



Bestemmingsplan

‘Westsingel 1 Venray’

Gemeente Venray

NL.IMRO.0984.BP22028-VA01



www.reland.nl

Colofon

Bestemmingsplan: Westsingel 1 Venray

Rapportnummer: 2022.1891

Status: Vastgesteld

Datum: 24 april 2023

Projectlocatie

Westsingel 1

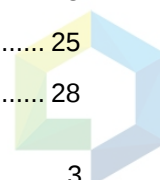
5801 TT Venray

© april 2023 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied.....	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie	8
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ontwikkeling	9
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Rijksbeleid	12
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	12
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	13
4.3 Provinciaal beleid.....	13
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	13
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	14
4.4 Regionaal beleid	15
4.4.1 Regionale structuurvisie Wonen Noord Limburg	15
4.5 Gemeentelijk beleid	16
4.5.1 Omgevingsvisie Venray	16
4.5.2 Omgevingsprogramma Wonen ‘Verder bouwen aan de toekomst van Venray’	17
4.5.3 Bestemmingsplan ‘Herzieningen deelgebieden Venray’	18
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	20
5.1 Milieu	20
5.1.1 M.e.r. plicht	20
5.1.2 Bodem	21
5.1.3 Lucht	22
5.1.4 Geur	23
5.1.5 Geluid	25
5.1.6 Externe veiligheid	28



5.1.7	Bedrijven en milieuzonering	31
5.1.8	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	32
5.1.9	Niet Gesprongen Explosieven	32
5.1.10	Duurzaamheid	33
5.2	Water	33
5.2.1	Waterbeleid.....	33
5.2.2	Waterhuishoudkundige situatie	34
5.3	Natuur	34
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	34
5.3.2	Soortenbescherming.....	35
5.4	Archeologie.....	38
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	39
5.6	Verkeer en parkeren	39
5.6.1	Mobiliteit.....	39
5.6.2	Parkeren	41
5.7	Windhinder.....	43
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

BIJLAGEN

Bijlage I	Plattegronden
Bijlage II	Quickscan Ladderonderbouwing
Bijlage III	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage IV	Rapportage aanvullend bodemonderzoek
Bijlage V	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï v4
Bijlage VI	Aerius-berekening en onderbouwing
Bijlage VII	Quickscan flora en fauna
Bijlage VIII	Aanvullend vleermuizenonderzoek
Bijlage IX	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage X	Schaduwstudie
Bijlage XI	Onderbouwing voorgrondbelasting geur
Bijlage XII	Windhinderonderzoek
Bijlage XIII	Eindrapport adviezen en zienswijzen



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Westsingel 1 in Venray is een voormalige onderwijsinstelling gelegen. Het pand staat op dit moment leeg. Gezien de verouderde staat van de gebouwen en de gunstige ligging nabij het centrum van Venray, biedt de locatie potentie om in herontwikkeling te brengen. De initiatiefnemer heeft in dit kader daarom de mogelijkheden verkend die onderhavige locatie biedt. Gezien de toenemende vraag naar appartementen, zorg- en seniorenwoningen in de kern van Venray bestaat het voornemen om op deze gronden woningen te ontwikkelen specifiek voor deze doelgroepen. Hiertoe zal de bestaande verouderde bebouwing binnen het plangebied geheel gesloopt worden om de beoogde (zorg)woningen te kunnen realiseren. Concreet bestaat de ontwikkeling uit de realisatie van 69 appartementen, 9 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 24 zorgappartementen. Conform het vigerende bestemmingsplan 'Herziening deelgebieden Venray' van de gemeente Venray is het planvoornemen van de initiatiefnemer echter niet rechtstreeks toegestaan.

Op 16 februari 2022 is er een principeverzoek aan het college van B&W voorgelegd waarin de beoogde ontwikkeling is toegelicht. Op 5 april 2022 heeft het College van B&W besloten een positieve grondhouding ten opzichte van het initiatief in te nemen waardoor de bestemmingsplanprocedure opgestart kan worden. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2 Doel

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is om de realisatie van 69 appartementen, 9 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 24 zorgappartementen ter plaatse van de Westingel 1 in Venray mogelijk te maken.

1.3 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Venray, sectie L, nummer 4830.





Figuur 1. Kadastrale situatie. Plangebied rood omkaderd.

1.4

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.



HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

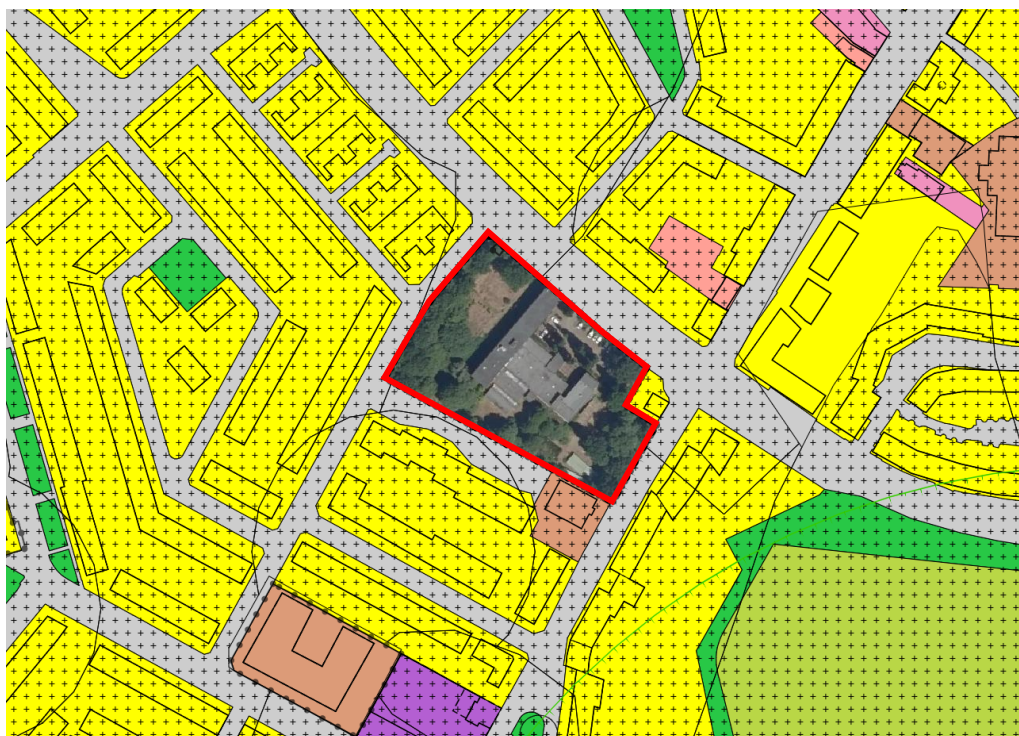
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het is van belang om te kijken of de beoogde ontwikkeling passend is binnen de functies in de omgeving. De ontwikkeling mag geen belemmering vormen voor de omgeving en ter plaatse van de beoogde (zorg)woningen dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het plangebied is gelegen aan de Westsingel. De Westsingel is een weg aan de westzijde van Venray en vormt samen met de Noord-, Oost- en Zuidsingel de rondweg om het centrum van Venray. Het centrum van Venray is op een afstand van 600 meter ten noordoosten van het plangebied gelegen. Het plangebied wordt aan alle zijden ingesloten door wegen waar voornamelijk burgerwoningen aan zijn gelegen. Deze woningen bestaan voornamelijk uit geschakelde woningen. Tevens ligt ten zuiden, direct aangrenzend aan de planlocatie, aan de Langstraat 100 een huisartsenpraktijk. Tot slot zijn op ruimere afstand enkele bedrijfs-, detailhandels, maatschappelijke en recreatieve functies gelegen (figuur 2).



Figuur 2. Gebiedsprofiel. Planlocatie rood omkaderd.

2.3

Huidige situatie

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een voormalige onderwijsinstelling aanwezig. Deze onderwijsinstelling bestaat uit een verouderd gebouw met een grondvlak van 1.850 m² en een bruto vloer oppervlakte van 4.569 m². Het pand bestaat gedeeltelijk uit laagbouw (één verdieping) en voor een deel uit hoogbouw (drie verdiepingen). Een aanzienlijk gedeelte van het plangebied is onbebouwd en bestaat uit een grasveld met bomen en verharding. Het perceel wordt in de huidige situatie ontsloten via de Westsingel.



Figuur 3. Huidige situatie plangebied (rood omkaderd).

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een stedenbouwkundige studie uitgevoerd waaruit onderstaand stedenbouwkundig ontwerp naar voren is gekomen. Onderstaand is het woningbouwprogramma en een uitsnede van het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven (figuur 4). Voor de gedetailleerde plattegronden wordt verwezen naar bijlage I.

Wonen

Het woningbouwprogramma is ondergebracht in 4 onderdelen:

1. Appartementencomplex A

32 appartementen verdeeld over 4 bouwlagen, waarbij het parkeren voor de gebruikers plaatsvindt in de half-verdiepte parkeergarage. Het gemiddelde oppervlak van de appartementen bedraagt circa 85 m² (gebruiksoppervlakte). Uitgangspunt is om de woningen (exclusief de parkeerplaatsen) te verkopen binnen de categorie “sociale koop hoog”.

2. Appartementencomplex B

35 appartementen en 2 penthouses verdeeld over 7 lagen incl. setback op de 7^e laag, waarbij het parkeren voor de gebruikers plaatsvindt in de half-verdiepte parkeergarage. Het gemiddelde oppervlak van de appartementen is circa 95 m² (gebruiksoppervlakte) exclusief beide penthouses. Uitgangspunt is om de woningen te verkopen binnen de categorie “bereikbare koop” en “koop duur”.

3. Zorgcomplex

Om invulling te geven aan de sociale component op de locatie is aan de Langstraat een zorgcomplex gedacht met 24 zorgappartementen met algemene ruimte. De zorgappartementen hebben een oppervlak van gemiddeld circa 38 m² (gebruiksoppervlakte). De invulling van de zorg zal aangepast worden aan de vraag binnen de gemeente Venray.

4. Levensloopbestendige woningen

Aan de Mandenmakerstraat zijn 9 levensloopbestendige woningen gesitueerd. Uitgangspunt is de categorie “dure koop”. Iedere woning krijgt de mogelijkheid tot het parkeren van 2 auto's ten behoeve van de eigen auto en bezoekers parkeren.

Stedenbouwkundig ontwerp en hoogteaccenten

De Westsingel is een belangrijke verkeersontsluiting met een duidelijk stedelijk karakter waar hoge bebouwing goed past, rekening houdend met voldoende ruimte rondom deze gebouwen. De Westsingel is een brede belangrijke verbinding binnen de gemeente Venray waar bij diverse kruisingen/rotondes hoogbouw gerealiseerd is. Met name de kruising met de Kempweg (hoogbouw 7 lagen) en de Hoenderstraat (8 lagen) tonen aan dat de hoogbouw dichtbij kruisingen het goede uitgangspunt is waarmee een stedelijk accent kan worden getoond.

De locatie is gelegen op de hoek Westsingel-Langstraat. Deze ligging op de kruising van twee belangrijke verkeersstructuren geeft aanleiding om op deze plek een stedelijk accent te ontwikkelen, mits dit op een ruimtelijk verantwoorde manier wordt ingepast en daarmee de inbreuk op bestaande omliggende bebouwing (Langstraat, Mandemakersstraat en Vollenbergstraat) beperkt wordt. Het stedelijke hogere accent (blok B) is zoveel mogelijk gesitueerd op de hoek Westsingel-Langstraat (een plek waar een stedelijk accent juist de plek benadrukt), terwijl richting omliggende bestaande bebouwing juist de lagere bebouwing (Blok A, de grondgebonden woningen en het zorgcomplex) wordt gesitueerd.

De ontsluiting t.b.v. de 2 appartementengebouwen is op ruime afstand van de rotonde gelegen. Het hoogste appartementengebouw (7 lagen incl. setback op de 7^e laag) ligt iets van de weg, rekening houdend met de bestaande bomen aan de zijde van de Westsingel. Het lagere appartementengebouw (4 lagen) en het zorgcomplex en de grondgebonden woningen liggen verder van de weg om ruimte te creëren voor zicht op het hogere gebouw. Tevens worden de mogelijke gevolgen voor omliggende woningen ook beperkt als gevolg van de toepassing van een set-back als bovenste van de 7e verdieping van blok B. Door op deze woonlaag niet te kiezen voor een volledige verdieping maar deze juist terug te zetten ten opzichte van de daaronder gelegen woonlagen ontstaat er een verjonging vanaf de 6e verdieping. Door deze uitvoering oogt de hoogbouw minder massaal en wordt de afstand tot en inbreuk op de bestaande bebouwing gereduceerd.

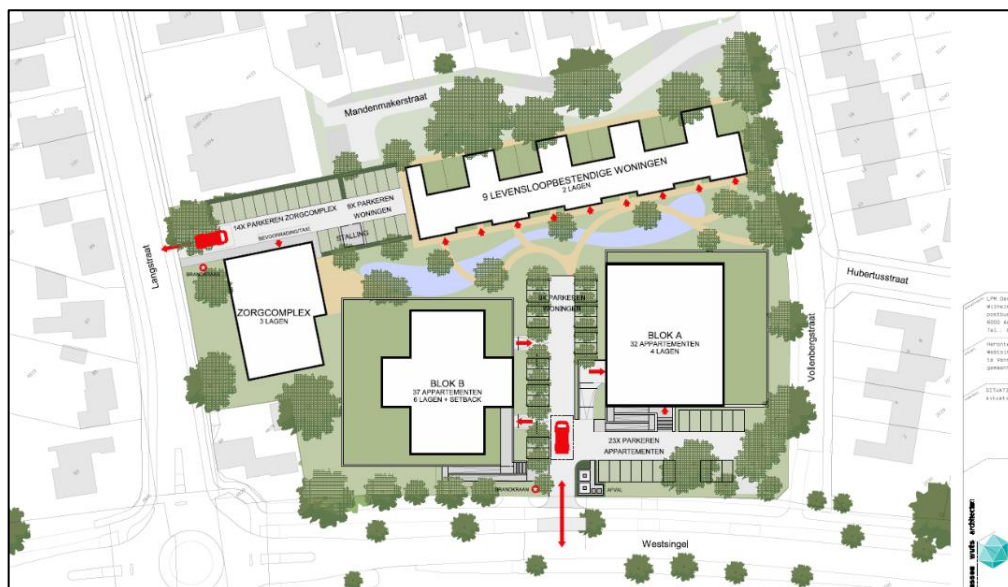
Parkeerplaatsen voor bewoners van beide appartementsgebouwen is onder de gebouwen voorzien in een half-verdiepte parkeergarage waardoor het grootste gedeelte van de parkeeropgave niet op het maaiveld plaatsvindt waardoor meer ruimte is voor realiseren van kwaliteit in het middengebied. Door deze opzet en door de toegang van de gebouwen dicht bij de Westsingel te voorzien, is er veel ruimte om het middengebied uit te voeren met een parkachtige opzet wat een mooie verblijfsruimte zal zijn voor de bewoners in het gebied en daarbuiten. De afstand van bebouwing tot omliggende bestaande woningen is vrij ruim, door het behoud van een groene zone rondom de nieuwe bebouwing. Aan de randen van het plangebied worden zoveel mogelijk bestaande bomen gehandhaafd, om zo een groene inpassing vanuit de omgeving te waarborgen.

Volledigheidshalve is een schaduwstudie uitgevoerd om de eventuele impact van schaduwwerking bij/op omliggende woningen in beeld te brengen. Zie hiertoe bijlage X.



Groen

Het stedenbouwkundige schetsontwerp heeft als uitgangspunt het behouden en versterken van de groene kwaliteit van de locatie. Door bewust te kiezen voor twee compacte volumes waar het leeuwendeel van het woonprogramma in is ondergebracht wordt maximaal ruimte gegeven aan het groen. Het te behouden bestaande groen is voornamelijk aan de rand van het terrein gelegen waardoor de groene begeleiding van de singelstructuur niet wordt doorbroken. Deze structuur wordt aangevuld met een parkachtig binnen gebied zodat het landschap vanaf alle zijden het plangebied doorspoelt. Het groen krijgt letterlijk de ruimte en maakt dit tot het beeldbepalende onderdeel van het schetsontwerp. Het aanleggen van een meanderend pad geeft de mogelijkheid voor een wandelroute, alsmede is er aandacht voor opvang en infiltratie van regenwater.



Figuur 4. Voorstel plattegrond en openbare ruimte beoogde situatie.

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast beantwoordt de ontwikkeling de vraag naar appartementen, zorg- en seniorenwoningen in Venray en draagt de stedenbouwkundige en de landschappelijke inpassing van de woningen bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Herziening deelgebieden Venray' is de beoogde ontwikkeling aan de Westsingel 1 niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Herziening deelgebieden Venray' (vastgesteld 04-04-2017) is op de planlocatie de enkelbestemming 'Maatschappelijk - 3' van kracht. Binnen deze bestemming is voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming gedeeltelijk gewijzigd naar 'Wonen' en is het uitgangspunt dat niet méér dan 69 appartementen, 9 grondgebonden levensloopbestendige woningen 24 zorgappartementen mogelijk gemaakt zullen worden.

Voor de beoogde ontwikkeling dient onderzocht te worden of en op welke manier het beoogde programma te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Er is derhalve een quickscan Ladderonderbouwing uitgevoerd. In deze quickscan is aangetoond dat voor de geplande 78 reguliere woningen en 24 zorgwoningen op de locatie Westsingel in de gemeente Venray op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte is. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage II.

4.3

Provinciaal beleid

4.3.1

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, welke vervolgens op 25 oktober 2021 in werking is getreden. De visie vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en bouwt deels voort op de eerder gemaakte beleidskeuzes. Op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.



Conform de kaart 'Wonen en leefomgeving' is het plangebied gelegen binnen de zone 'Woongebied'. De ambitie van de Provincie Limburg is om voor iedereen een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. In samenhang wordt er gebiedsgericht en per ontwikkeling gezocht naar kansen voor verbetering en wordt er gestreefd naar een hoger kwaliteitsniveau. Dit kwaliteitsniveau is afhankelijk van de omgeving van het desbetreffende gebied. Daarnaast dient de inrichting van de leefomgeving bij te dragen aan een gezonde en veilige omgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert. Onderhavig planvoornemen beantwoordt de vraag naar appartementen en specifieke zorg- en seniorenwoningen in Venray. Het perceel is centraal in de kern van Venray en op korte afstand van verschillende functies gelegen waardoor de locatie geschikt is voor dergelijke woningen. Om de beoogde woningen te kunnen realiseren wordt de bestaande verouderde bebouwing gesloopt. Doordat de woningen gerealiseerd worden op een perceel dat binnen de bebouwde kom is gelegen en het een herontwikkeling van een bebouwd perceel betreft, is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Tot slot is bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing rekening gehouden met de bestaande omgeving. Het planvoornemen is dan ook een passende ontwikkeling binnen de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is door de jaren heen via wijzigingsverordeningen diverse malen aangepast. De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de actuele versie. Daarin zijn alle wijzigingen doorgevoerd. Deze versie blijft gelden tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Omgevingsverordening Limburg (2021) op 1 juli 2023. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Op 19 oktober 2022 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd en aangevuld met een viertal instructieregels die zich richten tot de Limburgse gemeenten. Het gaat om de instructieregels over:

1. Wonen;
2. Huisvesting internationale werknemers;
3. Na-ijlende effecten steenkoolwinning;
4. Zonne-energie

In het kader van voorgenomen ontwikkeling zijn de instructieregels over 'Wonen' uit artikel 2.4.2 relevant:

Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

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

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
De beoogde woningbouwontwikkeling is passend binnen genoemde hoofdstukken uit de provinciale omgevingsvisie (zie hiertoe ook voorgaande paragraaf 4.3.1)

- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
In paragraaf 4.2.3 en bijlage II 'Quickscan ladderonderbouwing' is aangetoond dat voor de 102 geplande woningen op de locatie Westsingel in de gemeente Venray op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte is.
- 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;
Voorliggend plan is op regionaal niveau afgestemd door de gemeente Venray.
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
Het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.
De beoogde woningen worden binnen vijf jaar na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan gerealiseerd.

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale structuurvisie Wonen Noord Limburg

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg, zoals vastgesteld op 20 oktober 2020, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Venray, sturing geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie vervangt de Regionale Structuurvisie Wonen uit 2016. In deze geactualiseerde visie wordt teruggekeken op de vorige structuurvisie en is bekeken wat meegenomen wordt naar de huidige visie. Zo blijft de regio inzetten op de samenwerking en afstemming met haar partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden maximaal 69 appartementen, 9 grondgebonden woningen en 24 zorgappartementen mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie in het centrumgebied van Venray (in de directe nabijheid van een groot aantal voorzieningen).

Het door Stec opgestelde rapport 'Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld, basis voor woonbeleid' (2019) geeft een inzicht in de bestaande regionale woningvoorraad en geeft een richting voor een transformatieopgave. De realisatie van de beoogde 69 appartementen en de 9 grondgebonden woningen, hoofdzakelijk bestemd voor kleinere huishoudens binnen een kern, zorgt niet voor het vergroten van het kwetsbare woningoverschot. Er is een groeiende vraag naar de beoogde

woningbouwsegmenten die gerealiseerd worden binnen onderhavig plan. Onderhavig plan is dan ook passend binnen de regionale kwalitatieve behoefte.

Ten aanzien van zorgwoningen blijkt uit deze structuurvisie dat er een beter inzicht nodig is in de vraag en het aanbod van specifieke zorgwoonvormen. Deze grote opgave ligt voornamelijk bij de zorginstellingen in de regio. Regionale/bovenlokale afstemming tussen zorgorganisaties, woningcorporaties en gemeenten is nodig om de match tussen vraag en aanbod van allerlei woonvormen te kunnen maken en adequaat te organiseren, ook voor mensen met psychische en verstandelijke beperking.

Daarnaast blijkt uit deze structuurvisie dat er een behoefte is aan geschikte verzorgings- en verpleeghuizen voor ouderenzorg als gevolg van de vergrijzing en de veranderingen in de zorgwetgeving. Dit heeft gevolgen voor de intramurale zorg (verzorgings- en verpleeghuizen en zal voor de komende jaren door de vergrijzing leiden tot een tekort aan plaatsen. Kwalitatief sluit het intramurale aanbod ook niet altijd goed aan. Het realiseren van zorgwoningen (en de wijze waarop de zorg georganiseerd is door de betrokken professionele zorgaanbieders) in onderhavig plan in de kern van Venray, speelt in op het tekort aan plaatsen en de bestaande behoefte.

De realisatie van de beoogde nieuwbouwwoningen is hiermee niet strijdig met de woonvisie van de gemeenten binnen de regio Noord Limburg. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Venray

De omgevingsvisie vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische visie: onze Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'. In deze visie wordt in beeld gebracht wat er speelt in Venray en wat de kernopgaven zijn voor de komende 10 à 20 jaar. Volgens de visie maakt het plangebied onderdeel uit van 'Woongebieden'. In deze gebieden wordt ingezet op de volgende thema's:

- inspelen op de kwantitatieve én kwalitatieve woningbehoefte, waaronder levensloopgeschikt bouwen en ruimte voor sociale huur.
- aanpassen en verduurzamen bestaande woningvoorraad.
- inspelen op behoefte aan experimentele of bijzondere woonvormen (zoals woonhofjes, wooncorporaties, tiny houses) én zorgvormen.
- huisvesting van bijzondere doelgroepen (o.a. arbeidsmigranten en woonurgenten, beschermd en begeleid wonen).
- een veilige en gezonde woonomgeving, gericht op bewegen en ontmoeting en toegankelijk voor mensen met een beperking.
- klimaatadaptatie vraagt ruimte voor water en extra groen in stedelijk gebied.

In de kern Venray wonen meer dan 30.000 inwoners. Venray is opgebouwd uit verschillende woonwijken die elk hun eigen opbouw en architectuur hebben. Venray bestaat uit een gebied binnen de binnenring, namelijk het centrum. Verder bestaat Venray uit een compact deel binnen de singels en nieuwe woongebieden buiten de singels (in alle vier windrichtingen), met de Brabander als meest recente uitbreidingswijk. Het is niet de verwachting dat er in de toekomst nog veel aan woongebied zal worden uitgebreid. Wel is sprake van herinvulling van een aantal grootschalige binnenstedelijke locaties, zoals het St. Annapark, de herontwikkeling op



het St. Servaasterrein, de locatie van het ziekenhuis en mogelijk ook het noordelijk deel van De Brier. Tevens is er aandacht voor de mogelijkheden om vrijkomende (karakteristieke en/of monumentale) gebouwen te herbestemmen naar nieuwe functies.

De woongebieden zijn over een aantal jaar veranderd in groene wijken en dorpen waar jong en oud over een woning beschikken die past bij hun levensfase en levensstijl. In het toekomstig Venray ziet de gemeente voldoende betaalbare en voldoende nultredenwoningen. De gemeente voorziet een groene woonomgeving, bijzondere woonvormen en vitale gemeenschappen die voor elkaar zorgen. De mens staat centraal en de inwoners van Venray hebben de kansen en keuzemogelijkheden om te kunnen deelnemen aan de samenleving. Denk bijvoorbeeld aan de toegang tot voorzieningen en vervoer.

Bij ontwikkelingen (zoals woningbouw) wordt gestreefd naar integrale plannen waarin groen een belangrijke rol vervult binnen de openbare ruimte. De gewenste kwaliteit en kwantiteit van groen geldt hierbij als uitgangspunt. Extra aandacht verdienen bestaande bomen in stedelijke en landschappelijke omgeving als geraamte van de groenstructuur. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in functionele, waardevolle, monumentale bomen (niet zichtbaar op de kaart) en bomen in aandachtsgebieden. Het groen in dorpen en wijken bestaat uit gevarieerd groen wat is afgestemd op de omgeving. Het doel is om minimaal 20% groen en water te realiseren bij nieuwe plannen.

Voorliggend initiatief, waarin een herontwikkeling plaatsvindt op een inbreidingslocatie binnen de kern van Venray, is daarmee een passende ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie Venray. Enerzijds beantwoordt het initiatief de vraag naar nultreden- en zorgwoningen en anderzijds draagt de ontwikkeling bij aan het wonen in een groene leefomgeving doordat de beoogde woningen landschappelijk worden ingepast. Binnen het plangebied krijgt 20% van de gronden een groene invulling. Gezien de ligging nabij het centrum van Venray zijn er voldoende voorzieningen in de directe omgeving.

4.5.2

Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray'

De gemeenteraad van Venray heeft op 15 februari 2022 het Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray' vastgesteld. Het "Wonenvraagstuk" is zowel landelijk als regionaal en gemeentelijk bijzonder actueel en sociaal maatschappelijk zeer urgent. De gemeente Venray werkt daarom samen met belanghebbenden, organisaties en partijen om te werken aan de ontwikkeling van het wonen in Venray op korte en langere termijn. In het Omgevingsprogramma Wonen staat beschreven hoe Venray zich wil blijven ontwikkelen als een fijne gemeente om te wonen. Op hoofdlijnen geeft de gemeente richting aan de verschillende belangrijke vraagstukken rondom het wonen. Dit doet zij aan de hand van vijf inhoudelijke thema's, die in het omgevingsprogramma verder zijn uitgewerkt in zo concreet mogelijke aanpak, acties en maatregelen.

1. Snel voldoende woningen bouwen
2. Gevarieerd aanbod
3. Duurzame woningvoorraad
4. Wonen en zorg
5. Vitale wijken en kernen

In het Omgevingsprogramma Wonen is vastgelegd dat de gemeente de ontwikkeling en realisatie van bijzondere woonvormen stimuleert en zich inzet voor het aanbod van passende huisvesting voor kwetsbare inwoners in (intramurale) woonvormen of 'gewone' niet geclusterde woningen met zorg op maat. Dit zijn bijvoorbeeld personen die uitstromen uit de zorginstellingen of ouderen die in aangepaste woningen willen gaan wonen met behoefte aan passende zorg(faciliteiten) in de nabijheid. In het Omgevingsprogramma is een verdeelsleutel opgenomen die voorschrijft dat minimaal 30% van het woningbouwprogramma bij nieuwbouwplannen uit sociale huurwoningen moet bestaan.

Onderhavig voornemen voorziet onder andere in de toevoeging van woningen voor specifieke doelgroepen in een segment waarin de vraag groot is. Het is de bedoeling om een combinatie te maken van drie verschillende woonvormen met verschillende doelgroepen: de realisatie van 9 levensloopbestendige woningen, 69 appartementen en 24 zorgappartementen met zorgaanbod. Deze initiatieven sluiten aan bij de ambities en doelstellingen van het Omgevingsprogramma Wonen, wat betreft de opgave voor Wonen en Zorg en het aanbod van (on)zelfstandige huisvesting met zorgaanbod op maat. Ook ontstaat daardoor een gevarieerd aanbod van woonruimtes voor kwetsbare inwoners zoals benoemd in het Omgevingsprogramma Wonen. Tot slot blijkt uit de Quicksan ladderonderbouwing (bijlage II) dat het woningbouwprogramma voldoet aan de verdeelsleutel uit het Omgevingsprogramma Wonen. De ontwikkeling is daarmee passend binnen het Omgevingsprogramma Wonen.

4.5.3

Bestemmingsplan 'Herzienen deelgebieden Venray'

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Herziening deelgebieden Venray' (vastgesteld 04-04-2017) vigerend. Conform dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de enkelbestemming 'Maatschappelijk - 3' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 5' (figuur 5). Op een gedeelte van het plangebied is daarnaast een bouwvlak met de volgende maatvoeringen opgenomen:

- Maximum bebouwingspercentage: 60%
- Maximum bouwhoogte: 10 m
- Minimum bouwhoogte: 5 m

In het bestemmingsplan zijn geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken waardoor een herziening van het bestemmingsplan plaatsvindt.





Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan 'Herzieningen deelgebieden Venray'. Plangebied rood omkaderd.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Met onderhavige ontwikkeling worden 69 appartementen, 9 grondgebonden woningen en 24 zorgappartementen gerealiseerd. De realisatie hiervan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r., waardoor er geen sprake is van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het realiseren van woningen worden onderverdeeld onder de ontwikkeling: “de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject”. Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject namelijk gaan om “bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan”.

Gezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is formeel echter geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht overeenkomstig het Besluit m.e.r. (categorie D11.2)

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan (zie voorgaande) vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

De voorgestane planontwikkeling is qua aard en omvang niet te vergelijken met de projecten die in lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het



maken van een milieueffectrapportage verplicht is' zijn opgesomd en ligt ver onder de opgenomen drempelwaarden.

Gelet op de aard van de bebouwing, omvang van functies in relatie tot een gevoelig gebied en jurisprudentie, kan de herontwikkeling van de planlocatie Westsingel 1 wel aangemerkt worden als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

Overwogen is dat bij de uitvoering van de voorgestane projectontwikkeling, gezien de plaats, omvang en overige kenmerken alsmede de potentiële effecten van het project, er geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. Op basis van de beschikbare (onderzoeks)informatie (zie navolgende paragrafen) is overwogen dat de omstandigheden waaronder de voorgenomen activiteiten (planontwikkeling) worden ondernomen, niet tot zodanige nadelige milieugevolgen leiden dat het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk is en er geen volledige m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen.

Conclusie

De uitgevoerde onderzoeken onderbouwen de conclusie dat, gelet op aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot het plangebied en de (directe) omgeving, er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten waardoor een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat het realiseren van een woongebied op de projectlocatie voldoet aan de wettelijke eisen en er sprake is van een verantwoorde situatie vanuit milieuoogpunt. In het verdere verloop van dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies beschreven.

5.1.2

Bodem

In het kader van planologische procedures vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In dit geval heeft de locatie een maatschappelijke bestemming. Als gevolg van voorgenomen bestemmingswijziging zullen er in de toekomst structureel (minstens 2 uur per dag) mensen verblijven, op gedeeltes van het plangebied waar dat nu niet het geval is. Daarom is inzicht in de bodemkwaliteit vereist en is in het kader van deze herziening van het bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage III.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Op de onderzoekslocatie staat een klein afdak met asbesthoudende dakbedekking (zonder gootconstructie). In de zuidoosthoek liggen enkele asbestverdachte golfplaten. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan ter plaatse hiervan niet worden uitgesloten. Ter plaatse van de twee deellocaties is de onderzoekslocatie 'verdacht' op het voorkomen van asbest in de bodem in verband met de aanwezigheid van asbesthoudende golfplaten. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten, is geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 uit te voeren. Dit onderzoek is uitgevoerd, waarin het volgende is geconcludeerd:

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn bij het veldwerk visueel geen bijzonderheden waargenomen.



Asbest

Bij het uitkomende bodemmateriaal zijn in de grove fractie geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De bodem van de twee deellocaties is derhalve als onverdacht worden beschouwd op het voorkomen van asbest. Geadviseerd wordt om de waargenomen asbestverdachte plaatmaterialen op korte termijn conform de geldende regelgeving te verwijderen van de locatie.

Voormalige ondergrondse HBO-tank

De bodem ter plaatse van de voormalige ondergrondse huisbrandolietank nabij het pand is niet negatief beïnvloed door het voormalig gebruik. In het grondwater zijn tevens geen verhogingen aangetoond.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage IV. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met cadmium en som PCB. De ondergrond is plaatselijk licht verhoogd met som PCB. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen en plaatselijk met cadmium.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling met woningbouw.

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, lokale Nota Bodembeheer en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. 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 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 plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.



Om te bepalen of er op het gebied van de luchtkwaliteit kan worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM. Hierbij is gekeken naar de concentraties fijn stof en stikstofdioxide.

Tabel 1 Normen en concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van plangebied

	Concentratie stikstofdioxide (NO ₂)	Concentratie fijn stof (PM ₁₀)	Concentratie fijn stof (PM _{2,5})
Norm	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³
Concentratie	11,35 µg/m ³	17,27 µg/m ³	9,84 µg/m ³

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruimschoots kan worden voldaan aan de maximale normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Daarnaast kunnen ontwikkelingen invloed hebben op de luchtkwaliteit door onder andere een toename in het aantal verkeersbewegingen. Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie met 224,8 verkeersbewegingen per etmaal toeneemt.

Middels de NIBM-tool van het RIVM is berekend of deze toename aanleiding geeft voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit. In figuur 6 is te zien dat de toename 'niet in betekenende mate' is. Dat wil zeggen dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	224,8
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,38
PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 6. NIBM-tool.

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Er dient te worden bepaald of de geursituatie voor geurgevoelige objecten in het buitengebied acceptabel is. Zo dient er voor woningen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarom is voor de beoogde

locatie gekeken of er inderdaad sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur.

Voorgrondbelasting

Het plangebied ligt volgens de Geurverordening van de gemeente Venray binnen bestaand woongebied. Op grond van de Aanvulling op de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij gemeente Venray welke onderdeel is van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Venray 2011, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen bestaande woongebieden Venray als wordt voldaan aan een voorgrondbelasting van maximaal 6,5 ouE/m³. Zie onderstaande tabel.

Tabel 2: Maximale waarde voor- en achtergrondbelasting waarbij nog sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gebied	Gemiddelde achtergrondbelasting (ouE /m ³)	Maximaal [%] geur gehinderden	Leefklimaat	Maximale achtergrondbelasting	Maximale voorgrondbelasting (ouE /m ³)
Bestaande woongebieden Venray, Oostrum, Smakt, Geysteren, Blitterswijk en Wanssum	7 - 13	15	Redelijk goed	13	6,5
Bestaande woongebieden Ysselsteyn, Veulen, Castenray, Oirlo, Leunen, Heide en Merselo	13-20	20	Matig	20	6,5
Zoekgebied woningbouw Wanssum	13-20	20	Matig	13	7
Overige zoekgebieden woningbouw en bedrijventerreinen	13-20	20	Matig	20	8
vakantiepark de Witte Vennen' en de 'clustering TBS/Pascalis/Dichterbij'	7 - 13	15	Redelijk goed		
Buitengebied	13 - 20	20	Matig	20	14

Om te bepalen of dat er wordt voldaan aan de norm van 6,5 ouE/m³ is de voorgrondbelasting geur van de maatgevende veehouderij aan de Enge Steeg 1 Leunen op het plangebied Westsingel 1 Venray berekend middels V-stacks vergunning 2020. Hiertoe is de Omgevingsvergunning milieu opgevraagd bij de gemeente Venray. Deze vergunning is verleend d.d. 8 februari 2010 en kenmerk MM090070.

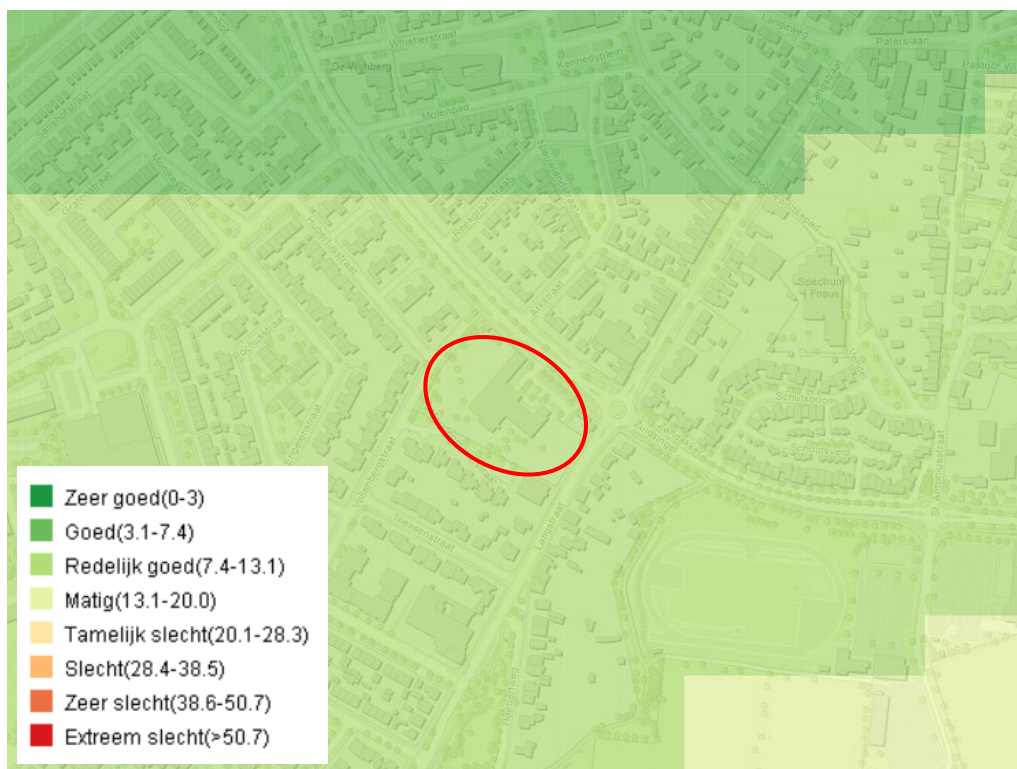
De berekening en onderbouwing van de voorgrondbelasting is opgenomen in bijlage XI bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat de maximaal berekende geurbelasting 2,2 ouE/m³ bedraagt en ruimschoots voldoet aan de maximale voorgrondbelasting van 6,5 ouE/m³. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de voorgrondbelasting geur.

Achtergrondbelasting

Conform de gemeentelijke kaart 'Achtergrondbelastingen Geurhinder' (2018) blijkt dat de achtergrondbelasting van de geursituatie ter plaatse van de planlocatie tussen de 7,4 en 13,1 ouE/m³ is gelegen en het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect

'Geur' als redelijk goed' kan worden beschouwd (figuur 7). Het aspect 'Geur' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 7. Uitsnede gemeentelijke kaart 'Achtergrondbelastingen Geurhinder'. Plangebied rood omcirkeld.

5.1.5

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige 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. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De nieuwe (zorg)woningen zijn geluidgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (spoor)wegverkeerslawaaai en/of industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de beoogde woningen.

Wegverkeerslawaaai

In dit geval worden er binnen de invloedssfeer van de Westsingel en Langstraat, waar een maximum snelheid van 50 km/uur geldt, nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Er is dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit akoestisch onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage V.

Als toelichting op het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt hier nog vermeld dat in het akoestisch onderzoek de toename van het aantal verkeersbewegingen op de Langstraat en Westsingel als gevolg van de woningbouwontwikkeling zijn verdisconteerd.

Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.6.1 van deze plantoelichting ('Mobiliteit'). Zoals in paragraaf 5.6.1 aangegeven, is er voor wat betreft de verkeersintensiteit op de Langstraat en Westsingel in de nieuwe situatie sprake van een directe toename van met respectievelijk 0,7 en 1,7% als gevolg van de daar geprojecteerde in- en uitritten. Op basis hiervan kan dan ook worden aangenomen dat de eventuele toename van de geluidsbelasting op de bestaande woningen aan deze wegen in de nieuwe situatie nihil zal zijn en binnen de wettelijke marge van een toename van 2 dB (reconstructie-situatie, afdeling 4 "Reconstructies" van hoofdstuk VI "Zones langs wegen" Wgh) zal vallen. Op de overige omliggende wegen is geen sprake van een directe toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Betreffende de nieuw te realiseren woningen zijn de conclusies uit het akoestisch onderzoek als volgt:

Ter plaatse van de gevels van appartement complex A, B en het zorgcomplex bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de Westsingel inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 57 dB. Derhalve wordt daar niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Ter plaatse van de gevels van appartement complex B en het zorgcomplex bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de Langstraat inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 58 dB. Derhalve wordt daar niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De geluidsbelasting afkomstig van de Zuidsingel geeft geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De levensloopbestendige woningen heeft van geen enkele weg op geen enkele gevel een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

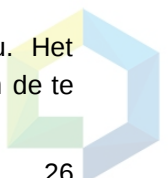
Ten aanzien van de buitenruimten van de gebouwen kan verondersteld worden dat er een matig, redelijk tot goede geluidskwaliteit heerst ter hoogte van de buitenverblijven van de gebouwen. Derhalve is onderbouwd verzocht hogere grenswaarden te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Omdat niet overal kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dienen in het kader van de aanvraag om Hogere grenswaarden, conform het gemeentelijke Hogere Waarden Beleid, maatregelen onderzocht te worden om de geluidbelasting te laten dalen tot de voorkeursgrenswaarde.

Toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid

In het gemeentelijk geluidbeleid zijn de voorwaarden uit de Wet geluidhinder deels aangevuld en verduidelijkt. Dit heeft betrekking op het aanwezig zijn van een geluidluwe gevel, de indeling van verblijfsruimten in de woning en, indien van toepassing, op buitenruimten.

Geluidluwe gevel

De woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidniveau. Het geluidniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van de te



onderscheiden geluidbronnen, of de hogere waarde minus 10 dB. Appartementen complex A heeft 2 geluidluwe gevels (zuid en west), appartementencomplex B heeft 1 geluidluwe gevel (zuid). Het zorgcomplex heeft 1 geluidluwe (west). De levensloop bestendige woningen hebben 4 geluid luwe gevels.

Woningindeling

Bij een geluidbelasting hoger dan de voorkeurswaarde + 5 dB geldt aangaande de woningindeling dat de verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde(n) liggen en dat ten minste één slaapkamer aan een geluidluwe zijde ligt. Bij appartementen complex A is enkel de noordgevel met een geluidsbelasting van ten hoogste 55 dB welke de voorkeurswaarde + 5 dB overschrijdt. Bij appartementen complex B is enkel de noordgevel met een geluidsbelasting van

ten hoogste 56 dB welke de voorkeurswaarde + 5 dB overschrijdt. Bij het zorgcomplex is enkel de oostgevel met een geluidsbelasting van ten hoogste 58 dB welke de voorkeurswaarde + 5 dB overschrijdt. Bij het uiteindelijke indeling

van de woningen zal hier dan ook rekening mee gehouden moeten worden. Voor de levensbestendige woningen geldt dat hier geen overschrijdingen van de voorkeurswaarde + 5 dB plaats vinden.

Buitenruimte

Indien de woning beschikt over een balkon of loggia, dan dient deze bij voorkeur te zijn gelegen aan een geluidluwe zijde. Het geluidniveau mag in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe gevel of dan de voorkeurswaarde. De eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning. Bij appartementen complex A is enkel de noordgevel met een geluidsbelasting van ten hoogste 55 dB welke de voorkeurswaarde + 5 dB overschrijdt. Bij appartementen complex B is enkel de noordgevel met een geluidsbelasting van ten hoogste 56 dB welke de voorkeurswaarde + 5 dB overschrijdt. Bij het zorgcomplex is enkel de oostgevel met een geluidsbelasting van ten hoogste 58 dB welke de voorkeurswaarde + 5 dB overschrijdt. Voor buitenruimte in de vorm van een balkon geldt dat hier bij appartementen soms geen andere mogelijkheden zijn (appartement kan maar 1 buitengevel hebben). Men zou hier met handbediende geluidschermen kunnen werken om zo een aanvaardbaar woonklimaat ter hoogte van de buitenruimte te realiseren. Ook voor een tuin geldt in eerste instantie dat deze bij voorkeur aan de geluidluwe zijde moet liggen. Zoals eerder aangegeven geldt dit met name in gebieden met een reeds aanwezig hoge geluidbelasting (denk aan A73). In principe geldt daarbij als eis dat een tuin niet aan de wegzijde mag komen te liggen. Een uitzondering hierop kan zijn dat door tussenliggende bebouwing de tuin toch geluidluw komt te liggen. In dat geval behoort een tuin aan de wegzijde wel tot de mogelijkheden. Enkel bij de levensloop bestendige woningen zullen eventueel tuinen gerealiseerd worden. Dit zal geen bezwaren oproepen.

Het heersende geluidniveau

Het heersende geluidniveau wordt door de gemeente Venray meegewogen als het gaat om het al dan niet verlenen van hogere waarden. Dit betekent dat voor bijvoorbeeld een woning in het stadscentrum eerder een hogere geluidniveau zal worden toegestaan dan voor een woning in een rustige landelijke omgeving. Bij agrarische bestemmingen is

bedrijfsgebondenheid een afwegingsgrond die wordt betrokken bij het al dan niet vaststellen van hogere waarden.

Het heersende geluidniveau op locatie kan door de ligging aan de drukke West- en Zuidsingel als relatief hoog worden beschouwd.

Borging binnen geluidniveaus en te treffen maatregelen

Bij verlening van een hogere waarde wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door de gemeente Venray verlangd dat de initiatiefnemer middels akoestisch onderzoek aantoont dat de uitwendige scheidingsconstructie van de woning, bijvoorbeeld door toepassing van extra voorzieningen, voldoende is om een binnengeluidniveau van 33 dB voor wegen spoorverkeerslawaaï en van 35 dB(A) voor industrielawaai te garanderen. De geluidbelasting bij de beoogde ontwikkeling aan de Westsingel te Venray exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt bij appartementen complex A ten hoogste 61 dB. Bij appartementen complex B ten hoogste 62 dB. Bij het zorgcomplex ten hoogste 64 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 41, 42 en 44 dB bedragen en wordt niet voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw zal doormiddel van een gevelweringonderzoek aangetoond moeten worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd kan worden om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen. De geluidbelasting bij de beoogde levensloop bestendige woningen exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 53 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 33 dB bedragen en wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Spoorweg- en industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen of bedrijven gelegen waardoor dit aspect geen belemmering vormt.

Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

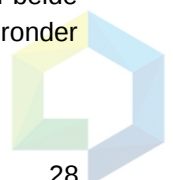
5.1.6

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.



Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

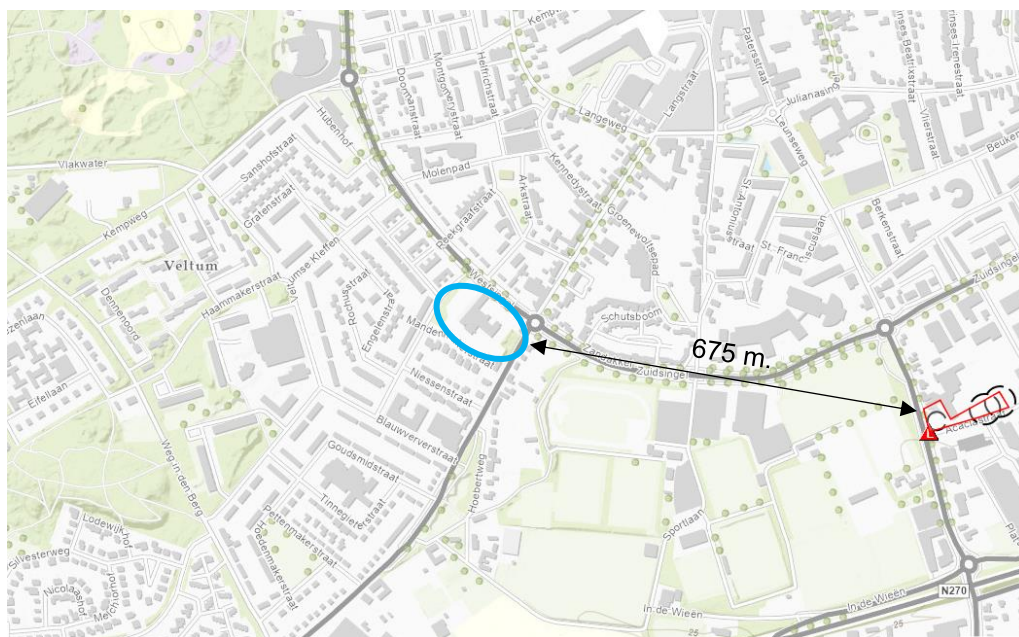
In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 8 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 8. Uitsnede risicokaart. Plangebied blauw omcirkeld.

Risicovolle inrichtingen

Ten oosten van het plangebied is aan de Leunseweg 47a een tankstation gelegen. Bij dit tankstation is een LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie aanwezig. De risicocontouren behorende bij de LPG-afleverinstallaties bedragen ten hoogste 15 meter en de risicocontouren behorende bij het LPG-vulpunt en -reservoir bedragen ten hoogste 25 meter. Gezien de ligging van het plangebied op circa 675 meter van het tankstation, is het plangebied buiten de risicocontouren gelegen.

Ten aanzien van het LPG-vulpunt en het -reservoir is tevens sprake van een invloedsgebied. Deze invloedsgebieden reiken tot een afstand van 150 meter. Hier is het plangebied niet binnen gelegen waardoor het groepsrisico niet verantwoord dient te worden.

Risicovol transport over (spoor- of water-) wegen

In de directe omgeving van de planlocatie vindt geen risicovol transport plaats over wegen, spoorwegen of waterwegen waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Buisleidingen

In de directe omgeving van de planlocatie is geen buisleiding gelegen waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

5.1.7

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde (zorg)woningen betreffen geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde (zorg)woningen gevoelige objecten betreffen, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden om te bepalen of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonbestemmingen gelegen waardoor gesproken kan worden van een rustige woonwijk. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom niet met 1 stap worden verkleind. In onderstaande tabel is getoetst of voldaan kan worden aan de VNG-afstanden. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand van de woningen binnen het plangebied tot het bestemmingsvlak van omliggende functies.



Tabel 3 Richtafstanden conform VNG publicatie functies omgeving planlocatie

Adres	Functie	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Langstraat 90	Fietsenwinkel	10 meter	50 meter	Ja
Langstraat 100	Huisartsenpraktijk	10 meter	20 meter	Ja
Langstraat 110	Tankstation (zonder LPG)	30 meter	125 meter	Ja
Blauwververstraat 2	Autobedrijf	30 meter	125 meter	Ja
Blauwververstraat 14	Zorgcomplex	10 meter	125 meter	Ja
Sportlaan 1	Sportcomplex	50 meter	85 meter	Ja

Uit tabel 3 blijkt dat aan de minimum richtafstanden van functies in de omgeving kan worden voldaan. De afstand tussen het beoogde zorgcomplex (milieucategorie 1) en de woningen binnen het plangebied bedraagt minimaal 10 meter waardoor ook aan deze minimum richtafstand kan worden voldaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.6) komt naar voren dat er geen kabels in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure hebben.

Hoogspanningslijnen

Op circa 2,6 kilometer ten oosten van het plangebied is een hoogspanningslijn gelegen. Deze afstand is voldoende groot waardoor dit niet voor een belemmering zorgt.

5.1.9 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 onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren. Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.



5.1.10

Duurzaamheid

De gemeente Venray heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal zijn. Het streven is nieuwbouwwoningen met een zo hoog mogelijke energieprestatie te realiseren. De nieuwe woningen binnen het plangebied worden gasloos gebouwd en zullen voldoen aan de vereisten voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (Beng) waardoor deze zeer energiezuinig zijn. Daarnaast krijgt 20% van de gronden een groene invulling waardoor het plan bijdraagt aan het verminderen van hittestress en wordt een waterberging aangelegd om het regenwater binnen het perceel op een goede manier te kunnen laten infiltreren (zie paragraaf 5.2). Voorliggend bestemmingsplan voorziet dus in de duurzaamheidsambities van de gemeente Venray.

5.2

Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Werd in het verleden het water en de waterlopen voornamelijk gevormd en veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers, blijkt de laatste jaren steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan gedacht worden aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen ten aanzien van droogte en extreme regenbuien. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In dit kader is er dan ook een waterparagraaf opgesteld. In de onderstaande waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en water-gerelateerde aspecten wordt omgegaan.

5.2.1

Waterbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venray als het Waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit de gemeente Venray en het Waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

1. Afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
2. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
3. Verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
4. Grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
5. Een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan;
6. Bij inbreidingslocaties dient een voorziening gerealiseerd te worden met een minimale inhoud van 60 mm (waarbij het Waterschap overigens 100 mm adviseert) met een overloop naar maaiveld of oppervlaktewater. De infiltratievoorziening(en) dient binnen 24 uur leeg te zijn.

5.2.2

Waterhuishoudkundige situatie

Binnen het plangebied moet een duurzaam waterhuishoudkundig systeem worden aangelegd om de hoeveelheid regenwater te verwerken die gelet op het ter plaatse aan de orde zijnde (nieuw) afvoerend verhard oppervlak (bebouwing inclusief erfverhardingen) binnen het plangebied valt. Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van het perceel waarbij bestaande bebouwing en verharding wordt gesloopt en verwijderd en plaats maakt voor nieuwe bebouwing en verharding. Als gevolg van de herontwikkeling neemt de oppervlakte aan verharding in de nieuwe situatie toe. Er dienen dus maatregelen genomen te worden om het water binnen het plangebied te kunnen verwerken. Hierbij wordt de waterbergingsnorm van de gemeente Venray (60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak) gehanteerd en dient de infiltratievoorziening binnen 24 uur leeg te zijn. De gezamenlijke oppervlakte aan verharding in de toekomstige situatie bedraagt circa 7.035 m². Dat houdt in dat er een infiltratievoorziening van $(7.035 \times 0,06 =) 422,1 \text{ m}^3$ aangelegd dient te worden. Het voornemen bestaat echter om een gedeelte van de gebouwen uit te voeren met groene daken en de parkeerplaatsen uit te voeren met grastegels. Voor deze maatregelen kan een reductie van 50% voor de bergingsopgave worden gerekend waardoor de aan te leggen infiltratievoorziening een kleinere omvang heeft dan 422,1 m³. Uit een eerste voorlopige berekening blijkt dat de benodigde infiltratievoorziening een omvang heeft van 367,6 m³. Middels de aanleg van een wadi en infiltratiekoffers zal deze hoeveelheid water geborgen worden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal dit aspect nader worden uitgewerkt. De eisen waar de voorziening aan moet voldoen zijn opgenomen in de Toetssteen openbare ruimte (TOR) 2022. Gezien de grootte van het perceel zijn er op dit punt geen belemmeringen te verwachten.

De afvoer van huishoudelijk afvalwater dient plaats te vinden via het aanwezige rioleringsysteem. De te realiseren woningen zullen daartoe worden aangesloten op de gemeentelijk riolering in de Westsingel.

De gemeente Venray streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Er zal derhalve, voor zover relevant, geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

5.3

Natuur

5.3.1

Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve

effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

De planlocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen gebied behorende bij Natura 2000 is ten noordoosten van het plangebied op een afstand van circa 3,4 kilometer gelegen en betreft 'Boschhuizerbergen'. Daarnaast is op circa 8,1 kilometer ten westen van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' gelegen.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Met AERIUS calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof.

Doordat de Wet stikstofreductie en natuurverbetering door een uitspraak van de Raad van State vernietigd is, is de bouwvrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten niet meer van toepassing. Hierdoor is het uitvoeren van stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase van voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk. Deze berekening is uitgevoerd en opgenomen in bijlage VI bij deze toelichting.

Voor de gebruiksfase dient, gezien het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie in de beoogde situatie toeneemt met 224,8 verkeersbewegingen per etmaal (zie paragraaf 5.6.1), eveneens een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. De stikstofdepositieberekening is eveneens opgenomen in bijlage VI. Bij het invoeren van de 224,8 verkeersbewegingen is rekening gehouden met 10% filevorming.

Conclusie

Uit de resultaten van de AERIUS berekening volgt dat er als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt.

Natuur Netwerk Nederland

De planlocatie is tevens niet binnen een gebied gelegen behorend tot het Natuur Netwerk Nederland. Het meest dichtbijgelegen gebied behorende tot het Natuur Netwerk Nederland is op een afstand van circa 1,7 kilometer ten westen van de planlocatie gelegen. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde gebied vormt dit geen belemmering ten aanzien van het Natuur Netwerk Nederland.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende



maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Om in kaart te brengen welke effecten voorgenomen ontwikkeling heeft op eventueel lokaal voorkomende beschermde flora en fauna is op 22 februari 2022 een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage VII.

Beschermde planten en dieren

Vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

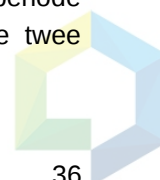
Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen

De te slopen bebouwing bevat mogelijk zomer-, kraam-, paar- en (massa)winterverblijven van verschillende soorten vleermuizen. Het slopen van de gebouwen kan daarom leiden tot vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2021) te worden onderzocht. Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe 7 onderzoeksronden nodig:

- 3 ronden (2 avonden en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de kraamtijd (periode 15 mei – 15 juli, waarbij er telkens minimaal 20 dagen zit tussen de bezoeken);
- 2 ronden (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de paartijd (periode 15 augustus – 1 oktober, waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken);



- 2 rondes (2 maal na middernacht) onderzoek met batdetectors in de periode 1 augustus – 10 september (waarbij er ten minste 10 dagen zit tussen de twee bezoeken).

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient er een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. Ook dient de functionaliteit van het plangebied te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden. Om vertraging te voorkomen, is het verstandig om vooruitlopend op de resultaten van het vleermuizenonderzoek alvast vleermuiskasten verspreid over de wijk op te hangen. Gewone dwergvleermuizen hebben bijvoorbeeld de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beide aanwezig zijn (BIJ12, 2017). Het is daarom beter om voor zekerheid te gaan en alvast 12 kasten op te hangen. Dit dient te gebeuren aan niet te slopen panden binnen een straal van 200 meter van het plangebied (BIJ12, 2017), onder begeleiding van een deskundige. Daarnaast dienen er 2 kasten van types als VK SK 01, VK SK 02, VK SK 03, VMT3 of VMT3a binnen 50 meter van het plangebied te worden opgehangen, onder begeleiding van een deskundige (let op; deze kasten moeten een heel kraamseizoen hangen voorafgaand aan de sloop en dienen daarom vóór 15 mei 2022 te worden geplaatst). Als blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn die door de sloopwerkzaamheden zullen worden vernietigd, wordt vertraging van de werkzaamheden (in verband met de gewenningsperiode) in de meeste gevallen voorkomen.

De bomen aan de rand van (en net buiten) het plangebied, fungeren mogelijk als vaste vliegroute van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van alle voorgenoemde bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017). Daarnaast is het voor vleermuizen aan te bevelen inlandse loofboomsoorten in de nieuwe situatie aan te planten. Zij vormen een geschikte voedselbron voor insecten, die op hun beurt weer als voedsel voor vleermuizen kunnen dienen.

Naar aanleiding van de resultaten uit de quickscan flora en fauna is in de periode van 17 mei tot 28 september 2022 een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten en de conclusie uit dit onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage VIII.

Resultaten

Aan de wegzijde van het hoofdgebouw bleek op 18 augustus 2022 1 paarverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig te zijn. Hier werd urenlang door een individuele gewone dwergvleermuis gecirkeld, terwijl deze telkens de paarroep liet horen. De exacte locatie van het paarverblijf kon niet worden vastgesteld, maar het betreft hier één van de openingen in de gevel aan de wegzijde (noordoostzijde). Overige verblijven of middernachtelijk zwermgedrag zijn niet waargenomen.



Elke onderzoekronde vloog er kort na/voor zonsondergang een aantal (1 – 5) gewone dwergvleermuizen in en rond het plangebied. Deze vlogen niet uit in het plangebied, waaruit valt op te maken dat er in de directe omgeving rond het plangebied meerdere verblijven van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn. Overige vleermuissoorten werden niet waargenomen.

Conclusie

De te slopen bebouwing aan de Westsingel 1 bevat 1 paarverblijf van de gewone dwergvleermuis. De gewone dwergvleermuis is streng beschermd onder de Wet natuurbescherming, evenals hun vaste rust- en verblijfplaatsen. Voordat het betreffende gebouw mag worden gesloopt, dient daarom een ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Deze ontheffing wordt aangevraagd voordat de sloopwerkzaamheden in gang worden gezet.

5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal bepalingen toegevoegd, die aangeven dat in een bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Aangetoond dient dan ook te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In deze paragraaf gaan we daarom in op het aspect archeologie en in paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 5'. Dat betekent dat voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² (ter plaatse van 'Waarde – Archeologie 2') en 2.500 m² (ter plaatse van 'Waarde – Archeologie 5') en dieper dan 0,5 meter de uitvoering van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Tevens is er op de gemeentelijke archeologische beleidskaart een archeologische verwachtingswaarde aan het plangebied toegekend.

Ondanks de archeologische verwachtingswaarde die op de archeologische beleidskaart aan het plangebied is toegekend, is de uitvoering van een archeologisch onderzoek in voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk. De reden hiervoor is dat de ondergrond in een groot gedeelte van het plangebied reeds dermate verstoord is dat de kans op zinvol archeologisch onderzoek als klein of nihil moet worden beschouwd.

Op topografische kaarten is te zien dat het plangebied tot eind jaren 60 van de vorige eeuw bouwland was. Vervolgens is de bestaande bebouwing gerealiseerd en deze heeft daarna nog enkele uitbreidingen gekend. Rond 2005 zijn er verder ten westen van dit gebouw nog twee kleinere gebouwen verzeen; deze zijn rond 2013-2014 afgebroken. Daarnaast heeft de inrichting van het onbebouwde gedeelte van het perceel (gras, bomen, verharding enz.) vanaf ca. 1970 de nodige veranderingen



ondergaan. Tot slot is direct ten zuiden van het plangebied de Mandenmakersstraat aangelegd en zijn daarlangs woningen gebouwd.

Bij alle werkzaamheden die in het plangebied en directe omgeving zijn voor zover bekend/geregistreerd geen archeologische vondsten gedaan. Dit gegeven in combinatie met de verstoorde ondergrond van, in ieder geval een groot gedeelte van, het plangebied leidt tot de conclusie dat het plangebied archeologisch kan worden vrijgegeven. Het 'zekerheidshalve' doen van (voor)onderzoek om na te gaan of de bodem in delen van het plangebied nog min of meer gaaf is, wordt als vrijwel zinloos en daarmee disproportioneel geacht. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en het bestemmingsplan 'Herziening deelgebieden Venray' zijn er binnen het plangebied geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Binnen het plangebied is echter wel een (voormalige) kapel aanwezig. De architectonische waarde van de kapel is zeer beperkt. Mede vanwege het alternatief gebruik in het verleden zijn nagenoeg alle karakteristieke eigenschappen niet meer aanwezig. Het enige onderdeel wat nog verwijst naar het verleden betreft de glas-in-lood ramen. Omdat door de stedenbouwkundige compositie van het project het behoud van de kapel niet mogelijk is, is het idee om de bestaande glas in loodramen deels in de algemene ruimte van de complexen terug te laten komen als verwijzing naar verleden. Hierbij zal op een RVS-plaatje dat in de directe nabijheid wordt aangebracht een korte uitleg worden geven. Daarnaast wordt de mogelijkheid onderzocht of in het zorgcomplex aanvullend ruimte beschikbaar is. Tijdens de uitwerking van het VO zal aandacht zijn voor glas-in-lood. Dit is mogelijk omdat het uit losse delen bestaat, beperkte grootte heeft en dat het glas-in-lood niet doorloopt.

Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

In het verleden vonden er verkeersbewegingen ten behoeve van de onderwijsinstelling van en naar de planlocatie plaats. Door de herontwikkeling van het perceel zal de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie wijzigen. Om te bepalen of het aantal extra verkeersbewegingen een belemmering vormt ten aanzien van het aspect mobiliteit,



wordt de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerd.

Tabel 4 Aantal verkeersbewegingen huidige en nieuwe situatie (conform CROW publicatie)

	Aantal/oppervlakte	Norm ¹	Totaal
Huidige situatie			
Onderwijsinstelling	332	0,81	268,9
<i>Totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal huidige situatie</i>			268,9
Nieuwe situatie			
Appartement, koop, middelduur	67	5,4	361,8
Appartement, koop, duur	2	6,9	13,8
Zorgwoningen			56
Geschakelde woningen ²	9	6,9	62,1
<i>Totaal aantal verkeersbewegingen per etmaal nieuwe situatie</i>			493,7
<i>Vershil huidige / nieuwe situatie</i>			224,8

¹ verkeersbewegingen per eenheid per etmaal in schil centrum matig stedelijk gebied

² categorie koop, huis, tussen/hoek CROW-publicatie 381

Voor de berekening van de verkeersgeneratienorm van de onderwijsinstelling is uitgegaan van de volgende uitgangspunten, gebaseerd op de bestaande planologische mogelijkheden van de geldende bestemming:

- De in het verleden aanwezige onderwijsfunctie in het pand betrof het 'Medic Opleidingcentrum'. Deze functie behoort tot de categorie 'Avondonderwijs/vrijtijdsonderwijs' waarvoor een gemiddelde norm geldt van 8,1 verkeersbewegingen per 10 leerlingen in de schil van het centrum van matig stedelijk gebied.
- Om de benodigde b.v.o. per leerling te berekenen, is de onderwijsinstelling 'Raaylandcollege' aan de Leunseweg 6 als referentie genomen. In het schooljaar 2021-2021 heeft deze school 1.451 leerlingen en bedraagt de b.v.o. van het pand 19.965 m². Dat komt derhalve neer op een gemiddelde b.v.o. van 13,76 m² per leerling.
- Uitgaande van deze gemiddelde b.v.o./leerling betekent dit dat het pand aan de Westsingel 1 gemiddeld ($4.569 : 13,76 =$) 332 leerlingen kan herbergen.
- Op basis van de bovenstaande uitgangspunten bedraagt de mogelijke (en op basis van de laatst aanwezige onderwijsfunctie en planologisch mogelijke functie) verkeersgeneratie in de huidige situatie derhalve ($((332 : 10) \times 8,1 =)$ 268,9 verkeersbewegingen per etmaal.

Voor de berekening van de verkeersgeneratienorm van de zorgwoningen is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Er zijn geen kencijfers voor de generatie van verkeer van een verpleeghuis beschikbaar.
- De parkeernorm voor verpleeg- en verzorgingshuizen is gemiddeld 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid. Bij 24 zorgwoningen betekent dit ($24 \times 0,6 =$) afgerond 14 parkeerplaatsen.
- Alle parkeerplaatsen worden 2 maal per dag bezet (door zowel de niet-zorg behoevende bewoners, de bezoekers als het personeel) waardoor per parkeerplaats 4 verkeersbewegingen ontstaan (2 aankomsten en 2 vertrekken).

- Op basis van de bovenstaande uitgangspunten bedraagt de verkeersgeneratie voor de zorgwoningen ($14 \times 4 =$) 56 verkeersbewegingen per etmaal.

Uit tabel 3 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal in de nieuwe situatie toeneemt met 224,8 verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Omdat er in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie een extra in/uitrit wordt gerealiseerd aan de Langstraat, neemt de verkeersintensiteit op deze weg derhalve toe met 56 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betreft een toename van 0,7% ($56/8100$) ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit (voor verkeersgegevens (2015) zie akoestisch onderzoek in bijlage V).

Overeenkomstig neemt de verkeersintensiteit op de Westsingel toe met $(224,8 - 56) / 9800 = 1,7\%$.

Op de overige omliggende wegen vindt in de nieuwe situatie (evenals in de bestaande situatie) geen ontsluiting van de projectlocatie plaats. Op deze wegen ontstaat dan ook geen verdere toename van verkeersbewegingen en daarmee gepaard gaande geluidstoename als gevolg van wegverkeer (zie ook paragraaf 5.1.5).

Gezien de beperkte verkeerstoename op de Langstraat en Westsingel wordt geconcludeerd dat de bestaande infrastructuur van beide wegen het extra aantal verkeersbewegingen zonder problemen kunnen verwerken. Het aspect mobiliteit levert dan ook geen belemmeringen op.

5.6.2

Parkeren

De gemeente Venray heeft specifiek beleid omtrent parkeren. De Beleidsnota gemeente Venray december 2013 stelt dat parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Het totaal van het project is een samenstelling van een aantal specifieke doelgroepen waarbij de 'Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Venray 2013' niet voor alle functies een passende parkeernorm heeft. Voor de berekening van de parkeerbehoefte van de appartementen en de levensloopbestendige woningen zijn de parkeernormen uit de gemeentelijke beleidsnota gebruikt. In de 'Beleidsnota Parkeernormen Gemeente Venray 2013' en de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' is echter geen passende parkeernorm voor de specifieke doelgroep van de zorgappartementen opgenomen. De parkeerbehoefte voor dit deel van het plan is derhalve gebaseerd op een aantal uitgangspunten en afwegingen. Dit wordt verder toegelicht onder het kopje 'zorgwoningen'.

Appartementen:

Het stedenbouwkundig plan, zoals weergegeven in paragraaf 3.2, vormt de basis. Uitgangspunt is echter dat er 69 appartementen worden gerealiseerd en dat voor de appartementencomplexen een parkeernorm 1,5 parkeerplaats per appartement wordt gehanteerd welke onder te verdelen is in 1,2 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers (conform artikel 2.4 parkeernota);

De maatgevende situatie voor het aantal parkeerplaatsen bedraagt voor bewoners en bezoekers gezamenlijk een situatie werkdagavond waarbij voor bewoners parkeren 90% en bezoekers parkeren 80% benodigd is. Het benodigd aantal parkeerplaatsen komt dan neer op:



Bewoners: $69 \times 1,2 \times 90\% = 74,52$ parkeerplaatsen
Bezoekers: $69 \times 0,3 \times 80\% = 16,56$ parkeerplaatsen
Totaal: $91,08 = 91,1$ parkeerplaatsen

Aangezien bezoekersparkeerplaatsen te allen tijde bereikbaar moeten zijn en zich niet achter een afsluiting mogen bevinden, dient ook de maatgevende situatie aantal bezoekersparkeerplaatsen bepaald te worden. Deze situatie doet zich voor op zaterdagavond, waarbij de bezettingsgraad van bezoekersparkeren 100% is. Het benodigde aantal bezoekersparkeerplaatsen bedraagt op dat moment $69 \times 0,3 \times 100\% = 20,7 = 21$ parkeerplaatsen. Dit betekent dat minimaal 21 parkeerplaatsen van de in totaal 91 maximaal benodigde parkeerplaatsen zich niet binnen een afgescheiden perceelsdeel mogen bevinden.

Resumerend dienen er voor de bouwblokken A en B bestaande uit 69 appartementen op de locatie Westsingel te Venray 91 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden waarvan zich er in totaal minimaal 21 parkeerplaatsen niet op een afsluitbaar terrein of in een parkeergarage mogen bevinden. Voor de wooncomplexen A en B worden 95 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan zich er in totaal 23 parkeerplaatsen niet op een afsluitbaar terrein of in een parkeergarage bevinden. In bijlage I is de situering van de benodigde parkeerplaatsen weergegeven. Wooncomplex A en B worden ontsloten op de Westsingel.

Levensloopbestendige woningen:

Op overeenkomstige wijze geldt voor de levensloopbestendige woningen:

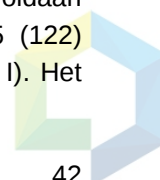
Bewoners: $9 \times 1,7 \times 90\% = 13,77$ parkeerplaatsen
Bezoekers: $9 \times 0,3 \times 80\% = 2,16$ parkeerplaatsen
Totaal: $15,93 = 16$ parkeerplaatsen

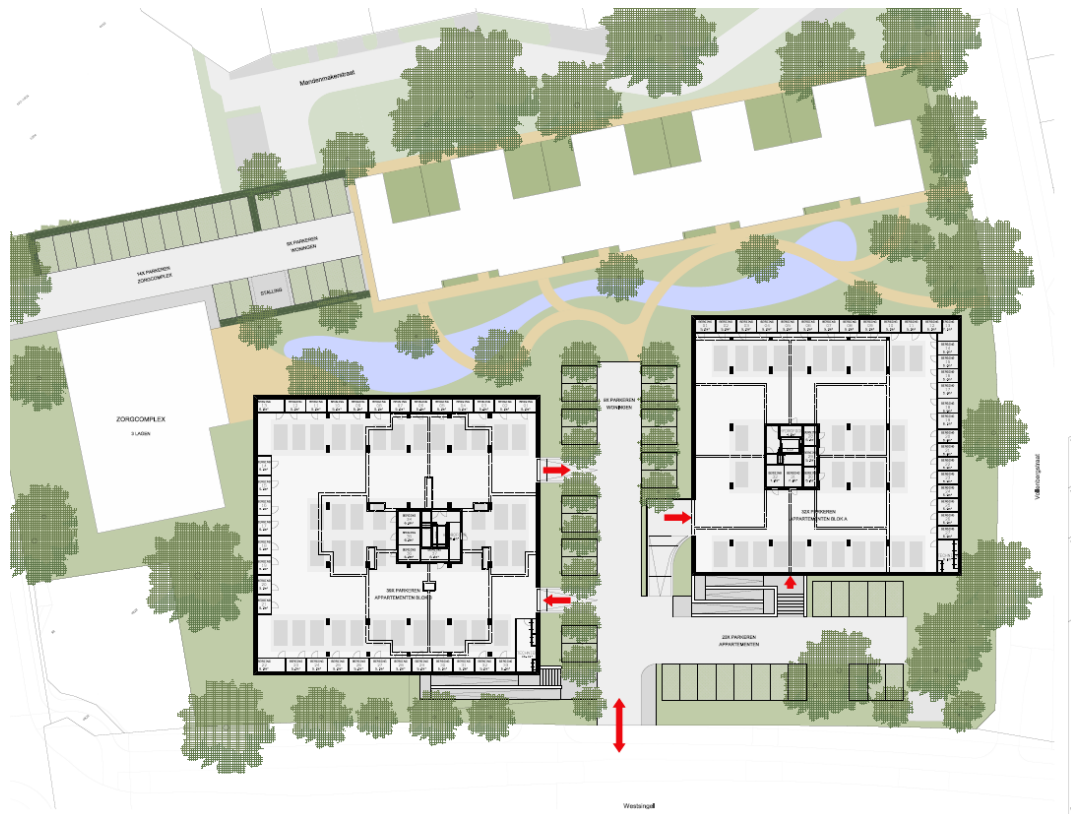
Voor de 9 levensloopbestendige woningen dienen er 16 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarvan zich er in totaal minimaal 3 niet op een afsluitbaar terrein of parkeergarage mogen bevinden. Voor de woningen is het uitgangspunt dat iedere woning de mogelijkheid heeft om 2 auto's te parkeren. Dat betekent dat er 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en derhalve wordt voldaan aan bovengenoemd uitgangspunt. In bijlage I is de situering van de 2 parkeerplaatsen per woning weergegeven.

Zorgwoningen

Voor de zorgwoningen is het uitgangspunt dat de bewoners van het verpleeghuis niet zelfstandig mobiel zijn en derhalve niet in bezit zijn van een auto. Voor het zorgpersoneel en de bezoekers van het zorgcomplex is uitgegaan van 0,6 parkeerplaatsen per zorgwoning. Dat houdt in dat er $24 \times 0,6 = 14,4$ parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. In bijlage I en onderstaande figuur 9 is de situering van de parkeerplaatsen weergegeven. Het zorgcomplex wordt via de Langstraat ontsloten.

Op basis van bovenstaande berekening wordt geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de totale benodigde parkeercapaciteit van $91,1 + 16 + 14,4 = 121,5$ (122) parkeerplaatsen, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig voorstel (bijlage I). Het aspect 'Parkeren' vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.





Figuur 9. Parkeersituatie

5.7

Windhinder

Als een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk maakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Voor gebouwen tussen de 15 en 30 meter is het oordeel van een windhinderdeskundige noodzakelijk. In Nederland bestaat echter geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect 'windhinder' staat in art. 3.1 Wro, de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling nodig.

Omdat er in onderhavig plan sprake is van een maximale bouwhoogte tussen de 15 en 30 meter heeft de initiatiefnemer door een windhinderdeskundige een windhinderonderzoek laten uitvoeren, om aan te tonen dat er sprake is van een aanvaardbaar windklimaat. Het windhinderonderzoek is als bijlage XII aan deze plantoelichting toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat de geplande bebouwing naar verwachting geen significant negatief effect heeft op het windklimaat rond de bestaande omgevingsbebouwing.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is sprake van (het mogelijk maken van) een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro en wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer is gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de procedure heeft de initiatiefnemer de omgeving op de hoogte gesteld van de plannen via een omgevingsdialoog. In juni 2022 is een eerste omgevingsdialoog uitgevoerd. Voor de verslaggeving van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar bijlage IX. Naar aanleiding van de reacties op deze omgevingsdialoog is het planvoornemen op onderdelen aangepast. Het aangepaste planvoornemen is vervolgens in oktober 2022 opnieuw voorgelegd aan de omgeving middels een informatiebijeenkomst. Voor de verslaggeving van deze tweede omgevingsdialoog wordt eveneens verwezen naar bijlage IX.

Daarnaast heeft er, voorzover er sprake is van hun belangen, overleg plaatsvinden met het Waterschap en de Provincie Limburg. In dit kader zijn de volgende reacties ontvangen:

Provincie Limburg (8 december 2022) verzoekt om een berekening aangaande de stikstofdepositie toe te voegen waarin eveneens de bouwfase is meegenomen. Daarnaast verzoekt de Provincie de informatie uit de Plancapaciteitsmonitor te verwerken in de planstukken.

Naar aanleiding van voorgaande reactie zijn de planstukken op de genoemde punten aangepast.

Het Waterschap (22 november 2022) geeft aan dat het plan er goed uitziet en, behoudens een redactionele correctie in de plantoelichting, verder geen opmerkingen te hebben.

Naar aanleiding van voorgaande reactie zijn de planstukken op het genoemde redactionele punt aangepast.



De Veiligheidsregio Limburg Noord (21 december 2022) geeft aan dat er enkele aandachtspunten zijn ten aanzien van de aspecten 'bereikbaarheid', 'bluswater' en 'bouwen/gebruik'. Dit betreffen echter zaken en onderdelen welke in het kader van de uitwerking/aanvraag omgevingsvergunning nadere aandacht dienen te krijgen.

Naar aanleiding van voorgaande reactie zijn de planstukken niet aangepast, maar zullen de betreffende elementen wel nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Onderhavig ontwerpbestemmingsplan is ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening op 27 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Hiervan is door 13 reclamanten gebruik gemaakt. De inhoudelijke beantwoording van de ingekomen zienswijzen is opgenomen in het Eindrapport adviezen en zienswijzen dat als bijlage XIII aan deze plantoelichting is toegevoegd.