

Bestemmingsplan 'Patersstraat 1-3 Venray (Oude Post- kantoor)'

Gemeente Venray

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Patersstraat 1-3 Venray (Oude Post- kantoor)'

Gemeente Venray
Vastgesteld

Rapportnummer:	P03507
IMRO IDN:	NL.IMRO.0984.BP22001-va01
Datum:	november 2022
Projectteam BRO:	SSh, IMo
Concept:	Maart 2022
Voorontwerp:	
Ontwerp:	Juni 2022
Vastgesteld:	1 november 2022
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, woningbouw, Venray, Patersstraat, Poststraat, gemeente Venray
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van maximaal 24 wooneenheden aan de Patersstraat en Poststraat te Venray in de gemeente 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	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en plangrens	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opbouw bestemmingsplan	7
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige ontwikkeling	9
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	11
3. BELEID	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	15
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Provinciaal Omgevingsvisie (POVI)	18
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	20
3.2.3 Ontwerp-omgevingsverordening Limburg	21
3.3 Regionaal beleid	22
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	22
3.4 Gemeentelijk beleid	24
3.4.1 Omgevingsvisie Venray	24
3.4.2 Omgevingsprogramma Wonen	25
3.4.3 Venray Vergroent	27
4. UITVOERINGSASPECTEN	29
4.1 Milieuaspecten	29
4.1.1 Bodem	29
4.1.2 Geluidhinder	30
4.1.3 Luchtkwaliteit	32
4.1.4 Externe veiligheid	33
4.1.5 Milieuzonering	36
4.1.6 M.e.r.-plicht	39

4.2 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.2.1 Archeologie	39
4.2.2 Cultuurhistorie	40
4.3 Leidingen en infrastructuur	41
4.4 Ecologie	41
4.5 Verkeer en parkeren	44
4.6 Waterhuishouding	45
4.7 Onderzoek niet gesprongen explosieven	48
4.8 Duurzaamheid	48
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 50
5.1 Planonderdelen	50
5.2 Toelichting op de verbeelding	50
5.3 Toelichting op de planregels	50
5.3.1 Inleidende regels	51
5.3.2 Bestemmingsregels	51
5.3.3 Algemene regels	52
5.3.4 Overgangs- en slotregels	53
 6. HANDHAVING	 54
 7. HAALBAARHEID	 55
7.1 Economische uitvoerbaarheid	55
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
 8. PROCEDURE	 58
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ladderonderbouwing	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Geluidsonderzoek	
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek indirecte hinder parkeergarage	
Bijlage 5: Programma van Eisen	
Bijlage 6: Stikstofdepositieberekening	
Bijlage 7: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 8: Waterparagraaf	
Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie m.e.r.	
Bijlage 10: Verslag Omgevingsdialoog	

Bijlage 11: Stedenbouwkundig kader

Bijlage 12: Schaduwstudie

Bijlage 13: Eindrapport zienswijzen

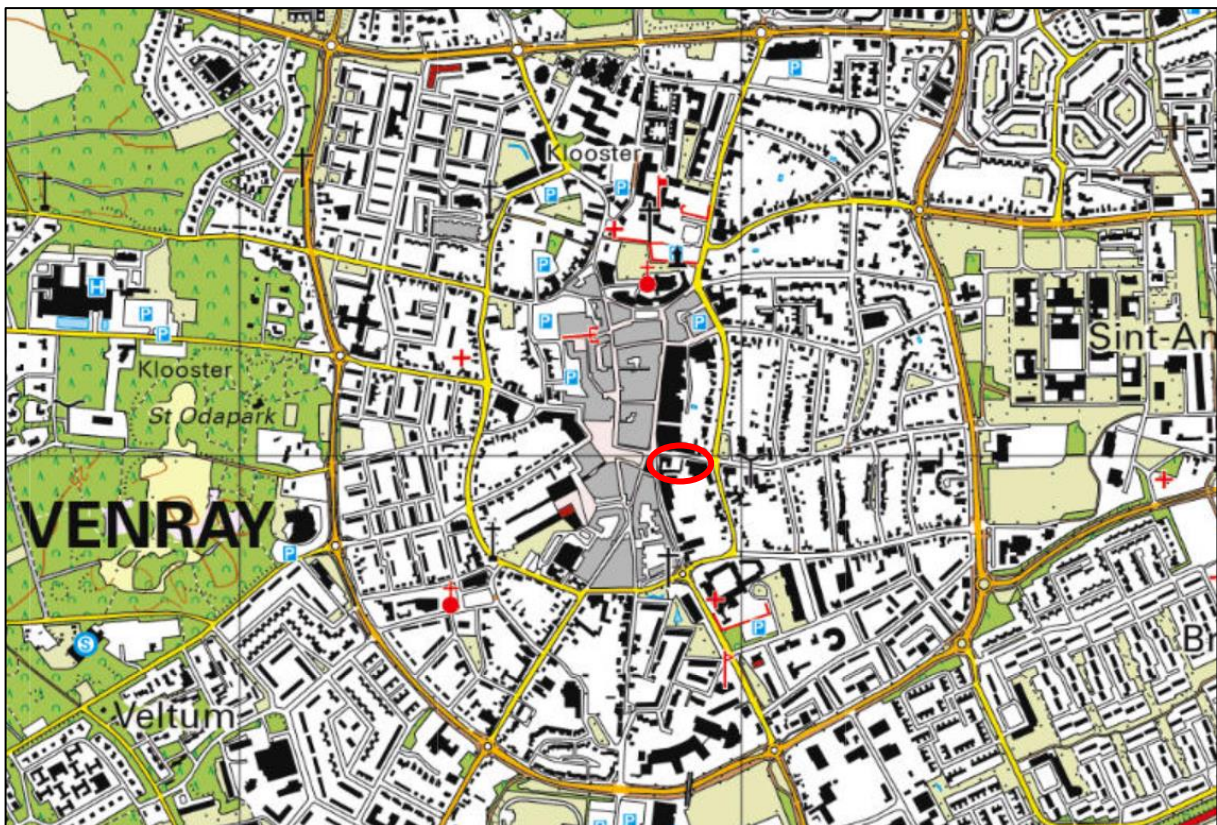
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens op de hoek van de Poststraat en Paterstraat in Venray een appartementencomplex te realiseren. In totaal worden 24 appartementen gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'omgevingsplan Centrum Venray', dat op 27 oktober 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad van Venray.

Binnen dit bestemmingsplan is de planlocatie deels bestemd tot 'Centrum - Kernwinkelgebied' en deels tot 'Gemengd – Transformatiegebied'. Binnen de bestemming 'Centrum – Kernwinkelgebied' is ten hoogste één woning per perceel toegestaan op de verdieping. Dit geldt eveneens binnen de bestemming 'Gemengd – Transformatiegebied'. De beoogde ontwikkeling is derhalve niet rechtstreeks toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan, aangezien de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met de regels van de vigerende bestemmingen.



Figuur 1.1: Uitsnede topografische kaart met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

1.2 Ligging en plangrens

De planlocatie is gelegen op de hoek van de Patersstraat en de Poststraat in het centrum van Venray. De ontwikkeling vindt plaats op de percelen kadastraal bekend als Venray, sectie C, nummers 9108 en 9042.

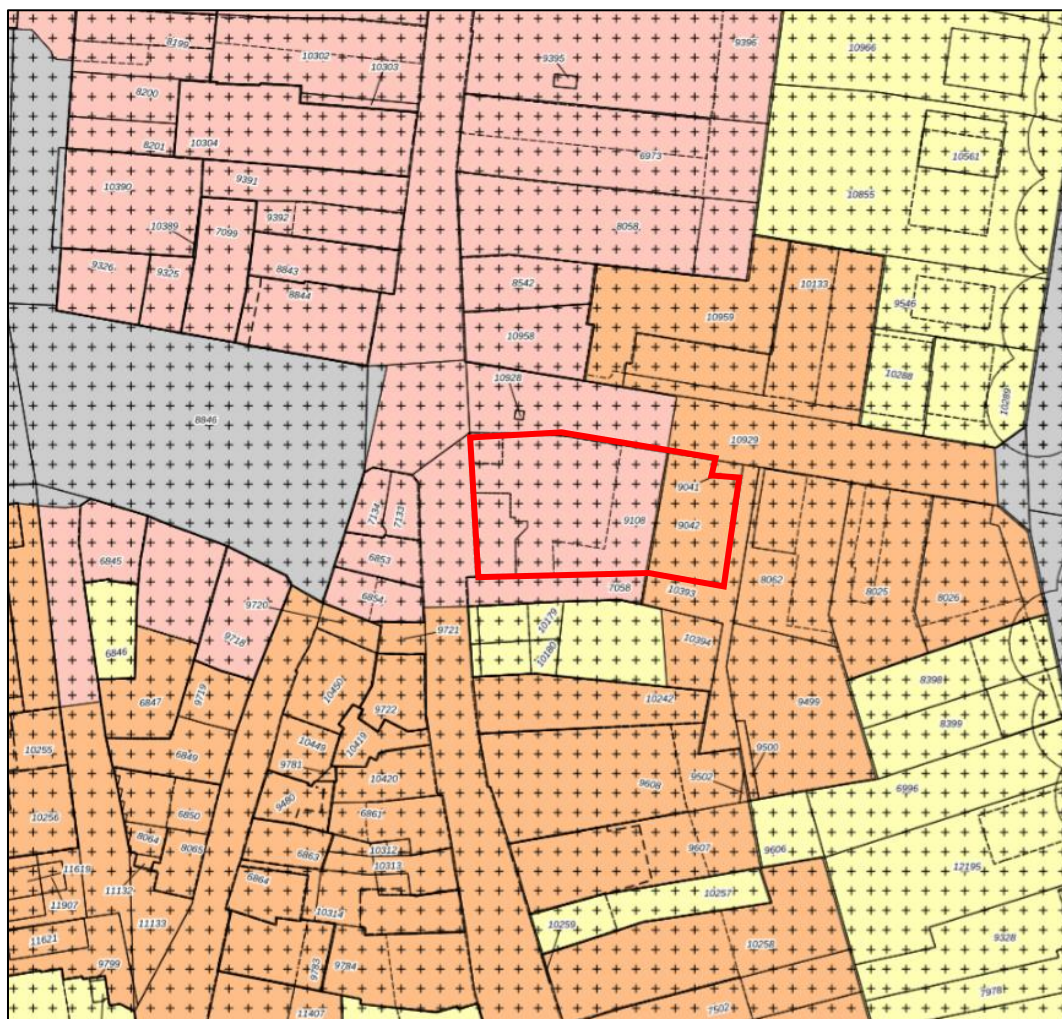


Figuur 1.2: Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

De planlocatie ligt aan de rand van het centrumgebied van Venray. In de omgeving zijn derhalve verschillende functies gelegen. Dit is voornamelijk detailhandel, horeca en wonen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Omgevingsplan Centrum Venray', zoals vastgesteld op 27 oktober 2020 door de gemeenteraad van Venray. Binnen het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Centrum - Kernwinkelgebied' en 'Gemengd – Transformatiegebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op een gedeelte van het plangebied ligt de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 8 m' en 'maximum goothoogte: 4 m'.



Figuur 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging planlocatie (rood omlijnd)

De beoogde ontwikkeling is strijdig met de geldende bestemmingen. Binnen de vigerende bestemmingen is maximaal één woning per perceel toegestaan op de verdieping. Daarnaast is de beoogde bebouwing hoger dan op de planlocatie is toegestaan. Derhalve dient de voorliggende ontwikkeling planologisch te worden geregeld via een herziening van het bestemmingsplan.

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

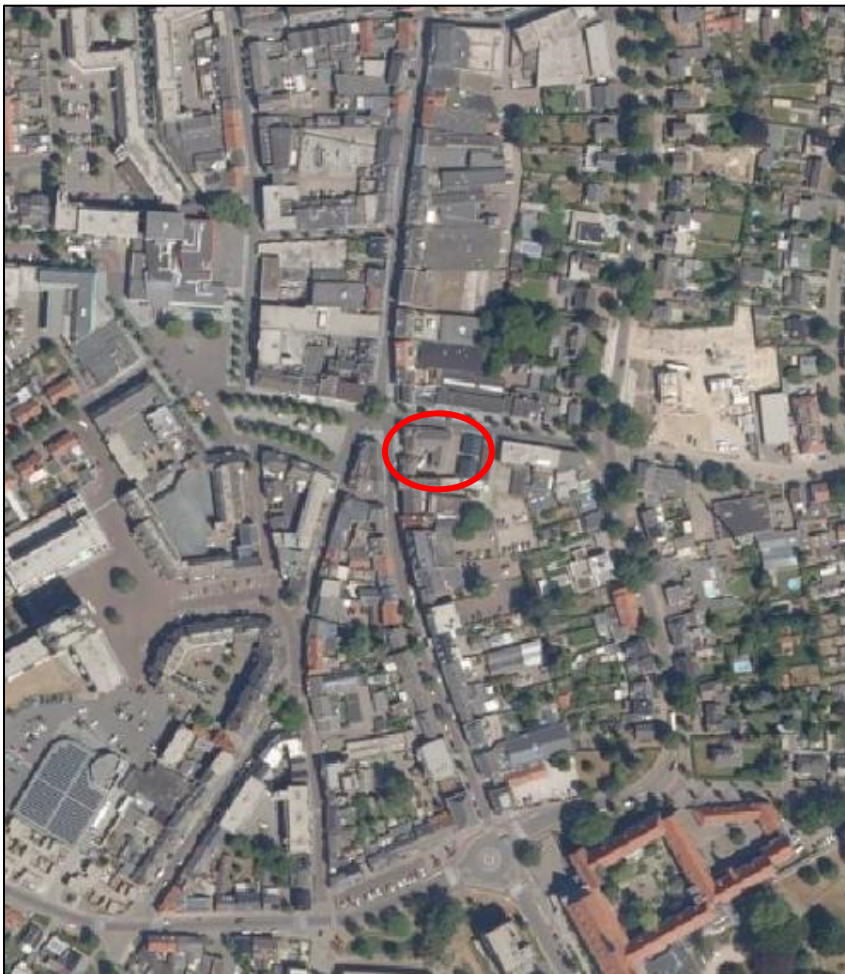
De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van het centrum van Venray en grenst aan de westzijde aan de Patersstraat en aan de noordzijde aan de Poststraat. De locatie omvat de percelen kadastraal bekend als Venray, sectie C, nummers 9108 en 9042. In de directe omgeving voornamelijk winkels, horecagelegenen en woningen gelegen.



Figuur 2.1: Luchtfoto met ligging plangebied in de omgeving

Op de planlocatie staat het voormalige postkantoor. De bebouwing betreft een oud pand met een pannendak en een torentje. Ten oosten van het postkantoor zijn parkeerplaatsen gelegen. Het volledige terrein is verhard.



Figuur 2.2: Aanzichten op het plangebied vanuit de Patersstraat en de Poststraat

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied 24 appartementen te realiseren binnen het middeldure en dure koop segment, waarbij de mogelijkheid blijft om zelf (deels) te verhuren. De huidige bebouwing zal ten behoeve van de ontwikkeling worden gesloopt. Het is financieel onhaalbaar om in



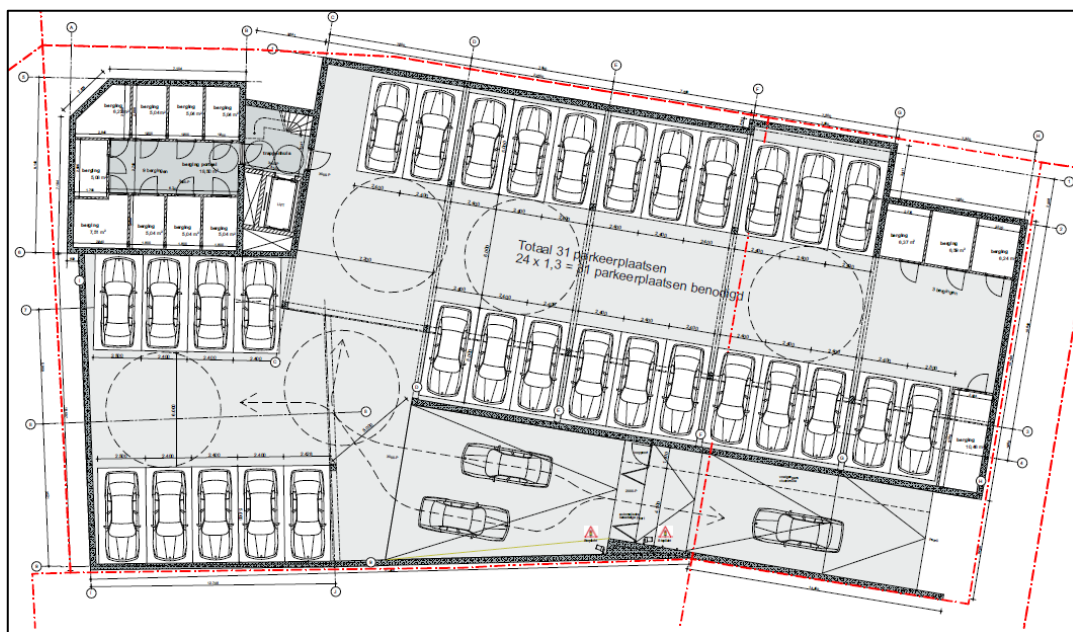
Figuur 2.3: Ontwerptekeningen toekomstige situatie

de huidige bebouwing woningen te realiseren door onder andere de constructieve opzet, alsmede de bouwkundige staat van het pand. Om het plan financieel haalbaar te maken is meer bruto vloeroppervlakte vereist dan binnen de contouren van het voormalige postkantoor met eventuele verbouwingen of uitbreidingen kan worden gerealiseerd. Derhalve is ervoor gekozen om het voormalig postkantoor te amoveren ten behoeve van de appartementen.

Het betreft namelijk een prominente locatie midden in het centrum, waar hoge eisen worden gesteld ten aanzien van onder meer architectuur, kwaliteit, duurzaamheid en ondergronds parkeren.

De toekomstige bebouwing heeft 5 bouwlagen verdiepingen en het hoogste punt heeft een hoogte van circa 17 meter. De appartementen krijgen een oppervlakte variërend tussen de circa 90 m² en 155 m², 23 van de 24 appartementen zullen gelijkvloers worden opgericht. Eén appartement betreft een penthouse van twee verdiepingen.

Onder de appartementen wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd met in totaal 31 parkeerplaatsen. Hierin komen ook 13 bergingen. Op het dak van het gebouw worden zonnepanelen geplaatst.



Figuur 2.4: Plattegrond parkeergarage

Onderdeel van het (gebouw)ontwerp is de groeninrichting aan / op de gevels en balkons, op het binnenterrein en de dakoppervlakken. De gemeente dient het definitieve ontwerp goed te keuren.

Er zal een gezamenlijke binnentuin worden gecreëerd. De binnentuin creëert een groene oase in het centrum van Venray. Het realiseren en in stand houden van het beoogde groen is gebord in de anterieure overeenkomst.

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.

Begin 2019 is initiatiefnemer gestart met plannen voor herontwikkeling van het voormalig Postkantoor naar een appartementencomplex. Van meet af aan is hierbij voor initiatiefnemer, gemeente en het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) het uitgangspunt geweest dat het ontwerp kwalitatief hoogwaardig moet zijn, mede gelet op de prominente locatie in het centrum van Venray. In dit verband is vanaf het begin gezamenlijk met deze partijen opgetrokken. Er is, om te onderzoeken of een deel van het bestaande gebouw zou kunnen worden ingepast in een nieuw ontwerp, ook een uitgebreide opname gedaan. Hiervan is een uitgebreid verslag¹ gemaakt met foto's met de conclusie dat handhaving van het bestaande pand of een deel ervan geen reële optie is, noch in functioneel noch in financieel opzicht. Tevens is een maquette gemaakt van het plangebied en omgeving, aan de hand waarvan de uiteindelijke hoogten en verhoudingen zijn bepaald. Een fysieke beoordeling van het plangebied en de bebouwing aan de diverse aanloopstraten door initiatiefnemer en gemeente heeft daartoe de benodigde inzichten verschaft. Daarbij is ook onderzoek gedaan naar de locatie en het verloop van straten en bebouwingen voor en na WOII.

De stedenbouwkundige uitgangspunten, de kaders voor het ontwerp voor wat betreft de architectuur en maat en schaal zijn bepaald in samenspraak met het Adviesbureau voor Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). In totaal heeft het ontwerpsteam met de gemeente en het ARK een zestal bijeenkomsten gehad. In deze sessies is uitvoerig geëxperimenteerd met hoogtes, set-backs, zichtlijnen, aansluiting bij belendende gebouwen etc. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een schetsontwerp, dat op 20 juli 2020 instemming heeft verkregen van het ARK.

Voor de architectuur is gekeken bestaande, nieuwe architectuur in Nederland qua ontwerp, materiaalgebruik en kleurstelling. Voor het uiteindelijke ontwerp moest aandacht zijn voor een inpassing binnen het huidige straatbeeld met veel aandacht ook voor duurzaam groen. Dit alles in samenhang met een programma, dat ook financieel haalbaar is. Daarbij is, in strijd met het bestemmingsplan, gekozen voor wonen op de begane grond in plaats van een commerciële invulling en een entreezone met een natuurlijke overgang in het openbaar gebied. Dit alles heeft geleid tot een voorlopig ontwerp, dat inmiddels op hoofdlijnen door het ARK als positief is beoordeeld en ook is gepresenteerd op het Sprekersplein op 6 september 2021.

Aansluitend heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd. De opmerkingen die daarin naar voren zijn gebracht door omwonenden en geïnteresseerden zijn verwerkt in een verslag. Momenteel vindt uitwerking plaats op detaillering

Het ontwerp bestaat uit drie hoofbestanddelen, waarbij de vleugel aan de Patersstraat en aan de Poststraat samenkomen in het hoekelement dat zich richt naar het Henseniusplein. Het hoekelement

¹ Architecten Atelier Venray, "Stedenbouwkundig kader locatie oude postkantoor", d.d. 1 juli 2020.

is een duidelijke verwijzing naar het voormalig postkantoor en diens voorganger. Duidelijk is te zien, dat de drie elementen ieder een eigen karakter hebben en ook in kleurstelling en gevels van elkaar verschillen, maar toch een eenheid vormen. Er is duidelijk veel aandacht voor duurzaam groen aan de gevels en aan de kleine binnentuin aan de achterzijde. Het materiaalgebruik zal eigentijds zijn, maar zich naadloos voegen in de omgeving, zonder daarbij een te harde scheiding te vormen.

Het entreegebied, gepositioneerd in het hoekelement, gaat naadloos over in het openbaar gebied en vormt daarmee als het ware een corridor voor voetgangers die zich van Poststraat naar Patersstraat bewegen en vice versa. In de entree van het hoekelement zal vorm worden gegeven aan de historie van deze plek.

Tot slot is een schaduwstudie uitgevoerd. Hierbij is gekeken wat de gevolgen zijn van het planvoornemen op de omliggende horecazaken met terras. In deze schaduwstudie is een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie en het planvoornemen. Uit deze studie volgt dat er in maart in de ochtenduren sprake zal zijn van enige schaduwwerking op een deel van het terras, en in oktober sprake is van een lichte toename ten opzichte van de schaduwvorming van het huidige pand aan de rand van het terras gedurende de ochtenduren. Voor de zomerperiode geldt dat er geen sprake is van extra schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw. Aangezien in het vroege voorjaar en najaar mensen minder snel op het terras zullen plaatsnemen, wordt deze beperkte toename van schaduwwerking acceptabel geacht.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er kortom geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte als op (middel) lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht.

Het welstandstraject met betrekking tot de bestemmingsplanfase is afgerond. Het initiatief is akkoord bevonden.

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 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 zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;

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

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: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, 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 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Wel is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied vliegbasis Volkel. Gelet op de toegestane hoogtes is dit planvoornemen geen probleem.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 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 zijn².

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

De beoogde ontwikkeling aan de Patersstraat te Venray betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bovendien is vanaf 12 nieuwe woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Binnen de huidige bebouwing is één woning aanwezig. Per saldo ziet het initiatief daarmee op een toevoeging van 24 woningen. Er is derhalve sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Aangezien de realisatie het planvoornemen conform het Besluit ruimtelijke ordening een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft dient er een behoefte onderbouwing ten aanzien van de beoogde woningbouw plaats te vinden.

² 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).

Door BRO is een ladderonderbouwing³ opgesteld. De volledige onderbouwing is als separate bijlage opgenomen. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Voor de onderbouwing van de woningbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor wordt gekeken naar de regionale woningmarkt, die wordt gedefinieerd op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft de gemeente Venray het primaire verzorgingsgebied en de woonregio's Venray en Venlo het secundaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in de bijlagen van deze notitie.

Beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders.

- Het initiatief draag bij aan de provinciale ambitie van voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroep ouderen, maar ook om de algehele doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.
- De provincie streeft in haar beleid naar voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de kwaliteit en diversiteit van het (bestaande) woningaanbod. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de vraag waarnaar ook op de lange termijn de meeste behoefte bestaat.
- Het regionale beleid heeft als opgave de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Progneff wordt als basis gehanteerd, maar de kwalitatieve toets is leidend. Het toevoegen van woningen is in principe alleen in de kernen. Het initiatief wordt gerealiseerd in de kern Venray
- Daarnaast dient er in het regionale woonbeleid aandacht te zijn voor de huisvesting van onder meer ouderen. De beoogde ontwikkeling, nadrukkelijk geschikt voor ouderen, geeft hier invulling aan.
- Op gemeentelijk niveau wordt gestreefd aantrekkelijk en duurzaam woon- en leefklimaat. Om het urgente woningtekort terug te dringen en een gezond woningbouwprogramma te realiseren zet de gemeente in op versnellen, vergroten (kwantiteit), veranderen (kwaliteit) en vergroenen/verduurzamen. Vergroten betekent dat zachte plannen hard worden gemaakt, maar ook dat het noodzakelijk is om extra woningen te ontwikkelen.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde toevoeging van 24 woningen (per saldo 23) voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte en kan redelijkerwijs worden ingepast in de harde plancapaciteit.

- De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte.

³ BRO, *Ladder Duurzame Verstedelijking, 24-27 appartementen hoek Poststraat, Paterstraat Venray*, projectnr. P03507, d.d. 1 maart 2022.

- Het aantal huishoudens in de gemeente Venray neemt tot 2030 toe met circa 1.600, een stijging van ruim 8%.
- Het aantal huishoudens neemt relatief meer toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoons huishoudens).
- In de gemeente Venray heeft er een reductie van plancapaciteit ten opzichte van 2016 plaatsgevonden, waardoor nu naar behoefte kan worden gebouwd. Wanneer de huishoudensprognose en harde plancapaciteit tegen elkaar worden afgezet, blijkt dat er in de gemeente Venray nog ruimte is voor het toevoegen van ruim 769 woningen. Ook in beide woonregio's is ruim voldoende ruimte om woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit.
- Inmiddels is sprake van een fors woningtekort. De gemeente zet daarom nadrukkelijk in op versnellen en het toevoegen van extra woningen.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde toevoeging koopappartementen inclusief lift (levensloopbestendig), in het middeldure tot dure segment geeft invulling aan diverse kwalitatieve behoeften:

- Provinciaal, regionaal en op gemeentelijk niveau vinden er verschuivingen plaats in de samenstelling van de bevolking (o.a. vergrijzing, toename kleinere huishoudens). Hierdoor verandert ook de kwalitatieve woonbehoefte. De groep ouderen neemt sterk toe en daarmee de behoefte aan (levensloopbestendige) nultredenwoningen. De toename van kleinere huishoudens leidt bovendien tot een groeiende behoefte aan appartementen.
- Op provinciaal niveau wordt een tekort van woningen geconstateerd voor onder meer de doelgroep ouderen. Transformatie van bestaand vastgoed wordt genoemd als mogelijkheid om het tekort aan te pakken.
- Het toevoegen van levensloopbestendige woningen geeft invulling aan een nadrukkelijke behoefte door ouderen/senioren. Toevoegen van woningen voor ouderen werkt bovendien bevorderend voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt.
- Door een snelgroeiende groep ouderen is het van belang om nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad levensloopbestendig te maken. Appartementen met een lift zijn hier een goed voorbeeld van.
- Woonwensenonderzoek toont bovendien een fors tekort aan seniorenwoningen en appartementen met lift in de gemeente Venray.
- Toevoegen van woningen in het middeldure tot dure segment sluit niet direct aan bij de grote behoefte aan goedkope tot middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen, zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma wonen. Kostentechnisch is het echter niet haalbaar om op de betreffende locatie goedkopere wooneenheden te realiseren. Het betreft namelijk een prominente locatie midden in het centrum, waar hoge eisen worden gesteld ten aanzien van onder meer architectuur, kwaliteit, duurzaamheid en ondergronds parkeren. Middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat initiatiefnemer aan bovenstaande eisen zal voldoen.
- Bovendien is in de huidige krappe woningmarkt sprake van een dermate grote behoefte, waardoor vraag is naar elk segment. Het in beperkte mate toevoegen van middeldure tot dure woningen is hiermee te verantwoorden.

Geen onaanvaardbare effecten

Naar verwachting zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot onaanvaardbare effecten. De ontwikkeling geeft nadrukkelijk invulling aan een kwantitatieve behoefte en ook in kwalitatieve zin wordt invulling gegeven aan een behoefte. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op een wenselijke plek in het centrum, waar woningen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid en ook aan het draagvlak voor centrumvoorzieningen.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

De planlocatie is gesitueerd in het centrum van Venray. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft de beoogde locatie de bestemming 'Centrumgebieden'. Dit biedt ruimte voor diverse stedelijk functies. In artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening biedt een definitie van bestaand stedelijk gebied: 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Gezien de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de directe omgeving kan de planlocatie dus als bestaand stedelijk gebied aangemerkt worden. Hiermee is het een voorkeurslocatie voor eventuele transformatie, verplaatsing of nieuwbouwontwikkelingen. Op dit punt is daarom geen nader motivering vereist.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);

- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 24 appartementen. Binnen de bestaande bebouwing is reeds één woning mogelijk. Per saldo worden derhalve 23 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is besproken in paragraaf 3.1.4. Hieruit blijkt dat aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan. Onderhavige woningbouwontwikkeling past daarmee binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Zoals benoemd zijn de provinciale ambities en belangen vertaald naar juridisch bindende voorschriften in de provinciale omgevingsverordening Limburg 2014. In de provinciale verordening is bijvoorbeeld vastgelegd op welke wijze de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en dat het verboden is om een bestemming te wijzigen waarmee permanente bewoning van een recreatiewoning wordt mogelijk gemaakt. Voor zover relevant zijn hieronder de van toepassing zijnde passages uit de provinciale omgevingsverordening opgenomen.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

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

Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.

De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Volgens artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording te bevatten van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

Milieubeschermingsgebieden

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.

Afweging

De ladder van duurzame verstedelijking is besproken in paragraaf 3.1.4. Hieruit blijkt dat het toevoegen van woningen in het middeldure tot dure segment niet direct aansluit bij de grote behoefte aan goedkope tot middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen, zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma wonen. Kostentechnisch is het echter niet haalbaar om op de betreffende locatie goedkopere wooneenheden te realiseren. Het betreft namelijk een prominente locatie midden in het centrum, waar hoge eisen worden gesteld ten aanzien van onder meer architectuur, kwaliteit, duurzaamheid en ondergronds parkeren. Middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat initiatiefnemer aan bovenstaande eisen zal voldoen. Bovendien is in de huidige krappe woningmarkt sprake van een dermate grote behoefte, waardoor vraag is naar elk segment. Het in beperkte mate toevoegen van middeldure tot dure woningen is hiermee te verantwoorden.

De bestuursafspraken zijn vastgelegd in de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. De regionale structuurvisie wordt besproken in paragraaf 3.3.1. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de regionale structuurvisie. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen geeft invulling aan een nadrukkelijke behoefte door ouderen/senioren. Toevoegen van woningen voor ouderen werkt bovendien bevorderend voor de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Door een snelgroeiende groep ouderen is het van belang om nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad levensloopbestendig te maken. Appartementen met een lift zijn hier een goed voorbeeld van. Woonwensenonderzoek toont bovendien een fors tekort aan seniorenwoningen en appartementen met lift in de gemeente Venray.

Er zijn verder geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Ontwerp-omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en wordt naar verwachting in december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op 1 juli 2022 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied binnen het 'Stedelijk gebied'.

Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Afweging

In deze toelichting is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals beschreven in paragraaf 3.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 3.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. De onderhavige ontwikkeling is in lijn met de ontwerp-omgevingsverordening Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De gemeente Venray heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke or-

dening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Venray gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' (2016) een reductieopgave van 105 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Venray de gestelde opgave ruim heeft overtroffen. Een van de centrale opgaven in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- 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;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- 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.

Afweging

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 24 wooneenheden binnen de kern van Venray in de nabijheid van diverse voorzieningen. Het programma betreft primair koopappartementen in het middeldure tot dure segment, waarbij de mogelijkheid blijft om zelf (deels) te verhuren. Op grond van het regionale beleid mogen woningen in principe enkel worden toegevoegd in de kernen. Onderhavig initiatief wordt gerealiseerd binnen de kern van Venray. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van ouderen. De beoogde ontwikkeling is geschikt voor ouderen en geeft hiermee invulling aan. Gelet hierop is het initiatief in lijn met de 'Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Venray

De gemeenteraad van Venray heeft op 2 november 2021 de 'Omgevingsvisie Venray' vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente aan wat zij belangrijk vindt in de fysieke leefomgeving en welke doelen en ambities zij daarin wil bereiken. De visie is gebiedsgericht en integraal opgesteld: per deelgebied wordt omschreven waar de gemeente voor staat. Door deze gebiedsgerichte benadering komt een gezamenlijke afweging tot stand en komen de kenmerken per gebied centraal te staan. De combinatie van 'thema's', 'waarden' en 'ambities' per deelgebied wordt ook wel het toetsingskader genoemd voor nieuwe initiatieven. De omgevingsvisie borduurt voort op de 'Toekomstvisie Venray 2030' en is gericht op de periode tot 2030. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar 2050.

Het besluitgebied maakt deel uit van centrum Venray. Volgens de omgevingsvisie is het centrum van Venray het middelpunt van de gemeente met een groot aanbod aan culturele voorzieningen, horeca en winkels. In het toekomstig Venray wordt dit aanbod versterkt. Horeca en beleving krijgen een riante plek. Er wordt gestreefd naar een juiste balans tussen wonen en beleving.

Het centrum van Venray is het visitekaartje van de stad. Er wordt gestreefd naar een sterk en levendig centrum. Met de Centrumvisie heeft de gemeente een duidelijk doel voor ogen: het binden en boeien van inwoners en bezoekers aan onze binnenstad, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit wordt bereikt vanuit drie 'aanvliegroutes':

1. een compacte binnenstad: een overzichtelijk, compact kernwinkelgebied met duidelijke looproutes en bruisende pleinen;
2. een complete binnenstad: een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur voor verschillende doelgroepen, voor jong en oud;
3. een comfortabele binnenstad: een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte met aandacht voor het historisch karakter en de gevels van panden.

Bij de herinvulling van leegstaande (winkel) panden, met name aan de randen van het centrum, wordt de nadruk gelegd op wonen. De gemeente Venray krijgt te maken met een sterke vergrijzing waardoor er meer vraag komt naar wonen in de binnenstad, voornamelijk naar appartementen en huurwoningen. Hierbij bestaat aandacht voor een goede balans tussen een rustig woonklimaat aan de randen van het centrum en voldoende reuring in het kernwinkelgebied.

De wijk Centrum is een bijzonder woongebied. De combinatie van wonen, winkelen en werken, evenementen en bezoekers zorgt ervoor dat het centrum een heel eigen dynamiek kent. Deze combinatie schuurt nog wel eens, mede omdat er in het centrum veel appartementencomplexen zijn gebouwd voor ouderen. Hier is veel behoefte aan gezien de nabijheid van de voorzieningen, maar juist ouderen ervaren meer (gevoel van) overlast van activiteiten en evenementen in het centrum (geluid, bereikbaarheid woning). Specifiek in het zuidelijk deel van het centrum zijn o.a. twee coffeeshops gevestigd die vanwege de verkeersaantrekkende werking nogal voor overlast zorgen voor de bewoners in de zgn. 'driehoek' (Henseniusstraat, Langstraat, Paterslaan).

Afweging

Onderhavig voornemen voor het realiseren van 24 woningen wordt gerealiseerd in het voormalig postkantoor. Dit betreft een leegstaand pand aan de rand van het centrumgebied. Het behoud van het bestaande pand is financieel onhaalbaar. De constructieve opzet alsmede de bouwkundige staat van het voormalige postkantoor maakt dat vanuit functioneel-, milieutechnisch- en duurzaamheidsperspectief een economisch verantwoorde herbestemming van het bestaande pand financieel onhaalbaar is. Het initiatief is financieel haalbaar als er meer bruto vloeroppervlak aanwezig is binnen de contouren van het voormalige postkantoor. Met eventueel verbouwen of uitbreiden kan wordt benodigde bruto vloeroppervlak niet gehaald.

Op grond van de Omgevingsvisie wordt bij de herinvulling van leegstaand vastgoed, met name aan de randen van het centrum meer ruimte gegeven voor wonen. Onderhavig initiatief ziet op de realisatie van een appartementencomplex ter plaatse van een leegstaand pand aan de rand van het centrum. Het pand ligt aan de aanloopstraten naar het centrum toe. In het kader van de centrumvisie is het wenselijk om vierkante meter winkeloppervlak te saneren voor andere gewenste functies. Uit paragraaf 3.1.4 blijkt dat er behoefte is aan de beoogde woningen. Het realiseren van woningen op deze locatie is derhalve een goede alternatieve invulling.

Daarnaast is behoefte aan woningen voor ouderen. De beoogde appartementen worden levensloopbestendig gerealiseerd. Daarnaast wordt in het appartementencomplex een lift gerealiseerd. Onder het appartementencomplex wordt een parkeergarage gerealiseerd. Door middel van een elektronische toegangspoort met in-/uitverkeerslicht wordt de parkeergarage afgesloten. De parkeerkelder is enkel toegankelijk voor de bewoners. Daarnaast zullen verkeerslichten worden geplaatst voor verkeer dat vanuit de parkeerkelder de Poststraat oprijden of vanuit het achterliggend terrein naar de Poststraat rijden. Hierdoor blijft de verkeersveiligheid gegarandeerd.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief in lijn is met 'Omgevingsvisie Venray'.

3.4.2 Omgevingsprogramma Wonen

Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Venray het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen vastgesteld. In het Omgevingsprogramma Wonen staan vijf inhoudelijke thema's centraal. De onderstaande thema's worden in het vervolg van dit Omgevingsprogramma verder uitgewerkt. Deze thema's sluiten aan bij de thema's uit de nota Koers op Wonen:

1. Versnellen en vergroten (kwantiteit): snel voldoende woningen bouwen;
2. Veranderen (kwaliteit): gevarieerd aanbod;
3. Vergroenen/verduurzamen: een duurzame woningvoorraad;
4. Wonen en zorg;
5. Vitale wijken en kernen.

Versnellen en vergroten

De gemeente wil goed inspelen op de kwantitatieve woningbehoefte die uit de nieuwste prognoses komt. Daarbij sluiten wordt aangesloten bij de ingezette lijn van de Koers op Wonen. Ook wordt wat verder vooruit gekeken dan 2030. De gemeente streeft naar een bouwproductie van:

- minimaal 2.000 woningen tot 2035;
- waarvan minimaal 1.500 woningen tot en met 2030;
- met een versnelling in de eerste jaren omdat de druk op de woningmarkt nu zeer groot is (minimaal 200 woningen per jaar);
- er worden woningen toegevoegd in iedere kern.

Veranderen

De gemeente zet in op een aantrekkelijk en duurzaam woonklimaat. De ambitie ziet op de volgende punten:

- een goede differentiatie van de nieuwbouw, passend bij de behoefte;
- focus op betaalbaarheid in koop en huur;
- niet meer van hetzelfde, maar meer variatie in vorm, techniek en doelgroepen;
- meer sturing en regie op goede plannen, passend bij de opgaven;
- een daarbij passend stelsel van maatregelen, afspraken en instrumenten;
- focus op aanpassing bestaande woningvoorraad.

Vergroenen/verduurzamen

De gemeente wil dat Venray een gezonde, duurzame en betaalbare woon- en leefomgeving is die:

- minder CO₂-uitstoot: in 2030 met 60% vergeleken met 1990;
- volledig energieneutraal is in 2050;
- de klimaatadaptatie onder controle heeft in 2035;
- de circulaire werkwijze als vanzelfsprekend uitgangspunt ziet in 2035.

Wonen en zorg

De gemeente wil dat alle inwoners die zelfstandig willen wonen en een zorgvraag hebben, in Venray kunnen blijven wonen, zoveel mogelijk in eigen wijk of kern. Mensen die de stap van een instelling naar zelfstandig wonen kunnen maken, wordt de kans geboden met passende ondersteuning. De gemeente streeft naar het realiseren van een breder palet aan woonvormen voor de inwoners, met veel variatie tussen gewoon zelfstandig wonen en intramuraal wonen en de daarbij passende zorg.

Vitale wijken en kernen

Ten aanzien van het centrum van Venray heeft het voorkomen en invullen van leegstaande (winkel) panden prioriteit. Met name aan de randen van het centrum wordt de nadruk gelegd op wonen. De gemeente krijgt te maken met een sterke vergrijzing waardoor er meer vraag komt naar wonen in de binnenstad, voornamelijk naar appartementen en huurwoningen. Maar het centrum is ook een geschikte locatie voor starters en ouderen die graag dichtbij de voorzieningen wonen. Er is aandacht voor een goede balans tussen een rustig woonklimaat aan de randen van het centrum en voldoende reuring in het kernwinkelgebied. De gemeente blijft dit de komende jaren stimuleren en faciliteren (onder andere door middel van transformatiesubsidies).

Afweging

Om het urgente woningtekort terug te dringen en een gezond woningbouwprogramma te realiseren zet de gemeente in op versnellen, vergroten (kwantiteit), veranderen (kwaliteit) en vergroenen/verduurzamen. Daarnaast wordt aandacht besteedt aan wonen en zorg en vitale wijken en kernen. Vergroten betekent dat zachte plannen hard worden gemaakt, maar ook dat het noodzakelijk is om extra woningen te ontwikkelen. Het initiatief ziet op de realisatie van 24 appartementen in Venray. Het programma betreft primair koopappartementen in het middeldure tot dure segment, waarbij de mogelijkheid blijft om zelf (deels) te verhuren. Hierin wordt vooralsnog flexibiliteit behouden. Toevoegen van woningen in het middeldure tot dure segment sluit niet direct aan bij de grote behoefte aan goedkope tot middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen, zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma wonen. Kostentechnisch is het echter niet haalbaar om op de betreffende locatie goedkopere wooneenheden te realiseren. Het betreft namelijk een prominente locatie midden in het centrum, waar hoge eisen worden gesteld ten aanzien van onder meer architectuur, kwaliteit, duurzaamheid en ondergronds parkeren. Middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat initiatiefnemer aan bovenstaande eisen zal voldoen. Bovendien is in de huidige krappe woningmarkt sprake van een dermate grote behoefte, waardoor vraag is naar elk segment. Het in beperkte mate toevoegen van middeldure tot dure woningen is hiermee te verantwoorden. Woonwensenonderzoek toont bovendien een fors tekort aan seniorenwoningen en appartementen met lift in de gemeente Venray. Het appartementencomplex voorzien van een lift, waardoor de appartementen tevens levensloopbestendig zijn. Dit is in lijn met het 'Omgevingsprogramma wonen'.

3.4.3 Venray Vergroent

Klimaatverandering, luchtkwaliteit, stikstof, plastic soep, stijging van de zeespiegel, hevige buien en langdurige droogte, afnemende biodiversiteit: deze onderwerpen zijn aan de orde van de dag. Net als Europa, het Rijk en de provincies, hebben ook gemeenten een belangrijke rol om deze problemen het hoofd te bieden. De gemeente Venray doet dat onder de noemer van Venray Vergroent. In dit programma wordt op een slagvaardige, integrale en ambitieuze wijze gewerkt aan de opgaven voor de gemeente. Het liefst wordt samen gewerkt met de inwoners.

Venray Vergroent kent drie deelprojecten: energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie.

Energietransitie

In Nederland worden veel fossiele energie gebruikt, zoals aardgas en kolen. Er is de afspraak gemaakt dat wordt overgestapt naar andere, meer duurzame energiebronnen, omdat fossiele energie verantwoordelijk is voor een belangrijk deel van de CO₂-uitstoot en dus voor de klimaatverandering. Maar ook omdat het Nederlandse aardgas op raakt. Denk daarbij ook aan de problemen in Groningen. Daarnaast leidt de import van buitenlands gas tot een hogere energierekening en maakt het Nederland en de gemeente afhankelijk van andere landen.

Klimaatadaptatie

Het klimaat is aan het veranderen. Mensen krijgen steeds meer te maken met extreme situaties. Denk aan hittestress, wateroverlast of juist periodes van langdurige droogte. De gemeente Venray werkt aan concrete maatregelen om de omgeving aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering.

Door de omgeving te vergroenen, hemelwater op te slaan in plaats van af te voeren en door ruimte te geven aan de Maas en onze beken. Daarmee wil de gemeente bovendien meteen de biodiversiteit versterken en bijdragen aan een gezondere leefomgeving.

Circulaire economie

De afgelopen decennia is de economie op een lineaire manier ingericht. Dat betekent dat grondstoffen worden gewonnen, producten worden gemaakt en getransporteerd, worden gekocht en/of geconsumeerd, waarna ze op de afvalberg belanden of worden opgestookt. De gevolgen van de lineaire economie zijn overproductie (immers: productie is het verdienmodel), maar ook het uitputten van grondstoffen, een verslechtering van de luchtkwaliteit, de vergroting van de afvalberg, plastic soep, klimaatverandering en stikstofproblematiek.

Het is zaak deze productiewijze te veranderen. Dat betekent dat naar een circulaire economie moet worden gegaan, waarin afval waarde heeft en als grondstof voor (nieuwe) producten wordt gebruikt. Waarin producten opnieuw gebruikt worden en waarin er samen voor gezorgd wordt dat al bij het produceren, inkopen en gebruiken wordt gedacht aan de manier waarop het straks weer een functie kan krijgen. Van kleding tot bureaustoelen, van infrastructuur tot (kringloop)landbouw.

Afweging

Ten behoeve van de thema's energietransitie, klimaatadaptatie en circulair economie worden respectievelijk onder andere de volgende maatregelen genomen. De appartementen worden ten eerste gasloos gerealiseerd. Het appartementencomplex wordt tevens groen ingericht aan / op de gevels en balkons, op het binnenterrein en de dakoppervlakken. Daarnaast kan het hemelwater op eigen terrein worden opgevangen. Gezien de aanleg van inrit naar de parkeerkelder is het mogelijk om hieronder hemelwater middels infiltratieputten te verwerken. Het hieronder opgevangen hemelwater kan eveneens hergebruikt worden middels een grijswatercircuit. Aanvullend kan ter plaatse van de toekomstige binnentuin op het parkeerdek of op het plat dak naast de technische installaties water vastgehouden worden (groendak/daktuin). Hiervoor wordt het hemelwater tijdelijk geborgen alvorens het vertraagd afvoert uit het plangebied. De infiltratie en opvang (hergebruik) van hemelwater heeft tevens een positief effect op het verminderen van hittestress. Tot slot wordt er gezorgd voor warmte terugwinning en zal passieve zonne-energie worden doorgevoerd. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan 'Venray Vergroent'.

4. UITVOERINGSASPECTEN

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. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten geluid, 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

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Aangezien op het voorliggende plangebied reeds een woonbestemming aanwezig is en omdat er sprake is van het gebruik van bestaande gebouwen, is er geen sprake van een verschuiving naar een voor bodem gevoelige functie. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek in onderhavig planvoornemen niet noodzakelijk.

Toetsing

Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. De volledige rapportage is als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting en de conclusie van het onderzoek.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal van met name de ondergrond (v.a. 0,5 m-mv) zijn zintuiglijk baksteenresten (sporen tot volledige lagen) waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen zijn gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en VOCl.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor het beoogde nieuwbouwplan.

⁴ Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek Patersstraat 1-3 te Venray*, projectnr.: AM20467, d.d. 22 december 2021.

Na sloop van het postkantoor en ambtswoning wordt geadviseerd om onder het gebouw een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren. De kans is aanwezig dat door sloopwerkzaamheden een nieuwe bodemverontreiniging ontstaat, of dat na sloop sloopafval achterblijft in de bovengrond. Asbest is hierbij een aandachtspunt. Het voorliggende onderzoek doet namelijk geen uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Indien voor de nieuwbouw een grondwateronttrekking nodig is dan dient men rekening te houden met de nabijgelegen ernstige grondwaterverontreiniging met VOCl.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.1.2 Geluidhinder

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. Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai en industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de woning. Onderhavig planvoornemen is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen of een industrie-terrein.

Toetsing

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Julianasingel en Paterslaan/Oostrumseweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Poststraat en Paterstraat opgenomen in het akoestisch onderzoek. Door K+ is derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai⁵ uitgevoerd. Het rapport is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hier wordt uitsluitend een samenvatting en de conclusie van het rapport weergegeven.

⁵ K+ Adviesgroep, AO voormalig postkantoor Venray P03507 Geluidsbelasting en geluidwerende voorzieningen, Rapportnr.: Rm210826aaA0, d.d. 16 december 2021.

Julianasingel

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 42 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd.
- De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Paterslaan

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 39 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd.
- De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Patersstraat

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.
- In waarneempunt 1 tot en met 3 zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.
- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 53 dB, inclusief aftrek artikel 110g. Zou worden getoetst aan de Wet geluidhinder, dan wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
- Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.
- Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Poststraat

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.
- In waarneempunt 4 tot en met 9 zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.
- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 55 dB, inclusief aftrek artikel 110g. Zou worden getoetst aan de Wet geluidhinder, dan wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
- Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.
- Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

In het geluidsrapport staat weergegeven welke geluidsisolerende materialen toegepast kunnen worden in de beoogde appartementen.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het initiatief. Om te borgen dat het binnenniveau van 33 dB wordt gegarandeerd, is in de regels een regel opgenomen die de uitvoering hiervan borgt.

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

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 24 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.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	153
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,22
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

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 Grootschalige concentratie- en Depositiekaarten Nederland bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse onder de 18 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} onder de 10 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 15 en 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaar gemiddelde 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

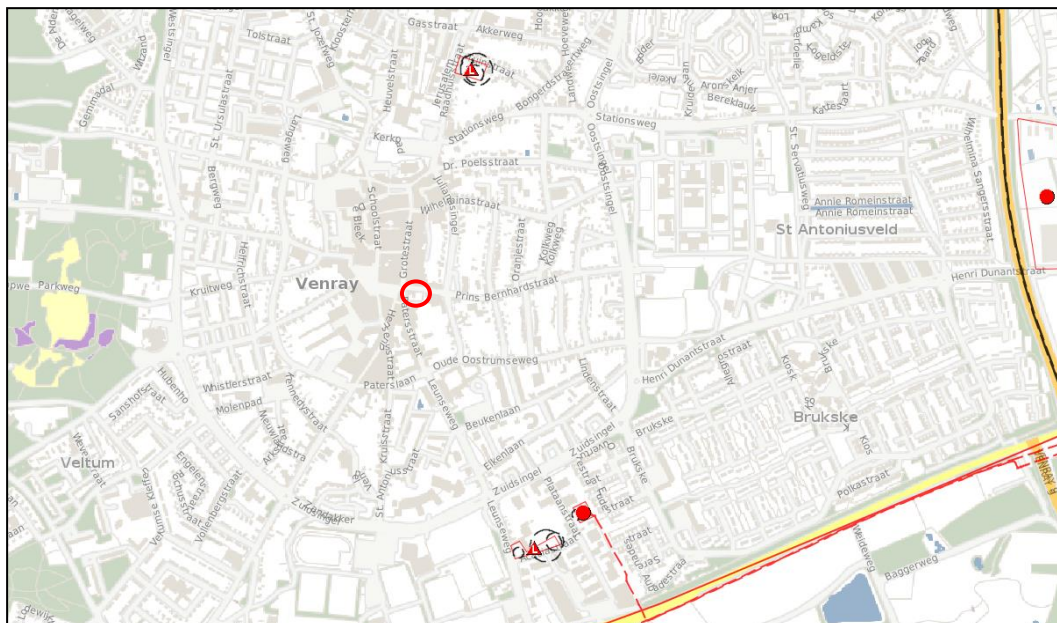
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen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



Uitsnede risicokaart met aanduiding besluitgebied (rood omcirkeld)

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de inrichtingen in de omgeving weergegeven inclusief afstanden tot aan het onderhavige plangebied.

Kortom, gelet op de afstanden in de tabel liggen risicovolle inrichtingen op dusdanige afstand dat het invloedsgebied niet tot het plangebied reikt. Derhalve vormt de ligging ten opzichte van de risicovolle activiteiten geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor

Uit de risicokaart blijkt dat er binnen een straal van 1.000 meter van het besluitgebied geen transport van gevaarlijke stoffen over het water, het spoor en de wegen voorkomt, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen buisleidingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Gemengd gebied versus gebied met functiemenging

In de VNG-publicatie wordt het begrip 'gemengd gebied' gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;

- Categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- Categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeers-aantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk in pandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde 4 randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
 1. in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 2. in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 3. in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 4. met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Toetsing

Het plangebied is gelegen in het centrum van Venray. Het plangebied ligt daardoor in een gebied met functiemenging. Binnen de omliggende bestemmingen 'Centrum-Kernwinkelgebied', 'Gemengd-Aanloopstraten' en 'Gemengd-Transformatiegebied' wordt namelijk expliciet functiemenging nagestreefd. Dit blijkt eveneens uit de aanwezigheid van diverse functies die reeds in de omgeving zijn gelegen.

Aangrenzend aan het appartementencomplex, aan de Paterstraat 5, is een bloemenwinkel gelegen. Daarnaast is in de nabijheid van het plangebied, aan de Grotestraat 105-107, Henseniusplein 1A en aan Henseniusplein 2 respectievelijk een café-restaurant, cafetaria en een kapperszaak gelegen. Op grond van 'Omgevingsplan Centrum Venray' hebben deze locatie de bestemming 'Centrum-Kernwinkelgebied'. Binnen deze bestemming zijn de volgende activiteiten toegestaan: De activiteiten die conform het Omgevingsplan Centrum Venray maximaal zijn toegestaan, vallen volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een gebied met functiemenging onder activiteiten van categorie A. Dit type activiteit is zodanig weinig milieubelastend dat deze aanpandig aan woningen uitgevoerd kan worden. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. De aanwezigheid van de bloemenwinkel en de planologisch toegestane bedrijvigheid vormen hierdoor geen belemmering voor het planvoornemen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn aan de Poststraat 1, Poststraat 2 en Poststraat 4 respectievelijk een winkel, een stichting en een kapperszaak gelegen. Deze panden zijn op grond van

'Omgevingsplan Centrum Venray' bestemd als 'Gemengd – Transformatiegebied'. Binnen deze bestemming zijn meerdere detailhandels-, horeca- en bedrijfsfuncties mogelijk. De activiteiten die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan vallen onder zowel categorie A en B. Voor activiteiten die vallen onder categorie B dienen bouwkundig afgescheiden van woningen plaats te vinden. Aangezien de dichtstbijzijnde gelegen panden zich bevinden op minimaal 5 meter afstand van de beoogde bebouwing wordt hieraan voldaan.

Tot slot is in de omgeving van het plangebied de bestemming 'Gemengd – Aanloopstraten' gelegen. De dichtstbijzijnde gelegen panden met deze bestemming zijn gelegen aan de Patersstraat 4 en de Patersstraat 5a. Binnen de bestemming 'Gemengd – Aanloopstraten' zijn conform 'Omgevingsplan Centrum Venray' eveneens diverse detailhandels- en horecafuncties toegestaan. De activiteiten die conform het Omgevingsplan Centrum Venray maximaal zijn toegestaan, vallen volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een gebied met functiemenging onder activiteiten van categorie A. Dit type activiteit is zodanig weinig milieubelastend dat deze aanpandig aan woningen uitgevoerd kan worden. De panden met deze bestemming liggen op minimaal 10 meter. De planologisch toegestane bedrijvigheid vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Evenementen

Het plangebied is gelegen binnen het centrumgebied. In het centrum van Venray worden met enige regelmaat evenementen en festiviteiten gehouden. In het vigerende bestemmingsplan 'Omgevingsplan Centrum Venray' zijn derhalve grenzen gesteld aan het aspect geluid. Daarmee is een betere afstemming tussen de belangen van de organisatoren van evenementen en horeca enerzijds en de omwonenden anderzijds mogelijk. In het centrum zijn daarnaast reeds woningen toegestaan.

Indirecte hinder parkeergarage

Door K+ is een akoestisch onderzoek⁶ verricht om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de omgeving van de in/uitrit van het nieuwbouw appartementencomplex aan de Poststraat te Venray. Het volledige rapport is als separate bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met de conclusie van het onderzoek.

Op basis van de rekenresultaten blijkt ter plaatse van waarneempunt 21 de etmaalwaarde 51 dB(A) te bedragen. Hiermee wordt niet voldaan aan stap 2 van de VNG (overschrijding 1 dB(A)), wel wordt voldaan aan stap 3. Op basis van een uitwendige schouw is de gevelgeluidwering van de gevel van het betreffende waarneempunt voldoende om te kunnen voldoen aan een maximale binnenwaarde van 35 dB(A) conform het Activiteitenbesluit, zou hieraan getoetst moeten worden. Bij de overige onderzochte waarneempunten wordt voldaan aan stap 2 van de VNG.

Conclusie

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

⁶ K+, 'Indirecte hinder parkeergarage van appartementencomplex Patersstraat 1-3 te Venray', referentie: Nm210826aaA0.teey_01, d.d. 14 september 2022.

4.1.6 M.e.r.-plicht

Bij het besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

Aanmeldingsnotitie

Voor de beoogde ontwikkeling is een meldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, welke als bijlage is opgenomen. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Algemeen

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;

- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Archeologische beleidskaart

Binnen het plangebied ligt op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Venray deels de aanduiding “categorie 2”. Deze categorie omvat droge en natte gebieden met een hoge verwachting. Voor dit categorie 4-gebied geldt dat deze in het vigerende bestemmingsplan is vertaald naar een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksverplichting ingeval de te verstoren oppervlakte groter is dan 500 m² én de verstoringdiepte dieper is dan 50 cm onder het maaiveld.

Toetsing

Het totale plangebied betreft een oppervlakte van circa 2700 m². In het kader van het planvoornemen wordt de bestaande bebouwing gesloopt en een appartementencomplex met een parkeerkelder en 24 appartementen gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling wordt in de bodem geroerd. Derhalve wordt momenteel een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

In de bijlage is het programma van eisen⁷ opgenomen. Dit programma is goedgekeurd door de gemeente.

4.2.2 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.

⁷ Aeres Milieu, *Programma van Eisen Paterstraat 1-3 te Venray*, projectnr.: AM20467, d.d. 22 december 2021.

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

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

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

Natuurwetgeving

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

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Boschhuizerbergen' is gelegen op circa 2,4 kilometer noordoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van circa 24 appartementen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen

niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd. In juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden waarbij een vrijstelling geldt voor stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waardoor het makkelijker is een vergunning te krijgen voor de bouw van initiatieven waarbij in de gebruiksfase weinig stikstofuitstoot plaatsvindt. Op basis van voorgaande gaat voorliggende notitie uitsluitend in op de gebruiksfase van de appartementen.

Door BRO is een stikstofberekening⁸ voor de gebruiksfase uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage die is als bijlage aan onderhavige toelichting is toegevoegd.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 1,4 km ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat momenteel uit het voormalige postkantoor en de parkeerplaats ten oosten hiervan. De bebouwing betreft een oud pand met pannen dak en een torentje. Deze bebouwing wordt ten behoeve van het initiatief gesloot. Derhalve is een quickscan flora en fauna⁹ uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting en de conclusie van de quickscan.

Vogels

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien de sloop van de bebouwing buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif)

⁸ BRO, *AERIUS-berekening Patersstraat 1-3*, projectnr.: P03507, d.d. 21 december 2021.

⁹ BRO, *Quickscan flora en fauna Patersstraat 1-3 te Venray*, projectnr. P03508, d.d. 29 november 2021.

dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Het gebouw bevat geen geschikte doorgangen naar potentiële verblijfplaatsen. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen, vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen, vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Conclusie

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 in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, de sloop van de bebouwing 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 te slopen gebouw biedt in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuis-kasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds

verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Vogelbescherming Nederland heeft samen met BAM Utiliteitsbouw een checklist ontwikkeld, waarmee een bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels. Deze checklist is voor iedereen gratis te downloaden van de website van Vogelbescherming (www.vogelbescherming.nl/checklist/). Daarnaast is er tevens een brochure beschikbaar omtrent het vleermuisvriendelijk bouwen. Deze brochure is onder andere te vinden op de website van de Zoogdiervereniging (www.zoogdiervereniging.nl/brochureverschenen-over-vleermuisvriendelijk-bouwen/).

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De wooneenheden worden geheel ontsloten door de Patersstraat en de Poststraat. Beide wegen betreffen 30 km/uur-wegen. 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.

Als gevolg van de woningbouw zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van 12 dure koopappartementen en 12 middeldure koopappartementen in het gebiedstype 'centrum' in de gemeente Venray (matig stedelijk). In totaal worden gemiddeld 152,4 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling ($7,2 \times 12 + 5,5 \times 12$). 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.

Ten behoeve van de parkeerbehoefte van de woningen wordt een parkeerkelder gerealiseerd. De parkeerkelder is middels een elektronische toegangspoort met in-/uitverkeerslicht afgesloten. De parkeerkelder is enkel toegankelijk voor de bewoners. Daarnaast zullen verkeerslichten worden geplaatst voor verkeer dat vanuit de parkeerkelder de Poststraat oprijden of vanuit het achterliggend terrein naar de Poststraat rijden.

Parkeren

De gemeente Venray hanteert met betrekking tot parkeerbeleid de 'Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Venray'. Binnen de beoogde ontwikkeling worden maximaal 24 wooneenheden gerealiseerd bestaande uit koopappartementen in het centrum van Venray. Op grond van de parkeernota geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per appartement. In totaal zijn er 31 parkeerplaatsen benodigd ($1,3 \times 24 = 31,2$). In de parkeerkelder worden 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden derhalve

voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op grond van de 'Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Venray'.

Conclusie

Vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' bestaan geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Waterhuishouding

Beleidskader

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Watertoets

Door Aeres Milieu is een watertoets¹⁰ uitgevoerd. Het rapport is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Op de locatie van het voormalige postkantoor van Venray wil men een nieuw appartementencomplex bouwen. Het complex wordt voorzien van 24 appartementen, bergingen en een ondergrondse parkeerkelder. Momenteel is het plangebied volledig verhard (bebouwd en bestraat) en aangesloten op het omliggend gemengd rioolstelsel.

Binnen het plangebied is ruim voldoende drooglegging aanwezig waardoor er geen grondwateroverlast te verwachten is. Onder de nieuwbouw wil men een parkeerkelder aanleggen. Deze dient volledig waterdicht gebouwd te worden en instroom vanaf de openbare weg dient vermeden te worden. Geadviseerd wordt om een drempel of vloerpeil voor het pand van circa 20 centimeter boven de kruin van de nabijgelegen weg aan te houden om instroom bij hevige neerslag te vermijden.

Bij de nieuwbouw zal een gescheiden stelsel aangelegd worden. Door de bouw van 24 appartementen zal de toekomstige afvalwaterstroom circa 0,72 m³/u bedragen. Hierbij dient bij het inpandige stelsel tevens rekening gehouden te worden met piekmomenten in de ochtend en avond. Voor de wijziging aan de afvoer van de nieuwbouw op het gemeentelijk rioolstelsel dient bij de gemeente Venray te zijner tijd een aansluiting aangevraagd te worden.

Het hemelwater wordt bij voorkeur op eigen terrein verwerkt. Vanuit het gemeentelijk beleid dient er bij afkoppeling waar mogelijk minimaal 40 mm op eigen terrein verwerkt te worden. Voor het geheel plangebied van ca. 1.235 m² staat dit gelijk aan ca. 50 m³ hemelwater.

Door de voorgenomen aanleg van een parkeerkelder is infiltratie ter plaatse slechts heel beperkt toepasbaar. De enige mogelijkheid is om hemelwater op te vangen en te infiltreren onder de toerit naar de parkeerkelder.

Aanvullend kan ter plaatse van de toekomstige binnentuin op het parkeerdek of op het plat dak onder/naast de technische installaties water vastgehouden worden (groendak/daktuin). Een bergingsvoorziening dient uitgerust te worden met een vertraagde leegloop. Hierdoor wordt de hemelwaterafvoer vertraagd binnen het plangebied.

Gezien de ligging in het stedelijk gebied en de bestaande aanlevering naar het gemeentelijk rioolstelsel wordt geadviseerd om de eventuele hemelwatercompensatie nader met de gemeente af te stemmen. Vanuit het waterschap is voor de planontwikkeling geen hemelwaterretentie vereist. Dit omdat ter plaatse beperkte mogelijkheden inpasbaar zijn.

Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de lichte afname in verhard oppervlak, de eventueel aanvullende opvang op het parkeerdek en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt

¹⁰ Aeres Milieu, *Onderbouwing wateraspect paterstraat 1-3 te Venray*, projectnr.: AM20467, d.d. 2 maart 2022.

hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling. Bij het definitieve bouwplan dient de uiteindelijke hemelwatervoorziening opgenomen te zijn. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water oppervlakkig kan afstromen naar het omliggend openbaar gebied (zoals bestaand).

Afkoppelen/niet aankoppelen staat voor het scheiden van hemelwater- en afvalwaterafvoer, op een afgewogen manier zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Daarbij moet men rekening houden met de waterhuishouding, de inrichting van de openbare ruimte, de milieuhygiënische gevolgen en de zorg voor de volksgezondheid en welzijn.

Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te infiltreren. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve van het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger en/of ontluchtingspunt/overloop.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van natuurlijk, beton, keramisch materiaal of bekleed met EPDM rubber of vergelijkbaar;
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium, bij voorkeur ook geen gecoate materialen i.v.m. verwerking.
- Ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van natuurlijk of niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet te allen tijde worden voorkomen dat wateroverlast bij bebouwing en bij derden ontstaat. Het gebruik en het overlopen van de hemelwatervoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een infiltratie- en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat b.v. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfilteerd of op oppervlaktewater worden geloosd.

Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Daarnaast is toepassing van gladheidsbestrijding middels zout minder wenselijk geacht. Bij toepassing kunnen deze stoffen met het hemelwater afstromen naar de bodem of het oppervlaktewater en deze nadelig beïnvloeden. Indien toepassing noodzakelijk blijkt, wordt geadviseerd dit zo effectief mogelijk te doen.

Conclusie

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag zal nader worden uitgewerkt op welke wijze het hemelwater zal worden geïnfiltreerd. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

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.

Op het plangebied staat momenteel het oude postkantoor. Op deze locatie is de grond derhalve al flink geroerd. Om toch de veiligheid te kunnen garanderen, zal tijdens toekomstige grondwerkzaamheden een detectieonderzoek plaatsvinden.

4.8 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 woningen 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.

In de anterieure overeenkomst wordt een regeling opgenomen waardoor de exploitant de te realiseren woningen duurzaam realiseert, waarbij deze zullen voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Daarnaast zal op het dak van het appartementencomplex zonnepanelen worden gerealiseerd ten behoeve van onder andere warmtepompen, warm tapwater en het opladen van elektrische auto's. Eveneens zal worden gezorgd voor optimale isolatie, luchtdichting, warmte terugwinning en zal passieve zonne-energie worden doorgevoerd.

Onderdeel van het (gebouw)ontwerp is de groeninrichting aan / op de gevels en balkons, op het binnenterrein en de dakoppervlakken. De gemeente dient het definitieve ontwerp goed te keuren. Het beoogde groen dient gerealiseerd te worden en in stand worden gehouden. Dit is eveneens in de anterieure overeenkomst geborgd. Een deel van het dak kan niet met groen worden bedekt, omdat er op het dak zonnepanelen worden geplaatst met bijbehorende buitenunits. Daarnaast kan het hemelwater op eigen terrein worden opgevangen. Gezien de aanleg van inrit naar de parkeerkelder is het mogelijk om hieronder hemelwater middels infiltratieputten te verwerken. Het hieronder opgevangen hemelwater kan eveneens hergebruikt worden middels een grijswatercircuit. Aanvullend kan ter plaatse van de toekomstige binnentuin op het parkeerdek of op het plat dak naast de technische installaties water vastgehouden worden (groendak/daktuin). Hiervoor wordt het hemelwater tijdelijk geborgen alvorens het vertraagd afvoert uit het plangebied. De infiltratie en opvang (hergebruik) van hemelwater heeft tevens een positief effect op het verminderen van hittestress.

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: 500.

Opgenomen is een woonbestemming met daarin een bouwvlak waar de nieuwe wooneenheden. Door middel van aanduidingen zijn aanvullende (bouw)regels, waaronder het maximum aantal woningen en de bouwhoogte.

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 weliswaar 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, een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', voorzieningen van openbaar nut, een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, in- en uitritten en tuinen en erven.

'Waarde – Archeologie 2'

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (enkel) 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 250 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 antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel 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 en parkeergelegenheid.

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% en kan middels een omgevingsvergunning het bouwvlak worden uitgebreid. 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 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.

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).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking de bouw van 24 wooneenheden en betreft daarmee een bouwplan. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal wordt verzekerd. Tevens wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

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 ontwerpplan 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.

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Limburg en Waterschap Limburg.

Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is op 7 september een omgevingsdialoog gehouden. Er is gekozen voor een inloopmiddag/avond waarbij de aanwezigen hun inbreng konden leveren. Er is overwegend positieve respons op het ontwerp. In de bijlage is het verslag van het omgevingsdialoog¹¹ toegevoegd.

¹¹ Verslag omgevingsdialoog: Voormalig postkantoor Venray Patersstraat 1-3

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzennota¹² is als separate bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd.

¹² Gemeente Venray, 'Bestemmingsplan Patersstraat 1-3 Venray Eindrapport zienswijzen'.

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 ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **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.

