaronder lichthinder en geluidhinder zijn derhalve op voorhand uitgesloten.

Daarnaast dient in het kader van voorliggend bestemmingsplan aangetoond te worden dat er geen negatieve effecten worden voorzien in het kader van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de recente uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de recente uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht. In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft een stikstofdepositie berekening plaatsgevonden voor de aanlegfase⁶ en gebruiksfase⁷. Hieruit is gebleken dat binnen alle twee de fases geen sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in de omliggende natuurgebieden.

Bij de voorgenomen realisatie van 16 woningen wordt de huidige Winkel van Sinkel verwijderd, waardoor een netto toename aan stikstofuitstoot beperkt blijft. Daarnaast zijn de huidige gebouwen erg slecht geïsoleerd, terwijl de toekomstige woningen aan moderne eisen zullen voldoen en gasloos zijn. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is daarmee redelijkerwijs uitgesloten. Een effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is daarmee uitgesloten. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het goudgroene natuurzone ligt ongeveer 1.700 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het goudgroene natuurzone niet worden aangetast.

Op basis van de quickscan wordt zodoende vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNN) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

De sloop van de bebouwing binnen het plangebied kan negatieve gevolgen hebben voor huismus en vleermuizen, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft. Daarom zal middels soortgericht vervolgonderzoek eerst inzichtelijk moeten worden of in de huidige situatie nest- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de betreffende soort(groep)en. Een vervolgonderzoek naar huismus loopt van april tot en met half mei, vleermuizen loopt van half mei tot en met eind september.

Daarnaast dient voor het verwijderen van eventueel aangetroffen nest- en verblijfplaatsen een ontheffing te worden aangevraagd bij de betreffende provincie of omgevingsdienst, in dit geval de provincie

⁶ AERIUS calculator, *Berekening stikstofdepositie aanlegfase*, AERIUS kenmerk RvbYMtEdZWdC, d.d. 22 november 2019.

⁷ AERIUS calculator, *Berekening stikstofdepositie gebruiksfase*, AERIUS kenmerk: RsHwaMn6nDFb, d.d. 22 november 2019.

Limburg. Een ontheffingsaanvraag dient te worden onderbouwd met een activiteitenplan waar juridische en ecologische aspecten als de specifieke maatregelen en werkzaamheden, de gunstige staat van instandhouding, het wettelijk belang, een alternatievenafweging en de planning in zijn opgenomen. Na het verkrijgen van de ontheffing kunnen de werkzaamheden ter plaatse van de aangetroffen verblijfplaats worden uitgevoerd, mits aan alle voorwaarden uit de ontheffing wordt voldaan en de gevoelige periodes worden ontzien.

Conclusie

Om te waarborgen dat er een vervolgonderzoek plaatsvindt naar het voorkomen van huismussen en vleermuizen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting bepaalt dat de sloop van bestaande gebouwen binnen het plangebied pas mag plaatsvinden, nadat vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen en huismussen binnen het plangebied. Tevens moeten daarnaast, indien nodig, de noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen en huismussen zijn genomen. De sloop van de bebouwing is ook mogelijk indien afschriften van een verleende ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming kunnen worden overgelegd met het bevoegd gezag. Middels deze voorwaardelijke verplichting wordt het aspect 'ecologie' in voldoende mate is gewaarborgd binnen het voorliggend plan.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De wooneenheden worden geheel ontsloten door de Bontekoestraat en Eindstraat. Wat betreft profiel en capaciteit zijn de wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen. Het plangebied is verder ook goed ontsloten voor langzaam verkeer.

Bij de ontsluiting van de parkeerplaats op het noordelijk gedeelte van het plangebied zal deze er specifiek op ingericht worden dat inkomend verkeer voorrang heeft op het uitgaande verkeer. Dit moet voorkomen dat er sprake zal zijn van verkeer dat achteruit moet rijden in de openbare ruimte. Bij de uitgang van de parkeerplaats zal aan weerszijden een object geplaatst worden (hier is voldoende ruimte voor op het trottoir). Hiermee wordt voorkomen dat voetgangers mogelijk schrikken van de auto's die de parkeerplaats verlaten.

Parkeren

De gemeente Venray hanteert met betrekking tot hun parkeerbeleid de 'Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Venray'. Binnen de beoogde ontwikkeling worden maximaal 16 wooneenheden gerealiseerd. In principe geldt per appartementen een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen, waardoor de totale parkeerbehoefte in theorie 21 parkeerplaatsen bedraagt. Gezien de ligging van het plangebied binnen het centrum van Venray wordt echter maatwerk toegepast en kan volstaan worden met de realisatie van 1 parkeerplaats per wooneenheid op basis van hieronder aangegeven gronden.

Gezien de ruimtelijke opzet van het noordelijk perceel is het niet mogelijk om te voorzien in meer parkeerplaatsen, daarnaast is er ter plaatse van het zuidelijk perceel (gezien de beperkte omvang) geen ruimte voor de realisatie van parkeerplaatsen. Tevens zullen de appartementen (gezien hun omvang) hoofdzakelijk gebruikt worden door kleinere huishoudens. Het plangebied en daarmee de appartementen zijn daarnaast gelegen in het centrum van Venray voor de bewoners zijn alle voorzieningen op loopafstand gelegen. Gelet op de doelgroep is het realistisch dat er sprake is van maximaal één auto per wooneenheid. Hierdoor is het te billijken dat in onderhavig plan kan worden afgeweken van de Nota Parkeernormen. Zodoende wordt voorzien in de realisatie van 16 parkeerplaatsen. Binnen onderhavig plan wordt voorzien in de realisatie van een parkeerterrein op het noordelijk gelegen perceel. Dit perceel bevat in totaal 16 parkeerplaatsen (zie de tekening in paragraaf 2.2). De beoogde ontwikkeling voorziet hiermee in de parkeerbehoefte die ontstaat bij onderhavige ontwikkeling. Het parkeerterrein zal alleen dienen voor eigen gebruik van de bewoners. De bewoners van de appartementen op het zuidelijk perceel kunnen dus op het noordelijke perceel parkeren.

In principe bestaat de parkeernorm voor de functie wonen uit bewoners- en bezoekers. In navolging van de bovenstaande toelichting zijn de parkeerplaatsen bestemd voor bewoners van de appartementen. Bezoekers van de bewoners kunnen echter in de directe nabijheid van het plangebied parkeren. Op circa 10 meter afstand ten noorden van het plangebied kan geparkeerd worden binnen parkeervakken in de Eindstraat. Daarnaast is op circa 55 meter ten zuiden van het plangebied een grootschalige parkeerplaats gelegen (Blekersveld). Op circa 60 meter afstand zijn daarnaast parkeergelegenheden bij de Schakel gelegen. Tot slot is op circa 150 meter afstand ten noorden van het plangebied nog een parkeerplaats gelegen (Sint Jozefklooster Parking). Voor toekomstige bezoekers van de bewoners zijn er zodoende op een acceptabele loopafstand diverse parkeergelegenheden gelegen. Hiermee zal er geen onevenredige druk ontstaan op de parkeermogelijkheden in de directe omgeving van het plangebied. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat de medewerkers en bezoekers van de winkel op het noordelijk gedeelte van het plangebied ten tijde van de oude functie ook in het openbare gebied parkeerde. De parkeerdruk die voorheen zodoende werd veroorzaakt door bezoekers van de winkel komt middels voorgaande ontwikkeling geheel te vervallen.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Waterhuishouding

Beleidskader

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

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);

- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

Nationaal Waterplan 2009-2015

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

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

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

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

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei en op 22 december 2015 in werking getreden. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

Keur waterschap Peel en Maasvallei

Op waterstaatswerken en watergangen (waterlopen) is de Keur van het waterschap Peel en Maasvallei van toepassing. In de Keur worden enkele handelingen in het watersysteem beperkt, waaronder het lozen van water in het watersysteem en het realiseren van werken c.q. bebouwing binnen de keurzones van een waterstaatswerk of watergang.

Gemeentelijk Rioleringsplan Venray 2018-2021

Op 31 juli 2017 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Rioleringsplan Venray (GRP) 2018-2021 vastgesteld. Dit rapport betreft de actualisatie van het voormalige GRP 2013-2016 voor de periode

2018 tot en met 2021. Met dit gemeentelijk rioleringsplan geeft de gemeente Venray invulling aan haar zorgplicht voor (stedelijk) afvalwater, hemelwater en grondwater, alsmede een doelmatig en duurzaam beheer van de gemeentelijke riool- en watervoorzieningen. Met de indeling van dit GRP is aangesloten bij de nieuwe Omgevingswet.

In het GRP zijn actuele ontwikkelingen uit het stedelijk waterbeheer opgenomen en is de visie van de gemeente Venray hierop uiteengezet.

- Een belangrijke ontwikkeling binnen de planperiode van dit GRP is de komst van de Omgevingswet, waarin verschillende aspecten van het huidige beleid en regelgeving op het gebied van (af-)val water in opgenomen worden. De zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater blijven bestaan met de komst van de Omgevingswet. Verder blijft de verplichting tot onderhoud van kapitaalgoederen bestaan en ook de separate financiële positie voor rioolbeheer in de gemeentelijke begroting blijft van toepassing.
- Door klimaatverandering valt neerslag over een jaar genomen steeds ongelijkmatiger. Perioden met extreme droogte nemen toe en ook het aantal en de intensiteit van extreme buien nemen toe. Verdroging zal toenemen door lage grondwaterstanden. Ook de kans op hinder, overlast en schade als gevolg van overtollig hemelwater zal toenemen. Al in het vorige GRP is daarom een apart budget opgenomen voor klimaatadaptatie. De klimaat adaptieve maatregelen in Venray bestaan veelal uit het afkoppelen van verhard oppervlak van de bestaande gemengde riolering. Het GRP van Venray kent tevens een apart budget voor het jaarlijks afkoppelen van verhardingen in de openbare ruimte of gemeentelijke gebouwen. De gemeente Venray heeft de voorkeur voor bovengrondse maatregelen in het kader van klimaatadaptatie. Daarmee wordt de gemeentelijke zorgplicht in Venray meer bovengronds zichtbaar in wegen en groen en is de relatie met ruimtelijke ordening, openbare ruimte en vergunningverlening cruciaal. In het basisrioleringsplan (BRP) 2015 zijn de maatregelen beschreven die noodzakelijk zijn om Venray klimaatproof te maken voor wat betreft neerslag. In het GRP zijn de maatregelen uiteengezet.
- Met het in werking treden van het Bestuursakkoord Water ligt de focus op het water(keten)beheer op een doelmatige aanpak: Doen we de goede dingen en doen we die dingen vervolgens goed? De omslag van sterk normatief beleid naar een meer effectgerichte benadering van het beleid is al ingezet in de gemeente Venray.

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone. Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlopende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied. Uit zowel de POL2014-

kaarten als de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijken geen belemmeringen voor het plangebied.

Hemel- en afvalwater

Het regenwater dat afstroomt van de daken en verhardingen zal in het plangebied moeten worden opgevangen en geïnfiltreerd middels een zelfstandig infiltratiesysteem. Het regenwater zal in geen geval afgegeven mogen worden op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Conform de Toetssteen Openbare Ruimte van de gemeente Venray dienen bij het ontwerp van de toekomstige voorzieningen de volgende uitgangspunten in acht te worden gehouden:

- Ontwerp van infiltratie- en retentievoorzieningen volgens module B1200 uit de Leidraad Riolerings.
- De infiltratievoorziening heeft een totale bergingscapaciteit van minimaal 30mm (het aangesloten verharde oppervlak vermenigvuldigd met 30 mm geeft de benodigde bergingscapaciteit in m³).
- Indien de voorziening een overloop heeft richting waterschapswater, gelden de rekenwaardes van het waterschap.
- De infiltratievoorziening heeft een leeglooptijd van 24 uur of minder. Aan te tonen middels een berekening in combinatie met bodemonderzoek.
- De initiatiefnemer mag een noodoverloop maken als de noodoverloop overstort op maaiveldniveau, dus niet via een buis ondergronds naar het openbaar riool.
- De voorkeur gaat uit naar een centrale open infiltratievoorziening, indien wegens ruimtegebrek niet mogelijk, dan een ondergrondse voorziening.
- Het type infiltratie- en/of retentievoorziening dient in overleg met de gemeente te worden vastgesteld. De infiltratievoorziening moet reinigbaar en inspecteerbaar zijn. Voorzieningen die ondergronds worden aangebracht dienen aantoonbaar de belasting van een brandweer blusvoertuig te kunnen weerstaan.

In het kader van de concrete uitwerking van het bouwplan vindt ook de uitwerking van het infiltratiesysteem in het plangebied plaats. Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.

Conclusies en overleg met de waterbeheerder

Gezien de ontwikkeling niet voorziet in een toename van het verhard oppervlak die groter is dan 2.000 m² is overleg met het waterschap niet nodig. Ook ligt het plangebied niet binnen een, door het waterschap aangegeven, aandachtsgebied. Als gevolg van de realisatie van de wooneenheden treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 Onderzoek niet gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog

zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het besluitgebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

4.8 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt.

Toets m.e.r.-plicht

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. In de voorgenomen ontwikkeling worden 16 wooneenheden gerealiseerd. De bouw van 16 wooneenheden komt in het besluit m.e.r. niet voor in de bijlage C. Er is dus geen sprake van een verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten, maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

De realisatie van de wooneenheden dient te worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een plan voor een dergelijke ontwikkeling is mer-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,

2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de bouw van 16 wooneenheden, wordt ruimschoots onder de drempelwaarde gebleven. Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 7 juli 2017, is een m.e.r.-beoordeling echter ook vereist indien de drempelwaarden niet worden overschreden.

Conclusie

1. De ontwikkeling van de wooneenheden komt niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen MER te worden opgesteld.;
2. De activiteiten vallen wel onder categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De in kolom 2 bij categorie D 11.2 genoemde 'drempelwaarde' worden **niet** overschreden;
3. Omdat de activiteit wordt genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., maar de drempelwaarde niet worden overschreden, moet voor dit plan wel een **beperkte** m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd;

M.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm.

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het project richt zich op de realisatie van 16 wooneenheden. Deze ontwikkeling vindt plaats op een perceel, welke momenteel wordt gebruikt voor detailhandel en woondoeleinden. Daarnaast wordt een deel van de wooneenheden gerealiseerd op twee braakliggende percelen.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 4.1.2): De Langeweg in de omgeving van het plangebied is een 50 km/uur-weg. Voor deze weg geldt een onderzoeksplicht op ba-

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	sis van de Wet geluidhinder. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is gebleken dat de Langeweg in het kader van de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geur</u>: Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 4.5): De wooneenheden worden ontsloten door de Bontekoestraat en Eindstraat. Wat betreft profiel en capaciteit zijn deze wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de wooneenheden.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van wooneenheden. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de wooneenheden zijn voorzien, bestemd ten behoeve voor 'Gemengde doeleinden III', 'Gemengde doeleinden I' en 'Verkeer'. Het noordelijk gedeelte van het plangebied wordt reeds deels gebruikt voor woondoeleinden. Daarnaast vindt op het noordelijk perceel detailhandel plaats (Winkel van Sinkel). De twee zuidelijke percelen bestaan momenteel uit braakliggende grond die niet direct een functionele invulling kent.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.4 'Ecologie'. N.v.t.
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	N.v.t. <u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 4.2): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	<u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 4.2): het archeologisch belang is door middel van het overnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gewaarborgd.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.4 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 4.4 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.6 'Waterhuishouding'.

Kenmerken van het potentiële effect	
Gevoelig gebied	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	N.v.t.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van sloop van de bestaande bebouwing op het noordelijk gelegen perceel, daarnaast worden er 16 wooneenheden gerealiseerd met een parkeerplaats en bergingen. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Conclusie

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.9 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De beoogde woning dient te voldoen aan de vereiste energieprestatie die op het moment van vergunningaanvraag geldig is. De beoogde appartementen dienen te voldoen aan de vereiste energieprestatie die op het moment van vergunningaanvraag van toepassing is. Voor woningen geldt momenteel een EPC-waarde van 0,4.

Naast de Energie Prestatie Coëfficiënt zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren appartementen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

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

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

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

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan voor het centrum van Venray.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.500.

Opgenomen is een woonbestemming met daarin een bouwvlak waar de nieuwe wooneenheden, alsmede verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Door middel van aanduidingen zijn aanvullende bouwregels, waaronder het bebouwingstype, maximum aantal woningen en de bouwhoogte weergegeven.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft welis-

waar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het

bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen en voorzieningen van openbaar nut. Binnen de enkelbestemming zijn, naast het hierboven beschrevene, maximaal 16 bergingen, voorzieningen van openbaar nut, waterhuishoudkundige- en parkeervoorzieningen, paden, verhardingen, in- en uitritten, tuinen en erven toegestaan. Hierbij is aansluiting gezocht bij de regels, zoals beschreven binnen het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum'. Daarnaast zijn binnen de enkelbestemming gebouwen en daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Om te waarborgen dat er een verkennend bodemonderzoek plaatsvindt binnen het plangebied is er binnen de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting bepaalt dat het gebruiken van gronden, het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend is toegestaan, indien ter plaatse van gronden met de bestemming 'Wonen' een verkennend bodemonderzoek is verricht naar eventuele bodemverontreinigingen en is aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan het gebruik ten behoeve van de beoogde woonfunctie.

Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van een vervolgonderzoek naar het voorkomen van huismussen en vleermuizen. Deze voorwaardelijke verplichting bepaalt dat de sloop van bestaande gebouwen binnen het plangebied pas mag plaatsvinden, nadat vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen en huismussen binnen het plangebied.

'Waarde – Archeologie 2'

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis) bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht bij verstoringen met een oppervlakte van meer dan 100 m² per bouwperceel en een diepte van meer dan 50 cm.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels gesteld die gelden voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2. In dit geval zijn dit regels met betrekking tot infiltratie van hemelwater en parkeren.

Algemene gebruiksregels

In deze algemene gebruiksregels wordt gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijvingen uit de afzonderlijke bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij een binnenplanse wijziging of het stellen van nadere eisen.

Overige regels

In deze regels zijn de voorrangsbepalingen voor bestemmingen opgenomen, wordt ingegaan op de consequenties van een overtreding van de gebruiksregels en wordt duidelijk gemaakt hoe overige wettelijke regelingen in relatie staan tot de regels in dit bestemmingsplan. Tevens toelichting ten aanzien van voorrangregels.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

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

Inspraak

In beginsel dient de wettelijk geregelde procedure met betrekking tot de inspraak gevolgd te worden. Er mag echter een uitzondering worden gemaakt in de Inspraakverordening van de gemeente. Bij algemeen besluit van de gemeenteraad van de gemeente Venray van 4 november 2008 is de Inspraakverordening 2007 aangepast.

Hierin is het volgende besloten:

1. er wordt geen inspraak verleend bij bestemmingsplannen, projectbesluiten en structuurvisies;

2. de bevoegdheid tot het verlenen van inspraak wordt gedelegeerd aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen op basis van een voorontwerp-plan. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties. Hiervan is geen sprake bij onderhavig bestemmingsplan. Er wordt dan ook geen mogelijkheid tot inspraak geboden. Wel heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze tegen het ontwerp-plan in te dienen.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. Gezien de ligging binnen het stedelijk gebied en het gestelde in de Interim Belangenstaat van de provincie Limburg zijn er met plan ook geen provinciale belangen gemoeid en is vooroverleg met de provincie dan ook niet noodzakelijk.

Overleg met het waterschap is, conform het Toepassingsbereik Watertoets ook niet nodig, aangezien er geen waterschapsbelangen in het geding zijn.

Omgevingsdialoog

Op 2 november 2020 is op 54 adressen in de Bontekoestraat, de Eindstraat en het Mgr. Goumansplein een brief in de brievenbus gedaan, waarbij het voornemen bekend is gemaakt dat een bouwproject van 16 wooneenheden in voorbereiding is met het verzoek om vragen of opmerkingen te plaatsen en het aanbod om met elkaar daarover in gesprek te gaan.

Als informatie is het concept bestemmingsplan in de vorm van een link in de brief opgenomen. Tevens is een plattegrond en schets van de gebouwen meegezonden. Dit heeft geleid tot een drietal gesprekken. De rechter en linker burens van het slopen pand (noordelijk plandeel) en de linkerburens van de nieuwbouw op de huidige parkeerplaats (zuidelijk plandeel).

De gesprekken hebben geleid tot duidelijkheid met betrekking tot de voorgenomen bouwplannen, het omgaan met de belendingen, de afscheidingen van de betrokken terreinen, de hoogte van de bouw, het materiaalgebruik van de bergingen, het parkeren, voorkomen bouwoverlast, voorkomen schade aan gebouwen en de situering van de nutsvoorzieningen (waterleiding).

De gesprekken hebben in openheid en harmonie plaatsgevonden. Betrokkenen zijn geïnformeerd door middel van een verslag met de mogelijkheid hierop te reageren. Aanvullend is een vraag gekomen om betrokkene te informeren als de woningen op de markt komen, omdat er interesse is een dergelijke woning te huren.

Ook heeft een inspreker gemeld dat men het een goed plan vond om dit gebied verder te ontwikkelen met het uitspreken van de zorg voor parkeerplaatsen voor omwonenden. In dit verband is verwezen naar maatwerk en de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers van de nieuwe bewoners op acceptabele loopafstand van het plangebied. Ook is gewezen op veiligheidsmaatregelen om het parkeren veilig voor de omgeving te doen plaatsvinden. In zijn algemeenheid geldt dat initiatiefnemers hebben toegezegd de omwonenden voor en tijdens de planvoorbereiding en straks uitvoering van het project zoveel mogelijk op de hoogte te houden.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 19 maart 2021 tot en met 29 april 2021 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Zie bijlage 7.

8. PROCEDURE

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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

