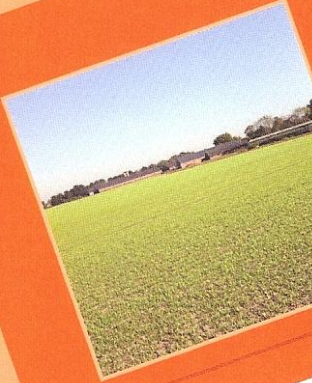
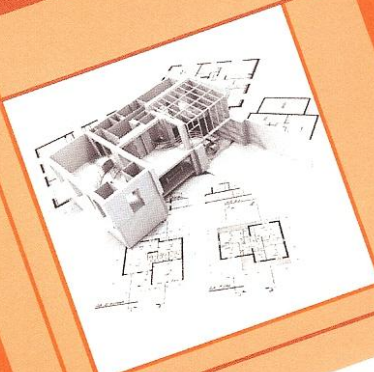
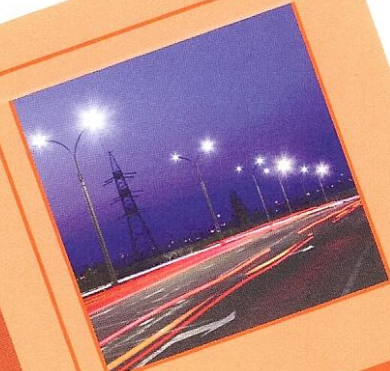
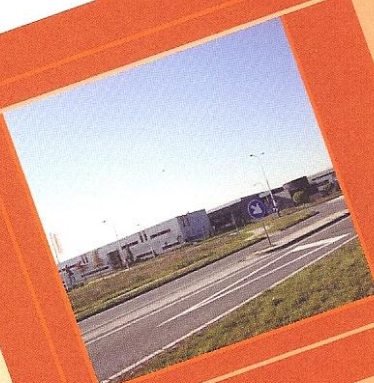
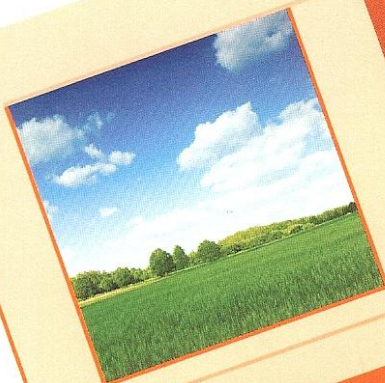




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Ruimtelijke onderbouwing

Historisch Kwartier De Laathof

Gemeente Venray

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing Historisch Kwartier De Laathof, Gemeente Venray		
Opdrachtgever:	VOF Historisch Kwartier De Laathof , Kempweg 35 te 5801 VL Venray		
Contactpersoon:	De heer L.J.P. Arts		
Aantal pagina's:	53		
1^e concept:	27 maart 2012		
2^e concept:	29 maart 2012		
3^e concept:	02 augustus 2012		
4^e concept:	23 augustus 2012		
5^e concept:	21 november 2012		
Ontwerp:	26 maart 2013		
Definitief:			
Opsteller:	mr. A.W.C.M. Jansen	paraaf:	
Controleur:	mr. J.C.M.G. Beusmans	paraaf:	

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Van Vlatenstraat 159
5975 SE Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202996/06-48800953

E: info@beusmans-jansen.nl
I: www.beusmans-jansen.nl

© 2013 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Het projectgebied	6
1.3 Voorgaande plannen	8
1.4 Leeswijzer	9
HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PROJECTGEBIED	10
2.1 Beschrijving projectgebied e.o.	10
2.2 Ruimtelijke structuren	12
2.2.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur, historisch perspectief en architectuur	12
2.2.2 Verkeer en parkeren	12
2.2.3 Groen en water	13
2.3 Functies in het projectgebied e.o.	14
2.4 Waarden van het projectgebied e.o.	14
2.4.1 Natuur en landschap	14
2.4.2 Flora en fauna	14
2.4.3 Cultuurhistorie en archeologie	16
HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	19
3.1 Ruimtelijk project	19
3.2 Stedenbouwkundig ontwerp, architectuur en beeldkwaliteit	22
3.3 Ontsluiting en parkeren	23
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	25
4.1 Rijksbeleid	25
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	25
4.1.2 AMvB Ruimte	25
4.2 Provinciaal beleid	26
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	26
4.2.2 POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	27
4.2.3 Limburgs kwaliteitsmenu	27
4.2.4 Omgevingsverordening Limburg	28
4.3 Regionaal beleid: Regionale woonvisie Venray e.o.	28
4.4 Gemeentelijk beleid	30
4.4.1 Structuurvisie	30
4.4.2 Strategische visie Venray 2015	30
4.4.3 Ontwikkelingsperspectief Venray 2015	31
4.4.4 Woonvisie Venray	31
4.4.5 Kadernotitie Wonen	31
4.4.6 Economische visie	32

HOOFDSTUK 5 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	34
5.1 Geluidhinder	34
5.1.1 Wegverkeerslawaaï	34
5.1.2 Railverkeerslawaaï, industrielawaaï en inrichtingsgerelateerd geluid	34
5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	36
5.3 Luchtkwaliteit	37
5.3.1 Wetgeving	37
5.3.2 Kleine en grote projecten	37
5.3.3 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	38
5.4 Externe veiligheid	38
5.4.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)	38
5.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen	40
5.4.3 Kabels en leidingen	40
5.5 Milieuzonering	41
5.5.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten	41
5.5.2 Invloed milieuhinder op het plangebied	42
5.6 Straalpaden en radarverstoringsgebieden	42
 HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF	 43
6.1 Waterbeleid	43
6.1.1 Algemeen	43
6.1.2 Gemeentelijk Rioleringsplan 2004-2015	43
6.2 Waterhuishoudkundige situatie projectgebied	44
6.3 Overleg Waterschap	45
 HOOFDSTUK 7 SYSTEMATIEK EN VERBEELDING	 46
 HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE	 47
 HOOFDSTUK 9 BELANGENAFWEGING	 48
 HOOFDSTUK 10 PROCEDURE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 50
 BIJLAGEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	 51
BIJLAGE 1 FLORA EN FAUNA-ONDERZOEK	52
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	53
BIJLAGE 3 AKOESTISCH ONDERZOEK HORECABEDRIJF	54
BIJLAGE 4 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	55
BIJLAGE 5 GEOHYDROLOGISCH ONDERZOEK	56
BIJLAGE 6 ANALOGIE VERBEELDING	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Hoenderstraat en de Bontekoestraat in Venray realiseert V.O.F. Historisch Kwartier De Laathof (ontwikkelingscombinatie Suyderland Venrode BV en JAVO Invest BV) (hierna ook: initiatiefnemer) het nieuwbouwproject "Historisch Kwartier De Laathof". Het project is gelegen in het centrum van Venray en bestaat uit 11 appartementen (4 maisonnettes en 6 studio's (nieuwbouw) en 1 bestaande bovenwoning), een nieuw te bouwen commerciële ruimte van maximaal 425 m² bvo en een bestaand horecabedrijf van ca. 125 m² bvo. Op het achterterrein worden 6 tot 9 parkeerplaatsen gerealiseerd welke te bereiken zijn via de Bontekoestraat. Voor mensen, jong en oud, die rustig willen wonen met alle voorzieningen zoals een supermarkt op loopafstand is Historisch Kwartier De Laathof een uitstekende plek.

Het project kan wel gerealiseerd worden door middel van een door Burgemeester & Wethouders van Venray te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen alsmede voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo) . De omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waarin (op basis van artikel 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening) zijn neergelegd:

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

1.2 Het projectgebied

Het projectgebied van het onderhavige bestemmingsproject is gelegen binnen de bebouwde kom van Venray. Het projectgebied ligt in het centrum van Venray op de hoek Hoenderstraat-Bontekoestraat. Plaatselijk is het projectgebied bekend als Hoenderstraat 4-8. Kadastraal is het projectgebied bekend als gemeente Venray, sectie C, nrs. 2049-5933-6941. De omvang van het projectgebied bedraagt ca. 950 m². Het projectgebied wordt ten noorden begrenst door diverse woonwijken. Ten zuiden van het projectgebied is het echte stadscentrum gelegen met het winkelkerengebied.

Afbeelding 1:
Luchtfoto
projectgebied e.o.



De kadastrale situatie is op afbeelding 2 weergegeven. Tevens is de grens van het projectgebied ingetekend. De projectgrens is zodanig getrokken dat deze samenvalt met openbare ruimte (zoals straten) en perceelsgrenzen.

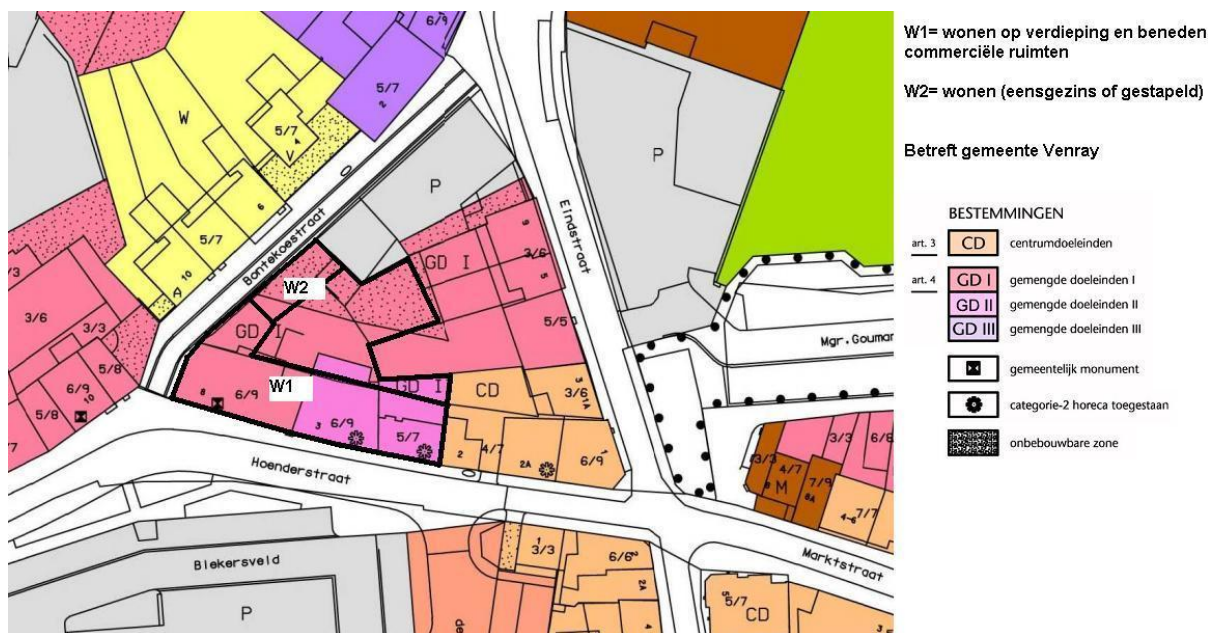


Afbeelding 2: Kadastrale situatie en grens van het projectgebied

1.3 Voorgaande plannen

Voor het projectgebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen	Vaststelling Raad	Goedkeuring GS
Centrum	Gemengde Doeleinden I en II	27 maart 2007	2 oktober 2007



Afbeelding 3: Uitsnede projectkaart vigerend bestemmingsproject

De gronden op de plankaart aangewezen voor “Gemengde doeleinden –GD I, II en III–” zijn bestemd voor:

- dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- wonen, met inbegrip van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep bij de woning;
- maatschappelijke doeleinden;
- kantoren;
- gebouwen ten behoeve van de onder a t/m d bedoelde doeleinden;
- ondergrondse parkeervoorzieningen ten behoeve van de onder a t/m d bedoelde doeleinden;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde waaronder begrepen kruizen;
- erven, verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen;
- doeleinden van openbaar nut, waaronder leidingen;
- kapellen;

De gronden op de plankaart aangewezen met GD II zijn naast de bovenbeschreven doeleinden ook bestemd voor:

- horecabedrijven in ten hoogste categorie 1, zoals aangegeven in de bij deze voorschriften behorende lijst van horeca-activiteiten. Ter plaatse van de aanduiding ‘Categorie 2-horeca toegestaan’ op de plankaart zijn op het bijbehorende bouwperceel ook horeca-activiteiten vallende in categorie 2 van hiervoor bedoelde lijst toegestaan met dien verstande dat discotheken, partycentra en automatenhallen uitsluitend op het bijbehorende bouwperceel zijn toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;

- b. coffeeshops en automatenhallen, uitsluitend op het bijbehorende bouwperceel ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- c. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart. Daarbij geldt voor het bijbehorende bouwperceel dat ter plaatse van de aanduiding 'k2' uitsluitend een kantoor op de tweede of hogere bouwla(a)g(en) is toegestaan;
- d. gebouwen ten behoeve van de onder a, b en c bedoelde doeleinden;

met dien verstande dat de onder a, b en c bedoelde doeleinden uitsluitend zijn toegestaan op de eerste bouwlaag. Indien op de projectkaart de aanduiding 'functie over meerdere lagen' is gegeven, mogen op het bijbehorende bouwperceel de doeleinden op een andere laag dan de eerste bouwlaag worden uitgeoefend.

Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan staat een maximale goot-en bouwhoogte aangegeven (6 respectievelijk 9 meter). Bovendien is binnen een deel van het projectgebied een zogenaamde onbebouwbare zone aangeduid, waarbinnen hoofdgebouwen niet zijn toegestaan.

Het project 'Historisch Kwartier de Laathof' past enerzijds niet binnen het vigerende bestemmingsplan vanwege overschrijding van de bouwhoogte (de nieuwbouw heeft een bouwhoogte van 10 meter) en anderzijds omdat een deel van de bebouwing aan de Bontekoestraat plaatsvindt binnen de ter plaatse aangeduide onbebouwbare zone.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een uitgebreide analyse van (de waarden van) het projectgebied. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling zelf. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de milieu-planologische aspecten. Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de gekozen systematiek en de wijze van geometrische plaatsbepaling van het projectgebied. De economische uitvoerbaarheid en planschaderisico's wordt behandeld in hoofdstuk 8. De belangenafweging is neergelegd in hoofdstuk 9. Hoofdstuk 10 gaat ten slotte in op de procedure.

HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PROJECTGEBIED

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het projectgebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het projectgebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving. Ook worden de huidige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden van het projectgebied beschreven alsmede de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren.

2.1 Beschrijving projectgebied e.o.

Het projectgebied is op dit moment grotendeels bebouwd. De te slopen bebouwing op de hoek Hoenderstraat-Bontekoestraat bestaat uit de zogenaamde “witte huizen”. Het zijn de oudste woonhuizen van Venray. De woningen zijn eind achttiende eeuw gebouwd en worden al bijna dertig jaar niet meer bewoond. Aan de rechterzijde hiernaast bevindt zich een café. Dit pand blijft gehandhaafd, maar zal wel onderdeel uitmaken van het projectgebied. Achter de “witte huizen” ligt een achterterrein waarop bijgebouwen, groenvoorzieningen en verharding – met name ten behoeve van het parkeren- aanwezig is.

De bouwkundige kwaliteit van de “witte huizen” en hun bijgebouwen is zeer slecht. Het dak is inmiddels gestut vanwege instortingsgevaar. Ook het achterterrein maakt door de mengeling van kwalitatief laagwaardige bebouwing, groen en parkeergelegenheid, een rommelige indruk.

Aan de overzijde van de hoek staat eveneens een oud pand met een karakteristieke gevel. Dit pand bevindt zich bouwkundig echter in een veel betere staat dan het hoekpand binnen het projectgebied. Tegenover het projectgebied aan de Hoenderstraat bevindt zich de Em-té supermarkt. Tussen het projectgebied en de supermarkt in ligt een grote parkeerplaats.

Op een steenworp afstand van het projectgebied staat de Grote Kerk van Venray, de Sint Petrus Bandenkerk, een gotische kerk uit de 15^e eeuw. Deze kerk met hoge kruisribgewelven kreeg vanwege haar afmetingen de bijnaam 'kathedraal van de Peel'.



Afbeelding4a-g: Foto's Hoenderstraat



Foto: voormalige jeugdsoos



Foto: bestaand café



Foto's: achterterrein vanaf de Bontekoestraat



Foto: Bontekoestraat

2.2 Ruimtelijke structuren

2.2.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur, historisch perspectief en architectuur

Voor de ruimtelijke structuur van de kern Venray zijn de structurerende onderdelen gemakkelijk te onderscheiden. Het schema van Venray is in feite duidelijk en eenvoudig. De kern bestaat uit een compact deel binnen de singels en nieuwe woon- en werkgebieden buiten de singels.

Venray heeft een compacte binnenstad die voornamelijk wordt omsloten door een doorgaande laan en singel. Deze 'binnenring' - die aan de noordkant in feite niet afgerond is- vormt de begrenzing van de binnenstad. Later is er een ruimere ring van brede singels (Noord-, Oost-, Zuid- en Westsingels) gekomen die een belangrijke ontsluitingsfunctie heeft voor de stad. Deze 'buitenring' verbindt de wijken en kruist de naar alle zijden lopende radialen. Typierend zijn hierbij de radiale patronen (Stationsweg, Oude Oostrumseweg, Leunseweg, Langstraat, Kempweg, Hoenderstraat, Merseloseweg, St. Jozefweg) met veel oudere bebouwing die doorlopen tot in het centrumgebied zelf.

Het projectgebied ligt in de driehoek Hoenderstraat-Bontekoestraat-Eindstraat aan het einde van de Hoenderstraat, daar waar deze doorloopt tot in de binnenstad zelf. Het projectgebied ligt op de grens tussen binnenstad en centrumrand en ligt daardoor in een gebied dat een 'entree' vormt van de binnenstad.

De te slopen panden, ook wel bekend als de "witte huizen" zijn de oudste woonhuizen van Venray. De woningen zijn eind achttiende eeuw gebouwd en worden al bijna dertig jaar niet meer bewoond. Ze hadden tot medio 2010 de status van gemeentelijk monument, maar daarna zijn deze panden van de gemeentelijke monumentenlijst afgehaald omdat de panden bouwkundig zodanig vervallen waren dat ze niet langer in hun bestaande vorm behouden konden (en kunnen) blijven.

2.2.2 Verkeer en parkeren

De wegenstructuur in de kern van Venray is opgebouwd rond de binnenring en de buitenring, de verbindingswegen tussen deze ringen en de uitvalswegen naar de kerkdorpen en de (boven)regionale wegen.

In het **Venray's Verkeers- en Vervoersplan (VVVP ' Venray veilig en bereikbaar)** uit 2007 is een wegcategorisering opgenomen. De wegen in Venray zijn verdeeld in:

1. stroomwegen;
2. gebiedsontsluitingswegen;
3. wijkontsluitingswegen;
4. erftoegangswegen.

De **stroomwegen** worden gevormd door de auto(snel)wegen buiten de bebouwde kom, zoals de A73.

Gebiedsontsluitingswegen zijn wegen met aparte voorzieningen voor langzaamverkeer (aparte fietspaden of parallelle structuur) en een toegestane snelheid van 50 km/u (binnen de bebouwde kom) en 80 km/u (buiten de bebouwde kom). De weginrichting is vooral gericht op doorstroming. De buitenring is zo'n gebiedsontsluitingsweg bedoeld om het verkeer tussen de woonwijken en de bovenlokale wegen om het centrum heen te geleiden naar wegen van een hogere orde.

Wijkontsluitingswegen zijn wegen binnen de bebouwde kom met een maximum snelheid van 50 km/u waarbij de weginrichting plus omgeving gericht is op een gemengd gebruik van doorstroming en verblijven. Voor langzaam verkeer wordt uitgegaan van fietssuggestiestroken of - waar mogelijk - aparte fietspaden.

De overige wegen binnen en buiten de bebouwde kom zijn **erftoegangswegen**. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/u (binnen de bebouwde kom) of 60 km/u (buiten de bebouwde kom). De verkeersfunctie van deze wegen is perceelsontsluiting. De weginrichting en omgeving is dan ook geheel gericht op verblijven. Een menging van de verschillende verkeersstromen (gemotoriseerd verkeer en langzaamverkeer) wordt hier acceptabel geacht.

De Hoenderstraat, Bontekoestraat en de Eindstraat, voor zover deze deel uitmaken van de driehoek waarbinnen het projectgebied valt, zijn allen erfontsluitingswegen. Het wegprofiel en de openbare ruimte van deze straten volgen hun verkeerskundige functie. De maximaal toegestane snelheid bedraagt hier 30 km/uur.

Parkeren in de omgeving van het projectgebied kan plaatsvinden op het openbare parkeerterrein bij de Em-Té supermarkt alsmede op het Mgr. Goumansplein. Het overige parkeren in de openbare ruimte kan ook nog plaatsvinden via langspaarkeerstroken in de Hoenderstraat.

2.2.3 Groen en water

De hoofdlijnen van het gemeentelijke groenbeleid zijn vastgelegd in het **Groenstructuurplan**. De visie op de groenstructuur voor de kern Venray bestaat uit:

1. het behouden en versterken van landschappelijke waarden en -elementen;
2. het behouden en versterken van de ecologische structuren;
3. het creëren van zo veel mogelijk aaneengesloten groenzones binnen de stad;
4. versterken van de hoofdwegenstructuur met zijn concentrische ringen en radialen;
5. handhaven en versterken van het boskarakter in Venray Noord en West;
6. St. Anna duurzaam inrichten en beheren als woonbos;
7. nieuwe wijken; gebruik maken van bestaande kwaliteiten en kwantiteiten en aanvullen met groen die een eigentijds karakter hebben.

De groenstructuur in de kern Venray bestaat uit twee structuureenheden:

- A. Beplantingen van hoofdwegen, lanen en stadsentrees;
- B. (Stads)bossen, parken, sportvelden en begraafplaatsen.

Het Groenstructuurplan hanteert voor nieuwbouwsituaties een algemene norm van 75 m² groen per woning bij alle uit- en inbreidingsplannen.

Het openbare groen ter plaatse van de Hoenderstraat en (in mindere mate) de Bontekoestraat manifesteert zich als beplanting aan weerszijde van de openbare wegen met bomen van 2^e en 3^e orde. Hierdoor behoort het aanwezige groen tot de genoemde categorie A. Deze categorie van stedelijk groen, bestaande uit bomen van diverse grootte en levensduur, maakt een belangrijk deel uit van de stedelijke groenstructuur. De verschillende straat- en laanbomen van Venray vormen tezamen het skelet van de groenstructuur.

Het projectgebied maakt deel uit van het sterk bebouwde centrumstedelijke gebied van Venray. Wel is het stadspark op korte afstand van het projectgebied gelegen. Gelet hierop is het redelijkerwijs niet mogelijk om de groennorm van 75 m² per woning te realiseren. In plaats daarvan wordt veel meer ingezet op een kwaliteitsimpuls van het groen. Dit wordt gerealiseerd door middel van groen in de achtertuinen en groenaccenten op de galerijen aan de achterzijde.

De bestaande openbare groenstructuur langs de Hoenderstraat zal gehandhaafd blijven. Water in de vorm van oppervlaktewater, waterinfiltratie- of waterbergende voorzieningen (Wadi's, vijvers e.d.) is afwezig binnen het projectgebied.

2.3 Functies in het projectgebied e.o.

In functionele zin is het projectgebied en haar omgeving primair te kwalificeren als een dynamisch stadscentrum met een combinatie van functies als wonen, dienstverlening, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen.

2.4 Waarden van het projectgebied e.o.

2.4.1 Natuur en landschap

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische HoofdStructuur (EHS), Natura 2000-gebieden zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten (in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998). Het project heeft dan ook geen nadelige consequenties voor de natuur-en landschappelijke waarden van deze gebieden.

2.4.2 Flora en fauna

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

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

1. strengbeschermden soorten
2. overige beschermde soorten
3. algemeen beschermde soorten

Strengbeschermden soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van strengbeschermden soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

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

Overige beschermde soorten

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

Algemeen beschermde soorten

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

Quickscan flora en fauna

(De omgeving van) het projectgebied is op dit moment grotendeels bebouwd. Water is binnen het projectgebied niet aanwezig.

In december 2011 is door Econsultancy BV een onderzoek verricht naar flora en fauna binnen het projectgebied. In het onderzoeksrapport is geconstateerd dat de beplanting op de onderzoekslocatie in principe een geschikte biotoop kan vormen voor algemene broedvogels.

De bebouwing op de onderzoekslocatie is door de aanwezigheid van (uitstekende) dakpannen geschikt voor gierzwaluw en huismus om tot broeden te komen. Verder zijn de bebouwing en schuren deels toegankelijk voor algemene broedvogels. Incidenteel kunnen grondgebonden zoogdieren als egel en huisspitsmuis voorkomen. De bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Met name de voormalige jeugdsoos is geschikt voor de steenmarter. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, en de bebouwing buiten het broedseizoen wordt gesloopt, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot algemeen voorkomende broedvogels, met uitzondering van huismus en gierzwaluw.

Algemene zorgplicht

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen.

Noodzaak tot nader onderzoek

Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van de bebouwing op de onderzoekslocatie. Door de uitvoering van nader onderzoek binnen het geschikte seizoen kan dit vastgesteld worden. Dit nader onderzoek is inmiddels in gang gezet en bevindt zich in een afrondende fase. Er zijn vooralsnog geen (rust- of verblijfplaatsen van) vleermuizen aangetroffen. Het onderzoek zal op korte termijn worden afgerond, zodat bij de definitieve omgevingsvergunningverlening de complete onderzoeksresultaten aanwezig zullen zijn.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Indien uit het nader onderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie vleermuizen, steenmarter of broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn aanwezig zijn, treden er door de voorgenomen werkzaamheden mogelijk overtredingen op ten aanzien van de Flora- en faunawet. Ontheffingen op verbodsbepalingen ten aanzien van vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Voor vleermuizen geldt hetzelfde ten aanzien van de Habitatrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt **niet** onder een dergelijk belang.

Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenproject, kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goed keuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag.

Het integrale onderzoek naar flora en fauna is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden in een stedelijk gebied kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw);
2. archeologische waarden;
3. molenbiotoop.

Ad 1 en 3.

De oudste overgebleven woonhuizen van Venray (Hoenderstraat 6 en 8 en de Bontekoestraat 3) hadden tot voor kort de status van gemeentelijk monument.



Afbeelding 5: bestaande gevels aan de Hoenderstraat

Echter, gebleken is dat deze panden in een te slechte staat verkeerden om hun status van monument te behouden. Het college van burgemeester en wethouders werd medio 2010 gedwongen om de huizen van de monumentenlijst af te halen door een uitspraak van de Raad van State in een gelijksoortige zaak. Hierdoor is er geen sprake meer van een gemeentelijk monument, zodat sloop van de in het projectgebied gelegen panden om die reden niet belemmerd wordt.

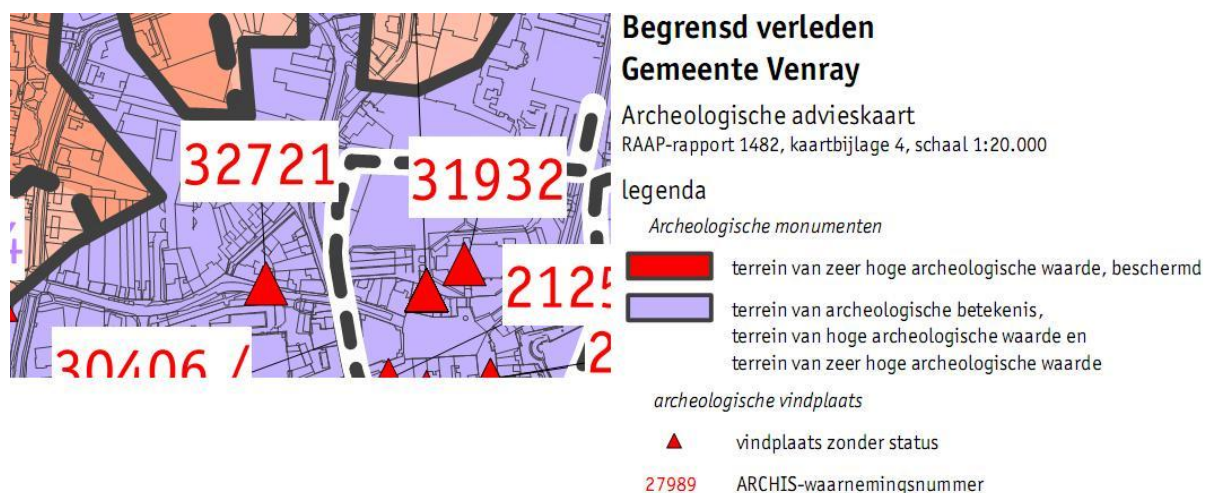
In de directe omgeving van het projectgebied ligt de Sint Petrus Bandenkerk, een gotische kerk uit de 15^e eeuw. Het betreft hier een rijks- en gemeentelijke monument. De afstand tussen het projectgebied en deze kerk is met ca. 350 m zodanig dat er geen ruimtelijke relatie bestaat tussen de huidige (en toekomstige) bebouwing en deze kerk.

Het projectgebied is niet gelegen in een molenbiotoop van een windmolen.

Ad 2

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is - door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Deze gebieden hoeven echter niet 'leeg' te zijn. Het is zeer wel mogelijk dat juist in deze gebieden grafvelden, heiligdommen of depotvondsten aangetroffen kunnen worden, die op grond van een analyse van de bodem moeilijk of zelfs niet voorspelbaar zijn.

Het projectgebied is volgens de archeologische advieskaart van de gemeente Venray gesitueerd in een gebied met terreinen van archeologische betekenis en terreinen van (zeer) hoge archeologische waarde. Verder bevindt er zich een bekende archeologische vindplaats op minder dan 50 m van het projectgebied. In geval van planvorming binnen een straal van 50 m ten opzichte van een vindplaats dient in principe hetzelfde onderzoekstraject doorlopen te worden als voor zones met een hoge archeologische verwachting.



Afbeelding 6: archeologische advieskaart

Archeologisch onderzoek naar eventuele archeologische waarden ter plaatse van het projectgebied is noodzakelijk. Dit archeologische onderzoek vindt plaats door middel van een **archeologische begeleiding** van zowel de sloop van de bestaande bebouwing als het uitgraven van de bouwput. Deze archeologische begeleiding zal plaatsvinden volgens het zogenaamde protocol opgraving. Dat wil zeggen dat het onderzoek het karakter heeft van een opgraving waarvoor ook een Programma van Eisen geschreven moet worden.

Concreet betekent e.e.a. dat tijdens zo'n onderzoek in principe niet dieper gegraven wordt dan verstoord wordt en dat de archeoloog - uiteraard in overleg met de uitvoerder - de sloop- en grondwerkzaamheden aanstuurt. Na aanleg van een zogenaamd archeologisch vlak worden de archeologische resten onderzocht. Het is noodzakelijk voor de waardebepaling ook onder 'verstoringen' - funderingen en vloeren - te kijken. Dit om informatie te verzamelen over de ouderdom van de bewoning en eventueel oudere fases.

Indien nodig wordt nog een tweede archeologisch vlak aangelegd en onderzocht. Pas als het archeologisch onderzoek is afgerond kunnen de volledige sloop-en grondwerkzaamheden hervat worden. Uiteraard vindt overleg plaats tussen archeologen en uitvoerder hoeveel tijd nodig is de archeologie te onderzoeken.

De uitvoerende archeologische partij moet de resultaten verwerken in een standaardrapport volgens de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Overigens zal indien tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten plaatsvinden, de initiatiefnemer dit – conform art. 53 van de Monumentenwet 1988 – melden aan het bevoegd gezag.

HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijke project beschreven. Er wordt ingegaan op de bouwkundige maatvoering, stedenbouwkundige aspecten, architectonische kwaliteit, kwaliteit van de openbare ruimte, verkeersaspecten, duurzaam bouwen, brandveiligheid, groen en water.

3.1 Ruimtelijk project

Op de hoek van de Hoenderstraat en de Bontekoestraat in Venray wil initiatiefnemer het nieuwbouwproject "Historisch Kwartier De Laathof" realiseren. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt (witte huizen). Het project is gelegen in het centrum van Venray en bestaat uit 11 woningen in de vorm van de nieuwbouw van 4 maisonnettes en 6 studio's alsmede 1 bestaande bovenwoning boven een bestaand horecabedrijf (café) dat een omvang heeft ca. 125 m² bvo. Het project voorziet in een commerciële ruimte op de begane grond van maximaal 425 m² bvo. Op het achterterrein worden 6 tot 9 parkeerplaatsen gerealiseerd welke te bereiken zijn via de Bontekoestraat.

De commerciële ruimte zal gebruikt gaan worden voor zakelijke dienstverlening. Het naastgelegen café aan de Hoenderstraat wordt – zoals gezegd- ook binnen het projectgebied getrokken. De functie van de begane grond van dit pand kan horeca blijven. Mogelijk is echter ook dat de begane grond van dit pand bij de nieuwe commerciële ruimte wordt betrokken. Er wordt dan 300 m² bvo commerciële ruimte via nieuwbouw gerealiseerd en 125 m² bvo aan voormalige horecaruimte wordt omgezet in commerciële ruimte (derhalve een maximum van 425 m² bvo aan eventuele commerciële ruimte). Op de verdieping van het huidige café blijft de bestaande woning gehandhaafd.

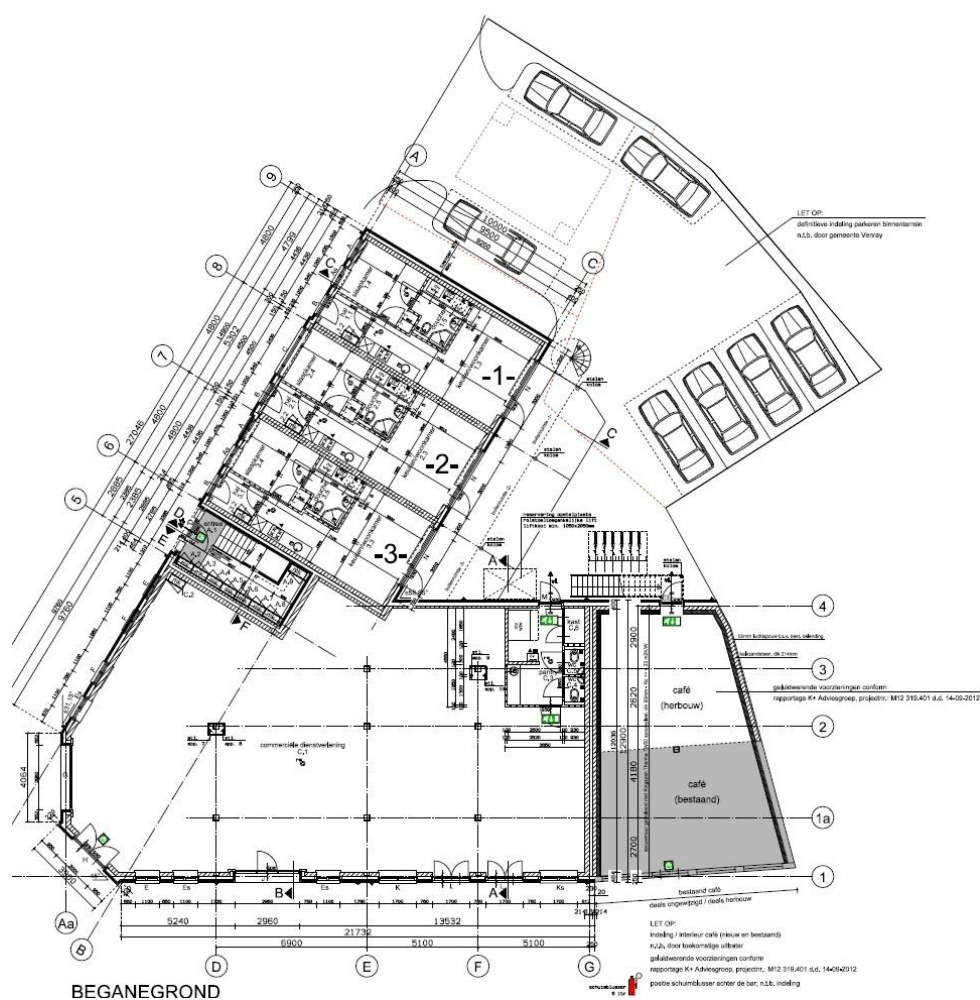
De nieuwe bebouwing zal, evenals de bestaande te slopen bebouwing, tot op de perceelsgrens gerealiseerd worden. De tuinen behorende bij de 3 studio's op de begane grond worden aan de achterzijde van deze nieuwe woningen gerealiseerd. Verder zal de kwaliteit van de parkeerplaats op het binnenterrein, te bereiken via de Bontekoestraat, vergroot worden, doordat het aanwezige groen, van marginale kwaliteit, gerooit wordt.



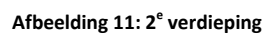
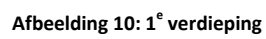
Afbeelding 7: Straatbeeld Hoenderstraat



Afbeelding 8: Straatbeeld Bontekoestraat



Afbeelding 9: Begane grond en terreininrichting



Onderdelen van het onderhavige project waarop deze ruimtelijke onderbouwing ook betrekking heeft betreft het bouwrijp maken van het projectgebied, de aanleg van tuinen, erven en andere verhardingen, parkeerplaatsen, waterinfiltratie- en waterbergende voorzieningen en de ten behoeve van het project noodzakelijke kabels, leidingen en afvalvoorzieningen.

Voor wat betreft de afvalvoorzieningen zullen de bewoners van de maisonnettes (begane grond) voorzien worden van twee mini-containers voor restafval en gft-afval. De bewoners van de studio's (verdiepingen) moeten hun gft- en restafval scheiden in afvalzakken. Deze kunnen in de afvalverzamelcontainer bij het Mgr. Goumansplein gedeponiseerd worden. De afstand van de studio's tot deze afvalcontainer bedraagt niet meer dan 125 meter. Dit is de maximale afstand tussen een woning en een afvalverzamelpunt die de gemeente aanvaardbaar acht.

3.2 Stedenbouwkundig ontwerp, architectuur en beeldkwaliteit

Het project is onderdeel van het stedenbouwkundige gebied dat wordt begrensd door drie straten, te weten; Hoenderstraat, Bontekoestraat en de Eindstraat. Met dit ontwerp is een verdere aanzet gegeven om dit bouwblok - een kwartier - bouwkundig vorm te geven in de vorm van gesloten straatwanden met een incidentele doorsteek naar het achtergebied.

Binnen het programma is het geheel opgesplitst in drie gebouwen die ieder een eigen 'vormtaal' hebben. De architectuur van de drie gebouwen is ontleend aan het historische centrum van Venray. Hierdoor schikken de panden zich naadloos in hun omgeving; Het hoekpand met zijn karakteristieke entree op de kop in een witte gekeimde gevel, refererend naar de 'witte woningen'. Het pand aan de Hoenderstraat is uitgevoerd in rood metselwerk met zogenaamde 'accentraamomlijstingen' zoals gebruikelijk in middenstandspanden. Het rood-paarse pand aan de Bontekoestraat ademt daarentegen de rust uit van traditionele centrumwoningen in een aanloopgebied. Het geheel levert een samenspel van gebouwen op die in een synergie een vanzelfsprekend invulling geven op de locatie.

De gemeente Venray streeft bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen naar een hoge ruimtelijke kwaliteit. Het doel daarbij is dat de gebouwen en de daarbij behorende leefomgeving door de gebruikers als goed en prettig wordt ervaren. Op 14 februari 2012 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Venray het bouwproject in hoofdlijnen goedgekeurd.

Onderstaand is een impressie gegeven van het beeld dat op de hoek Hoenderstraat-Bontekoestraat zal ontstaan nadat het project is gerealiseerd.



Afbeelding 12: Sfeerbeeld herontwikkelde hoek Hoenderstraat-Bontekoestraat

3.3 Ontsluiting en parkeren

Het projectgebied is vanuit het noorden (Noordsingel) per auto bereikbaar via de Sint Jozefweg, welke uitkomt op de Eindstraat en vanaf de Westsingel via de Hoenderstraat. Via de singels om het centrum van Venray heen zijn de provinciale weg (N 270) en de autosnelweg (A 73) op eenvoudige wijze te bereiken.

Binnen een (loop)afstand van ruim 200 meter vanaf het projectgebied bevindt zich een bushalte (Raadhuisstraat, aan de voorzijde van het gemeentehuis van Venray), dus ook met het openbaar vervoer is het projectgebied bereikbaar.

Het project bestaat uit 11 appartementen (4 maisonnettes en 6 studio's (nieuwbouw) en 1 bestaande bovenwoning), een nieuw te bouwen commerciële ruimte van 300 m² bvo en een bestaand horecabedrijf van 125 m² bvo. Het beoogde gebouw wordt voor auto- en fietsverkeer alsmede voor de bewoners ontsloten via de Bontekoestraat. Voor klanten wordt het gebouw primair ontsloten via de Hoenderstraat.

Ter bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn de parkeerkencijfers van het CROW zoals gepubliceerd in het ASVV 2004, 2^e herziene druk oktober 2004 voor de gemeente Venray een belangrijke leidraad.

De vraag naar parkeerplaatsen wordt o.a. bepaald door:

- de locatie van de functie;
- het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerwijzen

Bereikbaarheidskenmerken van de locatie	matig stedelijk, centrum
Normering uitbreiding	uitgaande van stedelijke zone, winkelgebieden
Parkeerkencijfer wonen-appartement	1 pp/appartement
Parkeerkencijfer commercieel + horeca	aandeel bezoekers 85 %, min. 2,8 / max. 3,8 pp/100 m ² bvo

TOTAAL ■ 11 appartementen ■ 425 m² bvo (300 m² commercieel + 125 m² horeca dan wel 425 m² commercieel): min. 4,25 x 2,8 pp max. 4,25 x 3,8 pp	11 pp min. 12 pp max. 16 pp	
	TOTAAL AANTAL PP min. 23 pp (afgerond) max. 27 pp (afgerond)	
	AANTAL PP NIEUWE FUNCTIES min. 18 pp (afgerond) max. 21 pp (afgerond) o.b.v. 10 appartementen + 300 m² bvo commercieel	AANTAL PP BESTAANDE FUNCTIES min. 5 pp (afgerond) max. 6 pp (afgerond) o.b.v. 1 bestaande appartement + 125 m² bvo horeca

De bestaande parkeeroplossing voor de bestaande functies blijft onveranderd. Met betrekking tot deze **bestaande functies** wordt geparkeerd in de openbare ruimte (openbare parkeerplaatsen), zoals dat nu ook al het geval is.

Voor wat betreft de **nieuwbouw** voorziet het project in de aanleg van 7 nieuwe parkeerplaatsen op het achterterrein binnen het projectgebied. Dit achterterrein wordt deels eigendom van de eigenaren van de maisonnettes, Het grootste deel echter is en blijft eigendom van de gemeente Venray en dus openbaar gebied. De 7 parkeerplaatsen worden op gebied van de gemeente Venray gerealiseerd. Deze 7 parkeerplaatsen zijn dan ook openbare parkeerplaatsen. De overige benodigde parkeerplaatsen zijn ruimschoots aanwezig op het tegenover het projectgebied gelegen openbare parkeerterrein bij de Em-Té supermarkt, het binnenterrein Hoendersveld (zijtak Hoenderstraat) en de langsparkeerstroken aan de Hoenderstraat.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt het voorontwerp van de Omgevingswet die moet verschijnt voor de zomer van 2012. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudigere regels en procedures.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het verstedelijkingsbeleid van de provincie Limburg en gemeente Venray is niet veranderd. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

4.1.2 AMvB Ruimte

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008 is vastgesteld dat iedere overheid naast beleid tevens een uitvoeringsinstrument voor dit beleid dient te hebben. De kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is.

Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Voorheen was alleen het beleid van het rijk in planologische kernbeslissingen (PKB's) opgenomen. De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren.

De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan.

Het projectgebied komt niet voor op één van de kaarten van de AMvB Ruimte. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de AMvB Ruimte niet direct gevolgen heeft voor de ontwikkeling. Wel dient rekening te worden gehouden met het algemene beleid dat in de AMvB Ruimte wordt afgekaderd.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)2006 vastgesteld (op onderdelen geactualiseerd in 2011). Het POL is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader en een welzijnsplan op hoofdlijnen (voorzover het de fysieke elementen van economie, zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft).

Het plangebied ligt in het POL 2006 in perspectief 9 (Stedelijke bebouwing). Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen, met daarbij een nuancering voor wat betreft het bundelingsbeleid wonen in Zuid-Limburg.

Contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek. En vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijk samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen.

De stedelijke bebouwing in het POL opgenomen als Perspectief 9 (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave dient voor zover mogelijk hier ingevuld te worden, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets).

Het project voegt nieuwe woon-, detailhandels- en dienstverlenende functies toe via nieuwbouw binnen het stedelijk gebied van Venray. Hierdoor past dit plan binnen het beleidskader van het POL 2006.

Het projectgebied kent geen kristallen waarden, groenen waarden of blauwe waarden.

4.2.2 POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL 2006 op de volgende punten:

1. provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
2. provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
3. selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
4. ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
5. het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
6. selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
7. verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In de POL-aanvulling verstedelijking wordt gesteld dat in Noord- en Midden-Limburg in veel gemeenten inmiddels ook sprake is van (een beginnende) bevolkingsdaling, maar is er tot ca. 2025 nog een groei in het aantal huishoudens. De demografische ontwikkelingen maken, dat (puur kwantitatief bekeken) per saldo de woningvoorraad in Midden-Limburg en Noord-Limburg nog moet doorgroeien met respectievelijk ca. 6.000 en ca. 8.000 woningen in de periode 2010-2020. In de periode 2020- 2030 heeft Midden-Limburg te maken met een reductie met ca. 1.000 woningen, terwijl in Noord-Limburg nog een groei met ca. 1.000 woningen aan de orde is.

4.2.3 Limburgs kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) geeft de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is daarmee de opvolger van de regelingen Bouwkavel op Maat plus (BOM+), Ruimte voor Ruimte Zuid Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM/Contourenbeleid) en Rood voor Groen (landgoederen). De gemeenten zullen het Limburgs Kwaliteitsmenu moeten uitwerken, waarna voor nieuwe ontwikkelingen dit gemeentelijk beleid geldt. De oude provinciale regelingen zijn vervallen.

GS heeft op 11 mei 2010 de Contourenatlassen voor Limburg vastgesteld. Ter uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn duidelijke en eenduidige contouren rond de Limburgse kernen nodig. Woningen dienen in principe binnen deze contouren te worden gebouwd zodat het buitengebied gevrijwaard wordt van verdere verstedelijking en verstening. De kernen die gelegen zijn binnen de POL aanduiding "begrenzing stedelijke dynamiek" zijn niet in de atlas opgenomen. Binnen deze begrenzing geldt voor het Limburgs Kwaliteitsmenu een apart beleid. De betreffende gemeenten zullen hier de begrenzingen zelf zo nodig (in een structuurvisie) moeten uitwerken.

Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing stedelijke dynamiek en de begrenzing bestaande stedelijke bebouwing. Hiermee past het project binnen het bundelings-en verstedelijkingsbeleid van de provincie en is een nadere kwaliteitsbijdrage via de werking van het LKM niet noodzakelijk.

4.2.4 Omgevingsverordening Limburg

Per 1 januari 2011 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. De Omgevingsverordening Limburg heeft de Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening vervangen, die met de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingetrokken. De Omgevingsverordening Limburg is meer dan een samenvoeging van de eerdere verordeningen. Bij het opstellen van de verordening zijn diverse normstellingen geactualiseerd, zijn waar mogelijk regels vervallen en zijn zoveel mogelijk administratieve verplichtingen vereenvoudigd.

De Omgevingsverordening bevat regels over de volgende onderwerpen:

1. De aanwijzing van milieubeschermingsgebieden: waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol, het bodembeschermingsgebied Mergelland en de stiltegebieden. Voor gedragingen in deze gebieden zijn per soort gebied regels gesteld ter bescherming van het belang dat het desbetreffende gebied dient. Deze regels kunnen een absoluut verbod op bepaalde handelingen inhouden, of een verbod waarvan een ontheffing kan worden gevraagd. Voorbeelden hiervan zijn: het gebruik van gevaarlijke stoffen in grondwaterbeschermingsgebieden, lawaaimakende werkzaamheden in stiltegebieden of het aanleggen van WKO-installaties in de boringvrije zones.
2. Regels met betrekking tot regionale wateren, zoals veiligheidsnormen voor regionale waterkeringen, normen voor wateroverlast en regels voor het door de waterschappen te voeren waterbeheer. Deze regels richten zich vooral tot de waterschappen.
3. Een aanvullende regeling op de Ontgrondingenwet, waarin wordt bepaald voor welke handelingen een vrijstelling geldt van bepaalde verboden uit de Ontgrondingenwet.
4. Regels met betrekking tot het gebruik van wegen die in beheer bij de provincie zijn, zoals een verbod om het noodzakelijke uitzicht op de weg te belemmeren door spandoeken of borden boven of langs de weg te plaatsen.
5. Regels over de manier waarop ontheffingen kunnen worden aangevraagd, of meldingen kunnen worden gedaan.
6. Regels over de gemeentelijke rioleringsverplichting, het gebruik van gesloten stortplaatsen, de aanwijzing van industrieterreinen van regionaal belang en een schadevergoedingsregeling.

4.3 Regionaal beleid: Regionale woonvisie Venray e.o.

De woonregio Venray e.o. bestaat na de gemeentelijke herindeling van 2010 uit 2 gemeenten: Venray en Horst aan de Maas. Op 27 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Venray de Regionale Woonvisie Venray e.o.; Naar een toekomstbestendige woningvoorraad in de regio Venray e.o. vastgesteld. In deze visie wordt onder meer aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

1. **Woningbouwprogrammering op basis van Etal-prognoses**
De regio ziet de te maken bestuursafspraken met provincie Limburg over woningbouwprogrammering in feite als een vorm van financieel toezicht en houdt zich betreffende de aantallen woningen aan de Etal-prognoses.
2. **Plannen delen in het grensgebied**
Horst aan de Maas en Venray informeren elkaar over woningbouwprogramma's en maken zo nodig over woningbouwplannen in de grensdorpen *bindende* afspraken met elkaar (over woningbouwplannen die direct met elkaar concurreren).
3. **Duurzame, toekomstbestendige woningbouw**
Beoogd wordt een kwaliteitsslag door nieuwbouwlocaties in te vullen met relatief

meer levensloopbestendige woningen of woningen die gemakkelijk levensloopbestendig gemaakt kunnen worden. De te bouwen woningen moeten bovendien energiezuinig zijn zodat de woonlasten betaalbaar blijven als de energieprijzen stijgen.

4. *Transformatie-opgave*

Door de sterke vergrijzing is alleen *nieuwbouw* van veel levensloopbestendige woningen onvoldoende; Horst aan de Maas en Venray constateren een grote transformatie-opgave in de regio en willen die gezamenlijk oppakken.

5. *Wonen, welzijn, zorg*

De regio wil door het voorzien van geschikte woningen en door verzorgd wonen ouderen en zorgbehoevenden zo lang mogelijk, op verantwoorde wijze, in hun eigen, vertrouwde omgeving laten wonen (extramuralisering van de zorg). De vraag naar deze woningen zal door de vergrijzing steeds groter worden. Levensloopgeschikte woningen zijn levensloopbestendige woningen. Die moeten gerealiseerd worden door nieuwbouw én door transformatie (zie hierboven). Er dient in de regio ook voldoende aanbod te zijn van zorgwoningen: d.w.z. levensloopgeschikte woningen met daarbij in de directe omgeving zorginstellingen, diensten en/of bepaalde voorzieningen.

6. *Arbeidsmigranten binden aan de regio door te zorgen voor goede huisvesting*

De regio wil zich richten op de beschikbaarheid van veilige en betaalbare huisvesting voor arbeidsmigranten. Mede door te voorzien in adequate huisvesting willen we permanente vestiging van arbeidsmigranten mogelijk maken.

7. *Particulier opdrachtgeverschap stimuleren*

De regio wil particulier opdrachtgeverschap stimuleren door eigen gronden (deels) beschikbaar te stellen voor mensen die in eigen beheer en voor eigen rekening een woning willen bouwen. Dat kan individueel op een vrije sector kavel of in groepsverband (collectief particulier opdrachtgeverschap, afgekort: CPO).

8. *Bevordering van toetreding en doorstroming op de woningmarkt*

De regio wil toetreding tot en doorstroming op de woningmarkt bevorderen door inzet van stimuleringsmiddelen en beschikbaarheid van de juiste woningen (huur en koop). Over het algemeen varieert het type woning dat het meest geschikt is voor iemand gedurende zijn of haar levensfase. Een vaak voorkomende wooncarrière is dat men eerst een starterswoning betreft, vervolgens de (ruimere) doorstroom- of gezinswoning en tenslotte een seniorenwoning. Ook om tal van andere redenen, los van de levenscyclus, kan er op enig moment behoefte ontstaan aan een ander type woning, bijvoorbeeld als de fysieke of economische omstandigheid wijzigt.

In dit verband is een doelgroep een categorie huishoudens waarvoor een bepaald type woning het meest geschikt cq. passend is (ook wel aangeduid als de “kwaliteit” van de woning). Gestreefd wordt naar voldoende passende, geschikte woningen voor elke doelgroep. Ook in de toekomst dient de woningvoorraad te bestaan uit voldoende woningen van de juiste “kwaliteit” en de juiste balans tussen koop en huur.

Het huidige bouwplan voorziet in de realisatie van 10 nieuwe appartementen die gelet op de scherpe prijs- en kwaliteitsverhouding (zie ook paragraaf 4.4.5) alsmede gelet op de centrumstedelijke locatie, de doelgroep van startende één- en tweepersoonshuishoudens bedient. Hiermee stimuleert het bouwproject de toetreding van (jonge) mensen op de woningmarkt die hiermee hun start kunnen maken op de woningmarkt.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten een structuurvisie voor het gehele grondgebied vast te stellen. Daarin regelt de gemeenteraad op hoofdlijnen het gebruik van de ruimte voor het hele grondgebied en voor de lange termijn: welke grondgebruik wordt waar gerealiseerd, wanneer en hoe. De gemeente Venray heeft zowel voor de verschillende kernen als voor verschillende thema's structuurvisies opgesteld. Ook heeft de gemeente een integrale ruimtelijke visie voor haar hele grondgebied opgesteld. Het betreft hier de Strategische visie Venray 2015 en het Ontwikkelingsperspectief Venray 2015. Beide hebben de status van structuurvisie.

4.4.2 Strategische visie Venray 2015

De karakteristiek van Venray; een verstedelijkte kern in een groot en landschappelijk buitengebied, met daar omheen een tiental dorpen met ieder een eigen karakteristiek, biedt een groot aantal verschillende woon- en leefmilieus. Daarmee biedt Venray de ruimte voor een gevarieerde en boeiende maatschappelijke omgeving. Venray biedt daarmee een aantrekkelijke leefomgeving voor de regio. Ook voor, goed opgeleide, werknemers.

Als kwalitatieve aanvulling op het in stand houden en versterken van de stedelijke én dorpse (cultuurhistorische) waarden van Venray, zijn in de stedelijke kern van Venray op inbreidingslocaties stedelijke woonmilieus gerealiseerd. Grondgebonden woningen en appartementen zijn gerealiseerd in hoge dichtheid, maar gedifferentieerd in huur en koop, in prijsklassen en doelgroepen. Ze zijn ingebed in groene ruimtes, dicht bij voorzieningen. Ook zorgvoorzieningen zijn altijd dichtbij. Het overzichtelijke, kleinschalige, dorpse karakter van de kern is, ondanks de verstedelijking, goed herkenbaar gebleven. Deze gedifferentieerde en kleinschalige opzet heeft een positief maatschappelijk effect. Jonge gezinnen, jongeren, maar ook ouderen vinden hier hun plek. Ze dragen bij aan een levendige en veilige kern en sociale cohesie.

Aan de rand van de kern zijn er in ruime, landschappelijke setting kleinschalige en gemengde woonmilieus gerealiseerd. Het betreft grondgebonden, levensloopbestendige woningen in allerlei prijsklassen, die zich voegen naar de karakteristieken van de locatie. Ook zijn hier woonwerkmilieus gerealiseerd die optimaal profiteren van ICT infrastructuur.

Op de, door vermaatschappelijking van de zorg, vrijgekomen instituutsterreinen zijn bijzondere woonmilieus gecreëerd die de natuurlijke en cultuurhistorische setting respecteren en regionale aantrekkingskracht hebben. Maatschappij en instituut treffen en versterken elkaar; de omgekeerde integratie van wonen en zorg is hier zichtbaar en voelbaar.

Blijvende aandacht en zorg voor in stand houding en verbetering van de bestaande wijken, soms in de vorm van herstructurering, heeft unieke woonmilieus opgeleverd. Bovendien beïnvloeden zij de sociale structuren en de voorzieningen in die wijken op een positieve wijze. Kleinschalige toevoeging van zorgvoorzieningen heeft bijgedragen aan de levensloopbestendigheid van de bestaande wijken en de herverdeling van de bestaande woningen. Deze herverdeling is vooral ten goede gekomen aan de minder draagkrachtigen.

Tegelijkertijd zijn er in een aantal dorpen, op kleine schaal, verschillende woonmilieus en woonzorgmilieus, passend bij het karakter van dat specifieke dorp en die specifieke vraag, gerealiseerd. Hoewel de nadruk heeft gelegen op inbreiding, is hier ook uitgebreid. De vitaliteit van de dorpen is daarmee, samen met het aanbieden van zorg en voorzieningen op maat, optimaal. Naast het wonen in Venray en in de dorpen is er door de reconstructie ook meer ruimte ontstaan voor het wonen in het buitengebied.

Er is blijvende aandacht voor het bouwen in aansluiting op de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten van Venray. De aan de orde zijnde binnenstedelijke herontwikkeling van het Historisch Kwartier De Laathof door de transformatie van de huidige ruimtelijke laagwaardig invulling (leegstaand pand, verrommeld achterterrein) in een exclusiever stedelijk woonmilieu met een commerciële functie, past binnen het gemeentelijke streven naar ruimtelijke kwaliteit en differentiatie van woonmilieus door - onder meer - verbetering/herstructurering van binnenstedelijke locaties.

4.4.3 Ontwikkelingsperspectief Venray 2015

De gemeente Venray heeft in het najaar van 2004 besloten om, als uitwerking van de Strategische Visie, een Ontwikkelingsperspectief 2015 op te stellen. Het Ontwikkelingsperspectief heeft als doel de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven.

Voor de nieuwe uitleglocaties, maar ook bij inbreiding en herstructurering in de bestaande wijken, wordt ingezet op een zo groot mogelijke differentiatie van woningtypen, prijssklassen en life-styles. In het beleidsplan Wonen is gekozen voor de differentiatievariant. Dit heeft consequenties voor de nieuwbouw en voor de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw zal een groter accent worden gelegd op het toevoegen van goedkopere huurwoningen. In de bestaande wijken zal bij inbreiding en herstructurering ruimte worden geboden aan de duurder marktsegmenten. Hierdoor ontstaat meer variatie in de woonmilieus en een evenwichtige bevolkingsopbouw. In dit kader moet ook aanvullend onderzoek gedaan worden naar de woningbehoefte van jongeren. In de Woonvisie Venray wordt dit aspect nader belicht.

4.4.4 Woonvisie Venray

Op 25 september 2007 is de woonvisie Venray vastgesteld. In de gemeentelijke woonvisie is een woningbouwprogramma opgenomen voor de kern Venray voor de periode 2007-2021. Dit woningbouwprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd. Voor de gemeente Venray is de Woonvisie een belangrijk beleidsdocument. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt de woonvisie belangrijke handvatten. Het is van belang om een duidelijke strategie te hebben hoe in de toekomst om te gaan met nieuwe initiatieven, projecten dus die nog niet zijn opgenomen in de planning. In de kern Venray is er sprake van een overschot in de planning, en er zal dan ook voorzichtig moeten worden omgegaan met nieuwe (particuliere) plannen voor woningbouw. Kleinere initiatieven (met een omvang van enkele woningen) hebben relatief weinig invloed op het totale programma en kunnen in principe meegenomen worden bij de jaarlijkse actualisering van het woningbouwprogramma. Wel geldt ook voor de kleinere projecten dat goed moet worden gelet op de volkshuisvestelijke invulling.

4.4.5 Kadernotitie Wonen

Op 8 februari 2011 heeft B&W van Venray de 'Kadernotitie Wonen' vastgesteld. Deze notitie bevat een woningmarktanalyse waaruit blijkt dat het huidige woningbouwaanbod nu en in de komende jaren niet voorziet in de vraag, zowel op kwantitatief en kwalitatief niveau waardoor de woningmarkt op slot zit. In de kadernotitie wordt een analyse gemaakt van de woningmarkt in Venray in relatie tot de nieuwe inzichten op basis van de verschillende documenten/rapporten. Daarnaast wordt een aantal beleidskeuzes (richtinggevende kaders) geformuleerd waarin wordt aangegeven welke richting de gemeente Venray op wil met de woningmarkt.

De belangrijkste richtinggevende kaders zijn:

- Bij woningbouwinitiatieven licht de nadruk op het toevoegen van ontbrekende schakels in de woningvoorraad van de desbetreffende kern.
- In kernen waar de woningbehoefte fors wordt overschreden door vastgestelde woningbouwplannen, worden geen nieuwe woningbouwinitiatieven toegestaan voor de reguliere woningmarkt. Dit geldt ook voor individuele woningbouwinitiatieven. Uitzondering hierop gelden initiatieven voor bijzondere doelgroepen of met een grote maatschappelijke meerwaarde. Deze initiatieven mogen niet concurreren met de bestaande initiatieven.
- Vraaggestuurd bouwen wordt het credo, indien er geen aantoonbare vraag is naar de geplande woningtypes, zal het initiatief negatief worden beoordeeld.
- Gezien de grote toename van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder, dient in de woningbouw ingespeeld te worden op deze groep mensen. Levensloopbestendig of flexibel bouwen wordt het uitgangspunt voor elk nieuw woningbouwplan.
- Woningbouwinitiatieven met enkel koopappartementen in de kern Venray worden afgewezen met uitzondering van bijzondere segmenten (bijv. zorg/senioren/starters/huur).
- Gemeente Venray wil het plaatsen van tijdelijke woonunits faciliteren. Hiervoor wordt een pilot-project gestart, waarbij de markt/corporatie de uitvoering verzorgt.
- Er wordt een uitvoeringsprogramma arbeidsmigranten opgesteld.
- De gemeente Venray werkt niet meer mee aan het realiseren van nieuwe (en dus extra) provinciale Ruimte voor Ruimte kavels op het grondgebied van de gemeente.
- Er zijn beperkte afzetmogelijkheden voor RvR-kavels (nee, tenzij). De gemeente Venray geeft prioriteit aan gemeentelijke RvR-kavels die het realiseren van reconstructiedoelen op het eigen grondgebied ondersteunen. Het maatschappelijk rendement staat hierbij voorop.

De woningbouwontwikkeling binnen het Historisch kwartier De Laathof (10 appartementen) is opgenomen in het woningbouwprogramma van de kern Venray 2011-2024.

B&W wil alleen medewerking verlenen aan projecten die zich onderscheiden van het huidige en geplande aanbod (niet meer van hetzelfde) en waaraan een aantoonbare behoefte is, hetgeen vertaald wordt in een aantoonbaar aantal potentiële kopers. Het plan voorziet via de 4 stadsappartementen (maisonnettes) in de woningbehoefte van één- of tweepersoons huishoudens met een midden of hoog inkomen, goede opleiding, functies e.d. Dergelijke jonge, succesvolle mensen zoeken woonruimte van een hoog niveau en dicht bij het stadscentrum. Van deze woningen is er inmiddels één verkocht en zijn er 2 opties genomen.

Voor de 6 studio's geldt dan nog dat hier studio's van een hoge bouwkundig-architectonische kwaliteit en dito afwerkingsniveau worden gerealiseerd tegen een zeer scherpe verkoopprijs van onder de € 100.000 (von). Van beide voorgestelde woningtypen, kwaliteit en prijs zijn er weinig vergelijkbare projecten in Venray. Het woningbouwprogramma valt in een niche van de woningmarkt die in Venray nog niet is ingevuld.

Hoewel de appartementen primair als koopappartementen in de markt worden gezet, kunnen deze eenvoudig getransformeerd worden in huurappartementen. In Venray bestaat een aanzienlijke behoefte aan exclusievere, hoogwaardige huurappartementen. In het kader van dit project is er een concrete partij die alle 6 studio's zou willen huren. Gelet op het vorenstaande, is de kans op leegstand laag en kan medewerking verleend worden aan dit woningbouwprogramma.

4.4.6 Economische visie

In de Economische visie geeft de gemeente Venray verdere invulling aan de doelstelling 'Venray is kennisintensief'. De visie dient als leidraad voor het gemeentelijk economisch beleid voor de periode 2008-2020, met waar nodig een doorkijk naar 2020/2025.

In de Economische visie kiest Venray voor de volgende drie speerpunten:

1. Kennis en innovatie
2. Kwaliteit en duurzaamheid
3. Regionale identiteit

De demografische en economische ontwikkelingen zoals de kredietcrisis nopen tot een omslag in het denken: minder in termen van groei en meer in termen van kwaliteit. Venray wil niet alleen een aantrekkelijke vestigingsplaats bieden voor bedrijven, maar vooral ook een aantrekkelijk leefklimaat voor alle inwoners, werknemers en bezoekers van Venray. De 'quality of life' wordt een steeds belangrijker onderdeel van de aantrekkingskracht van een stad of regio. Dit betekent dat Venray wil inzetten op de groei van de zorgsector, op toerisme en recreatie en op het verder doorontwikkelen van het centrum van Venray tot regionaal winkel- en voorzieningshart.

De revitalisering van de op de begane grond gesitueerde commerciële ruimten zal een kwaliteitsverbetering tot gevolg hebben van Venray's voorzieningshart.

HOOFDSTUK 5 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Geluidhinder

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

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

Op 19 december 2011 is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd door Adviesburo van der Boom. Omdat zowel in de Hoenderstraat als de Bontekoestraat een snelheidsregime van 30 km/u geldt, zijn deze wegen volgens de Wgh niet gezoneerd. Akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï ter plaatse is derhalve niet noodzakelijk. Wel is er akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting te bepalen in het kader van een goede ruimtelijke ordening om te bezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De geluidbelasting op de woningen ligt ver onder de maximale hogere waarde voor wegverkeer volgens de Wet Geluidhinder. Indien de geluidwering van de gevels van de woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit zal daarom sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Volgens het Bouwbesluit moet de zogenaamde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering GA;k.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering moet worden gerekend met de geluidbelasting voor alle wegen samen. De hoogste geluidbelasting bedraagt 53 - 60 dB zonder aftrek op de nieuwe woningen. De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k bedraagt dan 20 – 27 dB. Voor alle gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Het integrale akoestische onderzoek is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.1.2 Railverkeerslawaaï, industrielawaaï en inrichtingsgerelateerd geluid

In de omgeving van het projectgebied is geen railverbinding en geen gezoneerd industrieterrein aanwezig.

Ter voorkoming van geluidsoverlast vanuit horeca-bedrijven (zoals in casu het bestaande café aan de Hoenderstraat 4) op woningen gelden wel de geluidsnormen zoals opgenomen in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna ook te noemen: 'Activiteitenbesluit'). K-Plus te Echt heeft op 14 september 2012 een akoestisch onderzoek overlegd naar de geluidbelasting vanuit het horecapand (café) op de omringende woningen van derden (waaronder dus de te realiseren appartementen in het kader van dit bouwproject).

Het Activiteitenbesluit kent de volgende geluidnormen:

	dag 07.00–19.00	avond 19.00–23.00	nacht 23.00–07.00
$L_{A,r,L,T}$, op de gevel van woningen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Piekniveau op de gevel van woningen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Afbeelding 13: Geluidnormen bij woningen van derden

	dag 07.00–19.00	avond 19.00–23.00	nacht 23.00–07.00
$L_{A,r,L,T}$	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Piekniveau	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Afbeelding 14: Geluidnormen bij In- en aanpandige woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze geluidnormen vanwege het functioneren van het horecabedrijf aan de Hoenderstraat 4 niet gehaald worden. Deze normen kunnen volgens het onderzoek wel gehaald worden indien diverse bouwkundige- en akoestische voorzieningen ter plaatse van het horecabedrijf gerealiseerd worden.

In dit verband zijn de volgende mogelijkheden aanwezig:

- de uitvoering van beglazing in de voorgevel in (zwaar) akoestisch dubbelglas;
- paneelconstructie onder het glas met dezelfde akoestische isolatiewaarden als het glas zelf;
- een sluisconstructie bij de ingang voorgevel;
- een geïsoleerde deur in de achtergevel;
- interne voorzieningen ter vermindering van de geluidoverdracht via de scheidingsconstructie en de bouwkundig aan deze constructie verbonden bouwdelen ('doos – in – doos'constructie);
- een aangepaste bevestiging van de speakers.

In het onderzoek wordt verder geadviseerd om eerst de voorzieningen aan de buitengevel aan te brengen (akoestische beglazing tezamen met de juiste paneelconstructie en het realiseren van een geluidsluis bij de ingang) en daarna in het appartementencomplex een geluidmeting uit te voeren om de kwaliteit van de scheidingsconstructie vast te stellen. Worden de geluidnormen door de uitvoering van deze maatregelen nog steeds niet gehaald worden, moeten de overige maatregelen (met name de 'doos-in-dooconstructie') ook worden toegepast.

De initiatiefnemer is tevens eigenaar van het horecabedrijf aan de Hoenderstraat 4 en heeft besloten dit advies op te volgen. Primair zal hij de genoemde akoestische voorzieningen aan de voorgevel realiseren en mocht uit nader onderzoek blijken dat dat niet voldoende is, zullen ook de overige genoemde akoestische maatregelen (m.n. 'doos-in-dooconstructie') worden uitgevoerd.

Het integrale akoestische onderzoek is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige bouwplan worden binnen het projectgebied bodemgevoelige functies toegelaten in de vorm van woningen en commerciële ruimten. Voordat door middel van dit bestemmingsplan deze functies mogelijk worden gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Op 4 januari 2011 is door Econsultancy BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Bontekoestraat/Hoenderstraat te Venray. Hierbij is het volgende geconstateerd:

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is plaatselijk licht tot matig verontreinigd met zink en/of barium en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, nikkel, lood, kwik, zink, PAK en/of minerale olie. Plaatselijk worden de lokale achtergrondwaarden voor een aantal parameters overschreden, echter het verontreinigingspatroon en de mate van verontreiniging komen wel overeen met het verwachte patroon voor deze bodemkwaliteitszone. De verontreinigingen zijn bovendien niet eenduidig te relateren aan de aangetroffen zintuiglijke bijmengingen in de verdachte laag. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging worden er geen sterke verontreinigingen op de locatie verwacht en bestaat er zodoende géén reden voor een nader onderzoek en kan gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bij ongewijzigd gebruik niet tot gebruiksbeperkingen of gezondheidsrisico's zal leiden. Ook bij het aanvragen van een bouwvergunning in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen. Derhalve bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, volgens Econsultancy, geen belemmeringen voor de herontwikkeling en geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Het integrale rapport met betrekking tot de bodemkwaliteit is als separate bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Wetgeving

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; “Wet Luchtkwaliteit”), wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

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

Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd tot 1 augustus 2014.

De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving zoals een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit “Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”) en Ministeriële Regelingen (Regeling “Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”). Op 16 januari 2009 is verder het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Dit besluit is gericht op het voorkomen van de bouw van zogenoemde 'gevoelige bestemmingen', zoals kinderdagverblijven en scholen, binnen een bepaalde afstand van (snel)wegen in gebieden die (nog) niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

5.3.2 Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit “Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”.

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen - een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

5.3.3 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Aangewezen zijn kantoorlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 200.000 m² omvat.

In casu heeft de commerciële ruimte op de begane grond een maximale oppervlakte van 425 m², hetgeen in vergelijking tot voornoemde maatvoering van kantoorlocaties welke niet in betekenende mate bijdragen, dusdanig gering is dat deze functie zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige project is met 11 wooneenheden derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde combinatie van functies.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende omgevingsvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10⁻⁶/jr**.

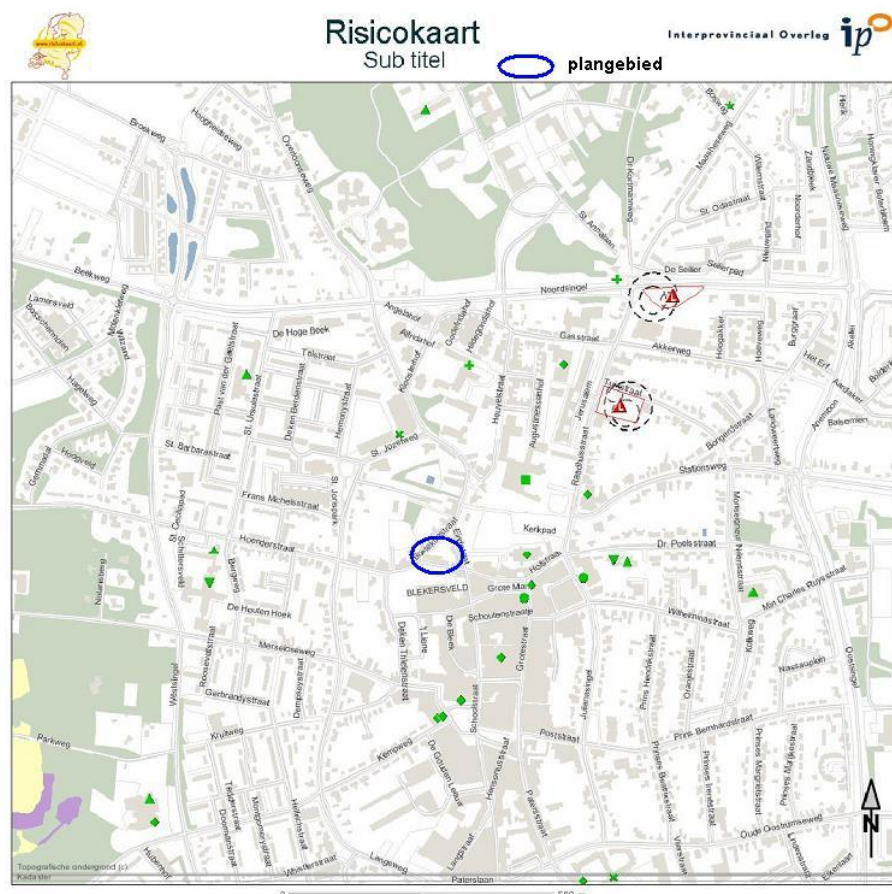
Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde “categoriale inrichtingen”) en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast de PR-contour stelt het Bevi dat ook het zogenaamde **Groepsrisico (GR)** onderzocht moet worden. Dit is de cumulatieve kansverwachting voor slachtofferaantallen in de omgeving van een installatie als gevolg van mogelijke ongevallen met die installatie. Anders dan bij het PR betreft de norm voor het GR een oriënterende waarde waarvan bevoegd gezag gemotiveerd kan afwijken. Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is, is voor categoriale inrichtingen wettelijk vastgelegd in het Revi.

Volgens de Risicokaart Limburg zijn de dichtstbijzijnde risicovolle bedrijven de tankstations aan de Raadhuisstraat 30 en aan de Noordsingel 34. Beiden hebben een LPG-vulpunt met een PR 10^{-6} -contour op een afstand van 45 meter en een invloedsgebied van 150 meter. De feitelijke afstand tot het projectgebied bedraagt respectievelijk circa 400 meter en 600 meter. Het projectgebied ligt dan ook niet in binnen PR-contouren 10^{-6} /jr. en GR-invloedsgebieden van deze risicovolle inrichtingen.

Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart Limburg



5.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

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

Het beleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is nog volop in ontwikkeling. Deze ontwikkelingen moeten uiteindelijk resulteren in een nieuw beleidskader in de vorm van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). De uitgangspunten van het huidige beleid blijven overeind, de wijzigingen zitten voornamelijk in de ontwikkeling die bekend staat onder het Basisnet. Het basisnet geeft meer duidelijkheid over het plafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de diverse wegen, spoorlijnen en waterwegen. Afhankelijk van de maximum omvang van het transport, kunnen mogelijk beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van deze transportassen. Binnen Venray is het toekomstige beleid van het Basisnet (zoals dus vastgelegd in het nieuwe Besluit transport externe veiligheid) van toepassing op de transportroutes A73 en de Maas. Uit het Btev blijkt verder dat er in principe geen beperking aan het ruimtegebruik hoeft te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m^1 van een route of tracé ligt.

De Hoenderstraat en Bontekoestraat worden niet gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen de gemeente Venray en omgeving zijn de volgende transportassen aanwezig waar externe veiligheid in verband met het vervoer van gevaarlijke afvalstoffen relevant is:

- A73;
- N270;
- N277.

Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat langs deze auto(snel)wegen slechts een PR-contour 10^{-7} /jr op een afstand van 50 meter of meer vanaf het midden van de weg te bepalen is. Dit is echter geen wettelijk relevante contour. Dat is alleen een PR-contour 10^{-6} /jr. en die is **niet** bepaalbaar geweest langs deze wegvakken. Bovendien blijkt uit de Risicoatlas dat ter plaatse van deze wegvakken nergens de oriënterende waarde van het groepsgebonden risico overschreden wordt. Het projectgebied ligt verder ook nog op een veel grotere afstand dan 200 m^1 van al deze routes. Vervoer van gevaarlijke stoffen legt dus op het onderhavige projectgebied geen beperkingen.

5.4.3 Kabels en leidingen

Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

De dichtstbij gelegen buisleiding (gasleiding van de Nederlandse Gasunie NV) ligt op een afstand van 1 km van het plangebied. Bijbehorende PR-contour 10^{-6} /jr. bedraagt 0 meter, en vormt derhalve geen belemmering voor het project.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het projectgebied zijn gelegen.

5.5 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

5.5.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieumissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
2. de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
3. de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

1. categorie 1: grootste afstand 10 meter;
2. categorie 2: grootste afstand 30 meter;
3. categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
4. categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
5. categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
6. categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
7. categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
8. categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
9. categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
10. categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

5.5.2 Invloed milieuhinder op het plangebied

Naast de woonfunctie (appartementen), zal de beoogde nieuwbouw ook de volgende functies bevatten:

- zakelijke en/of consumentgebonden dienstverlening (kantoren);
- horeca (bestaand café).

Volgens de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG) vallen kantoren en café, bar, restaurant, snackbar e.d. binnen **milieucategorie 1**. Bij categorie 1 geldt een richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk in een nieuwe situatie in verband met mogelijke geluids- en andere vormen van overlast.

In casu is er echter geen sprake van een rustige woonwijk, doch van een dynamisch stadscentrum, bedoeld voor een menging van bedrijven zoals winkels en horeca met centrumstedelijk wonen. Er zou derhalve één afstandsstep lager aangehouden kunnen worden voor wat betreft milieuzonering, met als gevolg dat de betreffende functies goed direct langs, boven of onder elkaar kunnen functioneren, zonder dat er over en weer sprake is van onaanvaardbare overlast. Een dergelijke functionele structuur is overigens kenmerkend voor een centrumstedelijk gebied.

Detailhandelsbedrijven (waaronder de supermarkt Em-Té), horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen in de omgeving van het projectgebied, zijn ruimschoots buiten de 10 meter-voorkeursafstand van de beoogde nieuwbouw gelegen. Milieuzonering vormt in casu derhalve geen belemmering voor het project.

5.6 Straalpaden en radarverstoringsgebieden

Het projectgebied bevindt zich verder niet binnen een straalpad van telecomaandieners.

Het projectgebied ligt binnen het radarverstoringsgebied dat hoort bij de radar die staat op vliegbasis Volkel. Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen een straal van 28 km van het radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en zijn derhalve in beginsel niet toegestaan. Op de algemene hoogtekarte van Nederland is te zien dat het projectgebied is gelegen op een hoogte van gemiddeld circa 30 meter boven NAP. Gelet op de bouwhoogte van de commerciële ruimte met woningen (10 meter vanaf bouwpeil) zal de bebouwing niet boven de 65 meter boven NAP uitkomen en vormt het geen belemmering voor de radarverbinding. Gelet op het bovenstaande mag worden gesteld dat met het onderhavige bouwplan de belangen van defensie niet worden geschaad.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Waterbeleid

6.1.1 Algemeen

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

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.

De overkoepelende ambitie die de gemeente Venray hanteert, is het verbeteren van de omgang met het water. Daartoe wordt ondermeer **integraal waterbeheer** voorgestaan. Integraal waterbeheer richt zich op het verminderen van watergebruik, een goede ontwatering en voldoende berging van afstromend water, het vasthouden van gebiedseigen water, het terugdringen van afvoerpieken en het afkoppelen van hemelwater.

6.1.2 Gemeentelijk Rioleringsplan 2004-2015

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2004-2015 is het beleid voor het beheer van de gemeentelijke riolering voor de periode 2005 tot en met 2014 vastgelegd. Het plan bevat een beschrijving van de huidige situatie, een evaluatie van de aan het plan voorafgaande periode en een beschrijving van de te verwachten toekomstige ontwikkelingen. In het GRP wordt onder andere ingegaan op hemelwater- en oppervlaktewaterafvoer.

In het kader van het GRP is onderzoek gedaan naar de geschiktheid van het uitvoeren van afkoppelprojecten binnen de gemeente. Op basis van de bodemgesteldheid, de hoogte van de grondwaterstand en de aanwezigheid van oppervlaktewater is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor afkoppeling: uit het onderzoek blijkt dat in het overgrote deel van de gemeente Venray voldoende mogelijkheden voor afkoppeling aanwezig zijn. Bij afkoppelprojecten wordt in de eerste plaats gekeken naar openbare verharde oppervlakken. Daarbij wordt opgemerkt dat afkoppelen als maatregel slechts wordt uitgevoerd in combinatie met wegwerkzaamheden (onder andere reconstructies van wegen) of rioolvervangingen, dit gezien de kosten die dergelijke ingrepen met zich meebrengen. Het afkoppelen van particuliere oppervlakten wordt slechts in uitzonderlijke situaties meegenomen.

Bij particuliere duurzame waterhuishoudkundige systemen, zoals bergings- en infiltratievoorzieningen hanteert de gemeente Venray de volgende voorwaarden:

- infiltratievoorziening dient een neerslaggebeurtenis van 30 mm te kunnen verwerken;
- infiltratievoorziening dient een leeglooptijd te hebben van 24 uur of minder;
- noodoverloop gaat via maaiveld – en niet via ondergrondse buizen of leidingen – naar de openbare riolering.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie projectgebied

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Binnen het projectgebied vindt een toename van het afvoerend dakoppervlak plaats waardoor het wenselijk is het gehele nieuwe dakoppervlak en verharding af te koppelen.

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater en K-waarden

Op 16 december 2011 heeft Econsultancy BV een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het grondwater zich op een diepte van circa 3 meter onder het maaiveld bevindt. Het projectgebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Verder liggen de geconstateerde K-waarden tussen 2,7 en 7,1 m/dag. Daarmee kan de bodemdoorlatendheid geclassificeerd worden als 'goed doorlatend'. Verder bedraagt het doorlaatvermogen van de ondergrond (kD-waarde) volgens de kD-kaart van het waterschap tussen de 1000-2000 m²/dag. De bodem binnen het projectgebied is derhalve geschikt voor (hemel)waterinfiltratie.

Het integrale rapport met betrekking tot de geohydrologie binnen het projectgebied is als separate bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Ecosystemen

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

Oppervlaktewater

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

Kwantiteitsberekening

Binnen het projectgebied wordt een afvoerend verhard oppervlak gerealiseerd van circa 950 m².

Het project voorziet in de aanleg van een infiltratievoorziening in de vorm van **infiltratiekratten**. Deze kratten zullen zowel onder het particuliere deel als onder het openbare deel van het achter-c.q. parkeerterrein gerealiseerd worden. De benodigde waterbergingsruimte binnen deze kratten kan dan berekend worden door het afvoerend verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,03 m.

In casu betekent dat de te realiseren infiltratiekratten een capaciteit van $950 \text{ m}^2 \times 0,03 \text{ m} = 28,5 \text{ m}^3$ dienen te bezitten. Het afvoerend verhard oppervlak - waarvoor een duurzame watervoorziening vereist is - blijft verder met 950 m^2 onder de minimale oppervlakte van 1000 m^2 die volgens de kD-kaart van het waterschap binnen 24 uur kan worden afgevoerd. De aan te leggen infiltratiekratten zullen derhalve een leeglooptijd hebben van minder dan 24 uur.

Bij een extreme neerslaggebeurtenis zal het overtollige water dat niet geborgen en geïnfiltreerd kan worden via de kratten, via het maaiveld (bestrating) afvloeien naar de openbare riolering onder de Bontekoestraat en Hoenderstraat.

Voor de afvoer van het huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater geldt dat infiltratie hiervan is niet toegestaan. Dat zal op de riolering geloosd worden.

Bouwmaterialen

De gemeente Venray streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

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

6.3 Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Peel en Maasvallei maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft evenwel aangegeven dat bij projecten met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m^2 en waarbij het projectgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het project leidt tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m^2 en is evenmin gelegen in een aandachtsgebied.

Specifiek wateradvies door het waterschap is niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 7 SYSTEMATIEK EN VERBEELDING

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de realisatie van het beschreven project. Een dergelijke omgevingsvergunning bevat de volgende onderdelen:

1. ruimtelijke onderbouwing;
2. eventueel regels en beperkingen (niet verplicht).

De gemeente Venray kiest er verder voor om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een geometrische plaatsbepaling te laten bevatten van het werkingsgebied.

De digitale verbeelding bestaat uit een digitale geometrische bepaling en weergave van het projectgebied alsmede uit één analoge kaart. De analoge verbeelding is als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE

De gronden van het projectgebied zijn deels eigendom van de initiatiefnemer en deels eigendom van de gemeente Venray. De gemeente Venray is en blijft eigenaar van het deel van het projectgebied waar de openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het overige deel is eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie van het project (exclusief de aanleg van de openbare parkeerplaatsen) geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De aanleg van de openbare parkeerplaatsen gebeurt door de gemeente Venray.

De gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Kostenverhaal is geregeld in een tussen de gemeente Venray en de initiatiefnemer afgesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Door de vaststelling van deze anterieure exploitatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit project begrepen gronden afdoende verzekerd. Hierdoor hoeft een exploitatieplan door de gemeenteraad niet vastgesteld te worden (artikel 6.12 leden 1 en 2, onder a Wro).

In deze anterieure exploitatieovereenkomst is onder meer bepaald dat de initiatiefnemer een concrete bijdrage in het gemeentelijk parkeerbonds zal storten ten behoeve van de door de gemeente Venray aan te leggen openbare parkeerplaatsen. Ook is in deze overeenkomst een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venray komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

De kans op te honoreren verzoeken om planschadevergoeding (artikelen 6.1 en 6.2 Wro) is niet onaannemelijk nu binnen de onbebouwde zone aan de Bontekoestraat bebouwing wordt opgenomen ten behoeve van de realisatie van de studio's. Deze studio's worden geprojecteerd aan de overzijde van de woningen Bontekoestraat 6, 8 en 10. Hierdoor zal de vanuit de woonkamer van deze woningen waar te nemen toegestane bebouwingsmassa toenemen, hetgeen in theorie zou kunnen leiden tot planschade. Anderzijds wordt met dit project een architectonisch hoogstaand, in het straatbeeld passend, gebouw met parkeerruimte gerealiseerd daar waar nu een onwenselijke situatie is ontstaan met een lage ruimtelijke kwaliteit van het projectgebied, een bouwkundig zeer onveilig gebouw en met risico's voor de sociale veiligheid. Een planologisch onbebouwde ruimte op een achterterrein leidt al snel tot verloedering. Per saldo zullen de woningen aan de overzijde van de Bontekoestraat niet in een nadeliger positie komen te verkeren dan voor de planologische wijziging.

Artikel 6.2 Wro bepaalt verder dat bij toekenning van een tegemoetkoming in planschade een forfaitaire drempel van tenminste 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaken voor risico en rekening van de benadeelde te dient blijven. De afstand van de mogelijk benadeelde tot het projectgebied in aanmerking genomen, alsmede de waarde van de onroerende zaken vlak voor de planologische wijziging en de beperktheid van de wijziging, wordt de kans op te honoreren verzoeken om planschade uiterst minimaal ingeschat.

HOOFDSTUK 9 BELANGENAFWEGING

Het project behelst de realisatie op de hoek van de Hoenderstraat en de Bontekoestraat in Venray van het nieuwbouwproject "Historisch Kwartier De Laathof". De bestaande bebouwing zal worden gesloopt (witte huizen). Het project is gelegen in het centrum van Venray en bestaat uit 11 woningen in de vorm van de nieuwbouw van 4 maisonnettes en 6 studio's alsmede 1 bestaande bovenwoning boven een bestaand horecabedrijf (café) dat een omvang heeft ca. 125 m² bvo. Het project voorziet in een commerciële ruimte op de begane grond van maximaal 425 m² bvo. Op het achterterrein worden tussen de 6-9 parkeerplaatsen gerealiseerd welke te bereiken zijn via de Bontekoestraat.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Centrum, bestemmingen Gemengde Doeleinden I en II. Op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan staat een maximale goot-en bouwhoogte aangegeven (6 respectievelijk 9 meter). Bovendien is binnen een deel van het projectgebied een zogenaamde onbebouwbare zone aangeduid, waarbinnen hoofdgebouwen niet zijn toegestaan. Het project 'Historisch Kwartier de Laathof' past enerzijds niet binnen het vigerende bestemmingsplan vanwege overschrijding van de bouwhoogte (de nieuwbouw heeft een bouwhoogte van 10 meter) en anderzijds omdat een deel van de bebouwing aan de Bontekoestraat plaatsvindt binnen de ter plaatse aangeduide onbebouwbare zone.

Het project kan wel gerealiseerd worden door middel van een door Burgemeester & Wethouders van Venray te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen alsmede voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo) .

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de realisatie van het beoogde appartementengebouw met een commerciële- en horecafunctie op de begane grond binnen bestaand stedelijk gebied in overeenstemming is met rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Er worden met dit project geen natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast.

Het project is onderdeel van het stedenbouwkundige gebied dat wordt begrenst door drie straten, te weten; Hoenderstraat, Bontekoestraat en de Eindstraat. Met dit ontwerp is een verdere aanzet gegeven om dit bouwblok - een kwartier - bouwkundig vorm te geven in de vorm van gesloten straatwanden met een incidentele doorsteek naar het achtergebied.

Binnen het programma is het geheel opgesplitst in drie gebouwen die ieder een eigen 'vormtaal' hebben. De architectuur van de drie gebouwen is ontleend aan het historische centrum van Venray. Hierdoor schikken de panden zich naadloos in hun omgeving; Het hoekpand met zijn karakteristieke entree op de kop in een witte gekeimde gevel, refererend naar de 'witte woningen'. Het pand aan de Hoenderstraat is uitgevoerd in rood metselwerk met zogenaamde 'accentraamomlijstingen' zoals gebruikelijk in middenstandspanden. Het rood-paarse pand aan de Bontekoestraat ademt daarentegen de rust uit van traditionele centrumwoningen in een aanloopgebied. Het geheel levert een samenspel van gebouwen op die in een synergie een vanzelfsprekend invulling geven op de locatie. De gemeente Venray streeft bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen naar een hoge ruimtelijke kwaliteit. Het doel daarbij is dat de gebouwen en de daarbij behorende leefomgeving door de gebruikers als goed en prettig wordt ervaren. Op 14 februari 2012 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Venray het bouwproject in hoofdlijnen goedgekeurd.

Het project heeft door zijn kleinschaligheid slechts beperkte verkeerskundige consequenties. De ontsluiting vindt plaats via bestaande wegen (Hoenderstraat en Bontekoestraat). Gelet op de beperkte verkeersaantrekkende werking van het project is het profiel c.q. de verkeerskundige functie van deze wegen (namelijk erfontsluitingswegen) voldoende om dit verkeer efficiënt en veilig af te wikkelen.

De bestaande parkeeroplossing voor de bestaande functies blijft onveranderd. Met betrekking tot deze bestaande functies wordt geparkeerd in de openbare ruimte (openbare parkeerplaatsen). Voor wat betreft de nieuwbouw dient in minimaal 18 en maximaal 21 parkeerplaatsen voorzien te worden. Hiervan worden 6 tot 9 parkeerplaatsen binnen het projectgebied aangelegd. Het betreft hier grotendeels een openbaar parkeerterrein. De gronden zijn en blijven dan ook eigendom van de gemeente Venray. De overige benodigde parkeerplaatsen (minimaal 9 en maximaal 15) zijn ruimschoots aanwezig op het tegenover het projectgebied gelegen openbare parkeerterrein bij de Em-Té supermarkt, het binnenterrein Hoendersveld (zijtak Hoenderstraat) en via de langsparkeerstroken langs de Hoenderstraat.

Het project leidt derhalve niet tot verandering in de wegenstructuur of binnen de openbare ruimte.

Verder is vastgesteld dat er op het gebied van privacy en bezonning, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuhinder, geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het project. Hemelwater wordt binnen dit project in het projectgebied zelf vastgehouden en verwerkt via infiltratiekratten.

De realisatie van het project (exclusief de aanleg van de openbare parkeerplaatsen) geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De aanleg van de openbare parkeerplaatsen gebeurt door de gemeente Venray. Kostenverhaal is geregeld in een tussen de gemeente Venray en de initiatiefnemer afgesloten anterieure exploitatieovereenkomst. In deze anterieure exploitatieovereenkomst is onder meer bepaald dat de initiatiefnemer een concrete bijdrage in het gemeentelijk parkeerfonds zal storten ten behoeve van de door de gemeente Venray aan te leggen openbare parkeerplaatsen. Ook is in deze overeenkomst een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venray komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Er worden derhalve geen belangen geschaad door het verlenen van medewerking aan de realisatie van het project.

HOOFDSTUK 10 PROCEDURE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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

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

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

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

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

BIJLAGEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BIJLAGE 1 FLORA EN FAUNA-ONDERZOEK

Separaat bijgevoegd

BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

Separaat bijgevoegd

BIJLAGE 3 AKOESTISCH ONDERZOEK HORECABEDRIJF

Separaat bijgevoegd

BIJLAGE 4 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Separaat bijgevoegd

BIJLAGE 5 GEOHYDROLOGISCH ONDERZOEK

Separaat bijgevoegd

BIJLAGE 6 ANALOGIE VERBEELDING

Separaat bijgevoegd