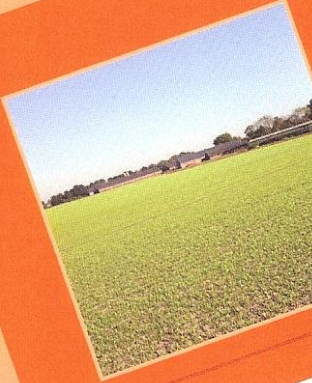
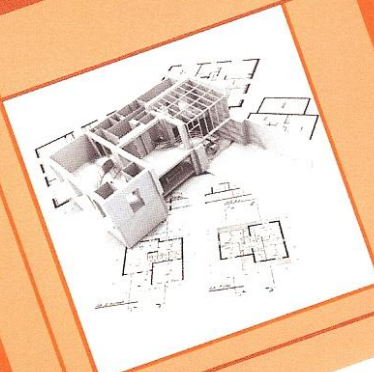
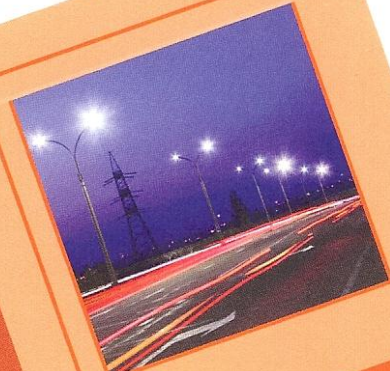
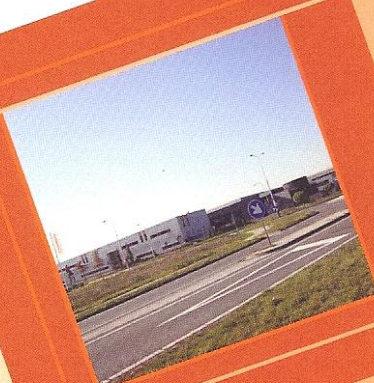
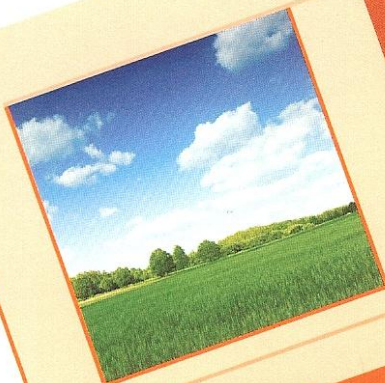




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Ruimtelijke onderbouwing

uitbreiding café Dolle Jan-Hoenderstraat 2 en 2a

Gemeente Venray

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding café Dolle Jan-Hoenderstraat 2 en 2a, Gemeente Venray	
Opdrachtgever:	Suyderland Venrode BV, Bekweg 1 te 6439 BA Doenrade	
Contactpersoon:	De heer L.J.P. Arts (JAVO Projectmanagement)	
Aantal pagina's:	47	
1^e concept:	29 mei 2012	
2^e concept:	31 januari 2013	
3^e concept:	12 maart 2013	
Ontwerp:	19 april 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 Vlattenstraat 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	7
1.3 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	13
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	18
3.1 Ruimtelijk project	18
3.2 Stedenbouwkundig ontwerp, architectuur en beeldkwaliteit	19
3.3 Ontsluiting en parkeren	20
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	22
4.1 Rijksbeleid	22
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	22
4.1.2 AMvB Ruimte	22
4.2 Provinciaal beleid	23
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	23
4.2.2 POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)	24
4.4 Gemeentelijk beleid	24
4.4.1 Strategische visie Venray 2015	24
4.4.2 Structuurvisie detailhandel Venray 2013-2023 en Nota Integraal horecabeleid	25
4.4.3 Economische visie	26
HOOFDSTUK 5 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	28
5.1 Geluidhinder	28
5.1.1 Wegverkeerslawaaï	28
5.1.2 Geluid gerelateerd aan de inrichting	28
5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	28
5.2.1 Verkennend bodem- en grondwateronderzoek	28
5.2.2 Asbestinventarisatie	29
5.3 Luchtkwaliteit	30
5.3.1 Wetgeving	30
5.3.2 Kleine en grote projecten	30
5.3.3 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	31

5.4	Externe veiligheid	31
5.4.1	Risicovolle inrichtingen (Bevi)	31
5.4.2	Vervoer gevaarlijke stoffen	33
5.4.3	Besluit externe veiligheid buisleidingen	33
5.5	Milieuzonering	34
5.5.1	Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten	34
5.5.2	Invloed milieuhinder op het projectgebied	34
5.6	Kabels, leidingen en straalpaden	35
5.6.1	Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels	35
5.6.2	Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied	35
 HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF		36
6.1	Waterbeleid	36
6.2	Waterhuishoudkundige situatie projectgebied	36
6.3	Overleg Waterschap	37
 HOOFDSTUK 7 SYSTEMATIEK EN VERBEELDING		38
 HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE		39
 HOOFDSTUK 9 PROCEDURE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID		40
 BIJLAGEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		41
 BIJLAGE 1 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA		42
BIJLAGE 2 NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK		43
BIJLAGE 3 AKOESTISCH ONDERZOEK INRICHTINGSGERELATEERD LAWAAI (HORECA)		44
BIJLAGE 4 VERKENNEND BODEMONDERZOEK		45
BIJLAGE 5 ASBESTINVENTARISATIE		46
BIJLAGE 6 GEOHYDROLOGISCH ONDERZOEK		47

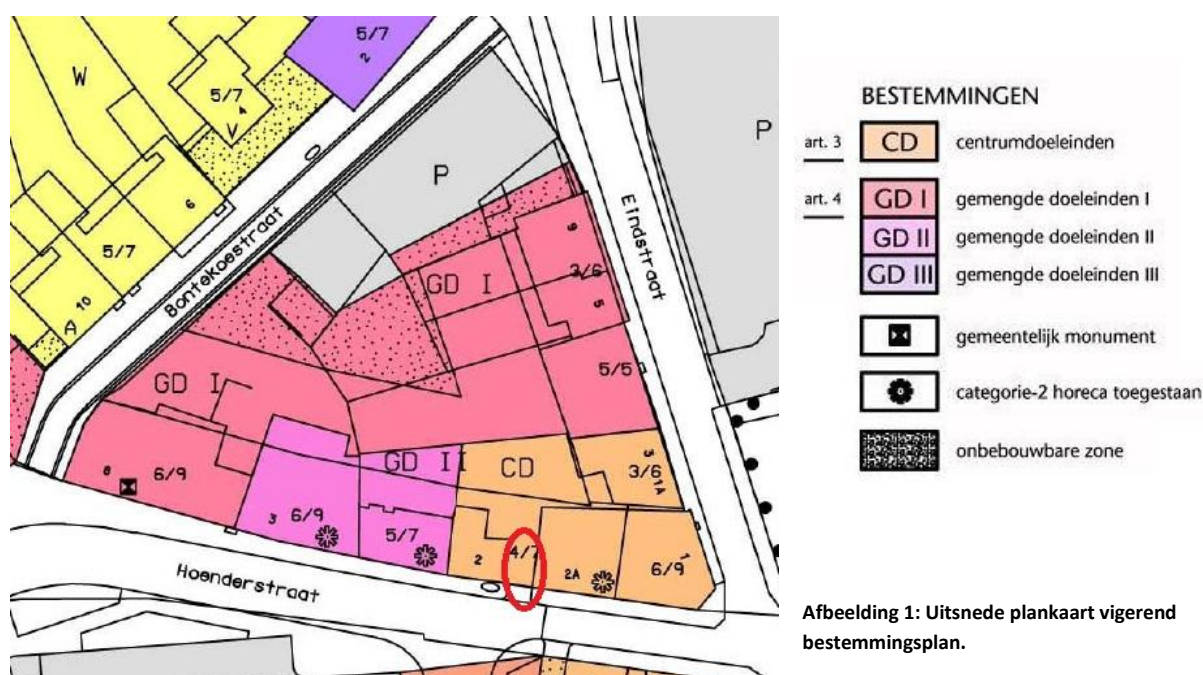
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

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 11 parkeerplaatsen gerealiseerd welke te bereiken zijn via de Bontekoestraat. Ten behoeve van de realisatie van dit project wordt binnenkort door de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken van het bestemmingsplan'.

De initiatiefnemer Suyderland Venrode BV is verder voornemens om het bovenstaande project uit te breiden met de ontwikkeling van de - naast het huidige gebied van het Historisch Kwartier De Laathof gelegen – locatie Hoenderstraat 2a. Dit pand is eigendom van Suyderland Venrode BV en kent een horecafunctie in de vorm van een café (categorie 2-horeca). Dit pand wordt in de nieuwe opzet vergroot ter plaatse van het perceel Hoenderstraat 2. Binnen de volledige nieuwbouw moet een categorie 2-horecafunctie (café en/of restaurant) gevestigd worden.

Het vigerende bestemmingsplan Centrum kent aan beide percelen de bestemming 'Centrumdoeleinden (CD)' toe. Binnen deze bestemming is lichte horeca (categorie 1) op de begane grond toegestaan. De zwaardere horeca (cat. 2 /café, restaurant, bar, disco e.d.) is alleen toegestaan daar waar het perceel van een specifieke aanduiding is voorzien. Ter plaatse van het bestaande café aan de Hoenderstraat 2a is deze aanduiding aanwezig. Echter ter plaatse van de gronden aan de Hoenderstraat 2 – waarop de geplande uitbreiding van het bestaande café is voorzien - ontbreekt deze aanduiding.



Afbeelding 1: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan.

Verder stelt artikel 3.2 onder c van de bestemming 'Centrumdoeleinden CD' dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. Een klein deel van de hoofdmassa is echter gelegen buiten het bouwvlak. Het oppervlak van het bouwvlak op het bouwperceel bedraagt 179,1 m². De overschrijding van het bouwvlak – in verband met de totale oppervlakte van de nieuwbouw van 202,6 m² - bedraagt 23,5 m². De bestemmingsregels kennen de mogelijkheid voor een binnenplanse afwijking van de verplichting om te bouwen binnen het bouwvlak, mits de overschrijding niet groter is dan 10 % van het totale bouwvlak. De overschrijding van het bouwvlak bedraagt in casu echter 13,1 %.

Het bestemmingsplan Centrum kent geen andere binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om toch medewerking te kunnen verlenen aan het project.

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).

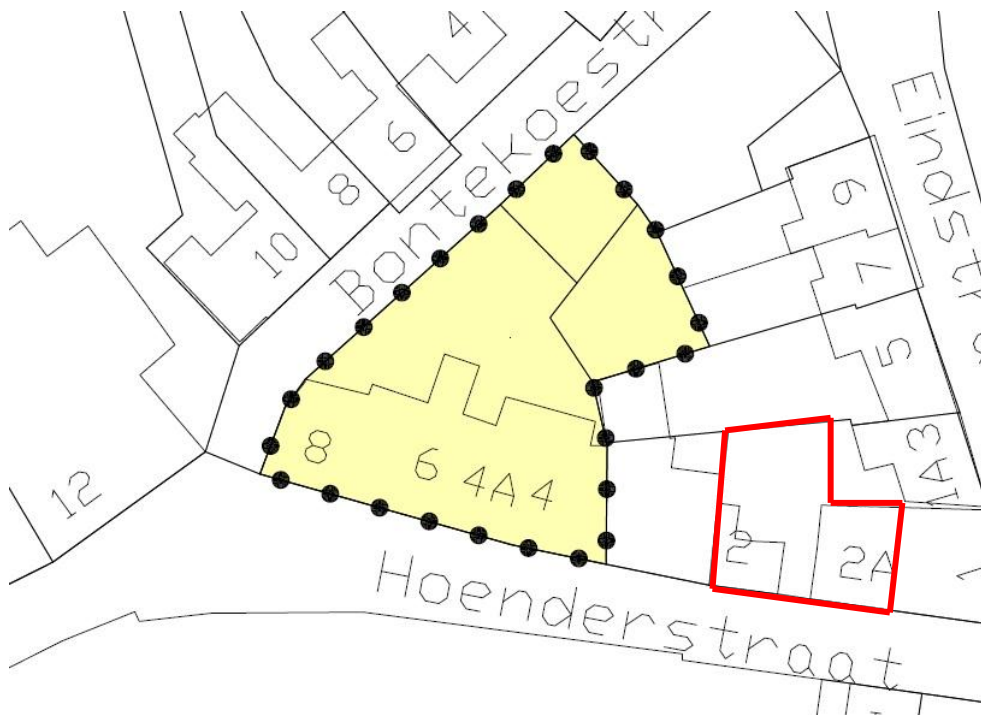
1.2 Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Venray. Het projectgebied ligt in het centrum van Venray. Plaatselijk is het projectgebied bekend als Hoenderstraat 2 en 2a . Kadastraal is het projectgebied bekend als gemeente Venray, sectie C, nr. 9574 (ged.). De omvang van het projectgebied bedraagt ca. 202 m². Het projectgebied wordt ten noorden begrenst door diverse woonwijken. Ten zuiden van het projectgebied is het echte stadscentrum gelegen met het winkelkerngebied.



Afbeelding 2: Luchtfoto projectgebied e.o.

De kadastrale situatie is op afbeelding 3 weergegeven. Tevens zijn de grenzen van het huidige projectgebied (in rood) en het projectgebied van het Historisch Kwartier De Laathof (in geel) ingetekend.



Afbeelding 3:
Kadastrale situatie en
grens van het
projectgebied

1.3 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. Hoofdstuk 9 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. Op de hoek Eindstraat 1-Hoenderstraat 2a is een pand aanwezig waarin een cafetaria gevestigd is (Eindstraat 1) en een café, plaatselijk bekend als 'Café Dolle Jan' (Hoenderstraat 2a). Op het perceel Hoenderstraat 2 is een pand gevestigd met daarin een pizzeria. Tevens is op dit perceel een garage/schuur gevestigd. Het projectgebied heeft betrekking op het café aan de Hoenderstraat 2a en de schuur aan de Hoenderstraat 2. Zowel de pizzeria aan de Hoenderstraat 2 als de cafetaria aan de Eindstraat 1 vallen buiten het projectgebied. Achter de schuur en café 'Dolle Jan' bevindt zich een verhard achtererf.

Aan de linkerkant van het projectgebied bevindt het gebied waarbinnen het Historisch Kwartier De Laathof ontwikkeld wordt. Deze ontwikkeling bestaat uit 11 appartementen (4 maisonnettes en 6 studio's (nieuwbouw) en 1 bestaande bovenwoning), een nieuw te bouwen commerciële ruimte van maximaal 305 m² bvo en het vernieuwen van het bestaand horecabedrijf van ca. 100 m² bvo (aan de Hoenderstraat 4). Op het achterterrein worden parkeerplaatsen gerealiseerd welke te bereiken zijn via de Bontekoestraat.

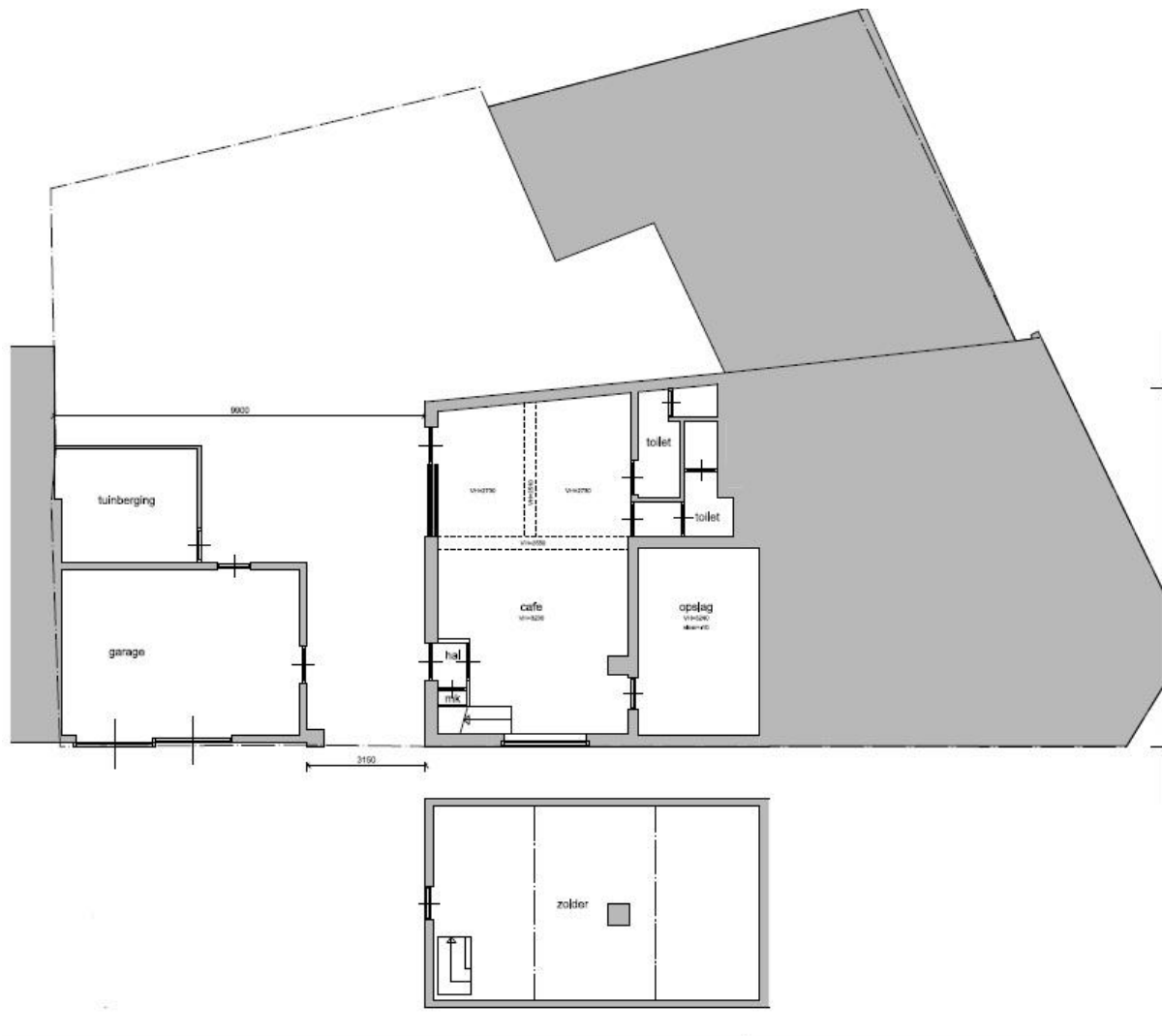
De feitelijke situatie op dit moment van het gebied waarbinnen deze ontwikkeling plaatsvindt is dat er op de hoek Hoenderstraat-Bontekoestraat een voormalige jeugdsoos is gelegen. Aan de rechterzijde hiernaast bevindt zich het café aan de Hoenderstraat 4. Achter het gebouw van de voormalige jeugdsoos ligt een achterterrein waarop bijgebouwen, groenvoorzieningen en verharding aanwezig zijn. Het hoekgebouw staat op dit moment al geruime tijd leeg. De bouwkundige kwaliteit van dit gebouw en haar 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.

Tegenover het huidige 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'.



Afbeelding 4a-d: Foto's Hoenderstraat



Afbeelding 5: bestaande situatie Hoenderstraat 2 en 2a

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.

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.

Gebiedsontsluitingswegen zijn wegen met aparte voorzieningen voor langzaam verkeer (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.

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 perceelontsluiting. 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 langsparkerstroken 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 openbare groen ter plaatse van de Hoenderstraat en (in mindere mate) de Bontekoestraat manifesteert zich als laanbeplanting 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.

De groene structuur langs de Hoenderstraat zal gehandhaafd blijven. Er zal als gevolg van het project ook niet voorzien worden in nieuw openbaar groen.

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 ontheffingsverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

1. strengbeschermde 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 diersoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde diersoorten 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 diersoorten 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 diersoorten 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

Het projectgebied is op dit moment volledig bebouwd en verhard. Water is binnen het projectgebied niet aanwezig.

In december 2011 is door Econsultancy BV te Boxmeer een onderzoek verricht naar flora en fauna binnen het projectgebied van Historisch Kwartier De Laathof. Doordat het thans aan de orde zijnde projectgebied direct grenst aan het onderzochte gebied van het Historisch Kwartier alsmede vanwege het feit dat het huidige projectgebied exact dezelfde ruimtelijke kenmerken heeft als het naastgelegen onderzochte gebied, is het aanvaardbaar om de conclusies uit het reeds gehouden onderzoek toe te passen op het huidige projectgebied.

Uit het onderzoeksrapport kan afgeleid worden dat de in het projectgebied aanwezige stedelijke beplanting in principe een geschikte biotoop kan vormen voor algemene broedvogels. De (leegstaande) bebouwing is door de aanwezigheid van (uitstekende) dakpannen geschikt voor gierzwaluw en huismus om tot broeden te komen. Verder is de (leegstaande) bebouwing deels toegankelijk voor algemene broedvogels. Incidenteel kunnen grondgebonden zoogdieren als egel en huisspitsmuis voorkomen. De bebouwing is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt het projectgebied 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 onder meer 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 binnen het projectgebied. Door de uitvoering van nader onderzoek binnen het geschikte seizoen kan dit vastgesteld worden. Tevens dient door nader onderzoek vastgesteld te worden of er broedvogels aanwezig zijn waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Dit nadere onderzoek moet plaatsvinden in het kader van de ontwikkeling van het Historisch Kwartier De Laathof en zal ook uitgebreid worden tot de bebouwing binnen het thans aan de orde zijnde projectgebied.

Econsultancy BV te Boxmeer heeft het bovengenoemde nadere ecologische onderzoek verricht. Daaruit kan – onder meer - geconcludeerd worden dat verblijfplaatsen van vleermuizen niet zijn aangetroffen. Eveneens is geconstateerd dat het projectgebied geen deel uitmaakt van fourageergebieden en/of vliegroutes van vleermuizen. De huismus en de gierzwaluw zijn binnen het projectgebied niet als broedvogel aangetroffen. De directe omgeving is echter potentieel geschikt als leefgebied. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten of "vogelvides" en het plaatsen van gierzwaluwnestkasten, kan het projectgebied wel deel gaan uitmaken van het broedbiotoop van beide soorten. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broedgelegenheid van deze soorten kan deze relatief eenvoudige maatregel een positief effect op de soort in de omgeving hebben. De initiatiefnemer zal tijdens de bouw hier – in overleg met de gemeente Venray – een keus in maken.

De quickscan flora en fauna en het nadere onderzoek maken als separate bijlagen 1 en 2 integraal deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

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 bebouwing binnen het projectgebied zijn geen rijks-of gemeentelijke monumenten. In de directe omgeving van het projectgebied ligt de Sint Petrus Bandenkerk, een gotische kerk uit de 15e eeuw. Het betreft hier wel een rijks- en gemeentelijke monument. De afstand tussen het projectgebied en deze kerk is met ca. 250 m zodanig dat er geen ruimtelijke relatie bestaat tussen de huidige (en toekomstige) bebouwing en deze kerk.

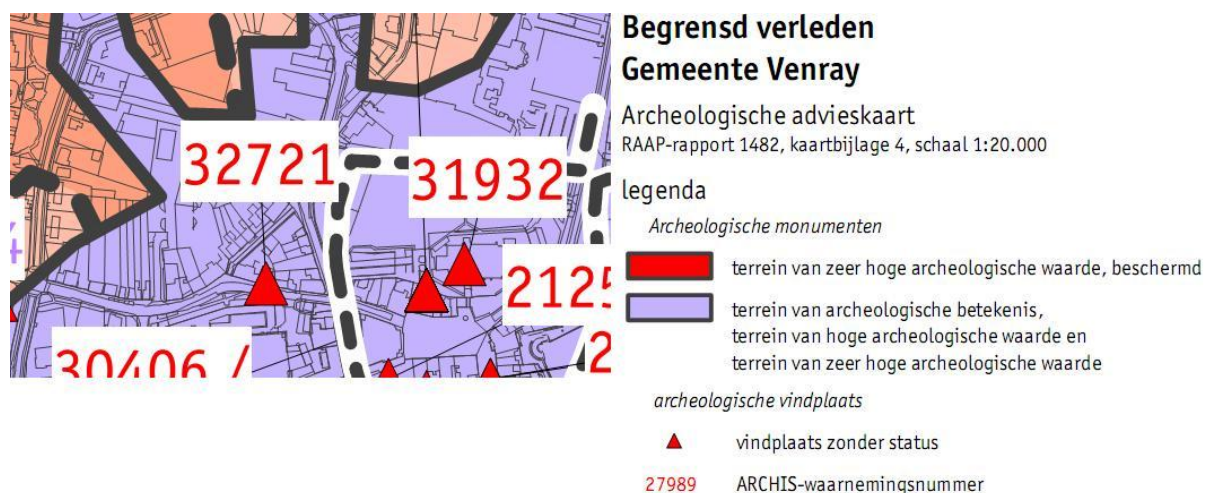
Het projectgebied is verder niet gelegen in een molenbiotoop van een windmolen.

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 ligt in een gebied met een zeer hoge verwachting in een historische dorpskern. Op basis van gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Erfgoedverordening geldt een archeologische onderzoek plicht bij deze verwachting als de verstoring groter is dan 250 m². En in de buurt van vindplaatsen als de verstoring groter is dan 100 m².



Afbeelding 6: archeologische advieskaart

In dit geval is het te verstoren gebied maar 89 m², dus de verstoring blijft onder de onderzoek grens en er is geen onderzoek plicht. Gemeentelijk voorstel is – gezien de hoogte archeologische verwachting - om graafwerkzaamheden te laten begeleiden door Amateur Werkgroep Venray bij adres Hoenderstraat 2 – 2a.

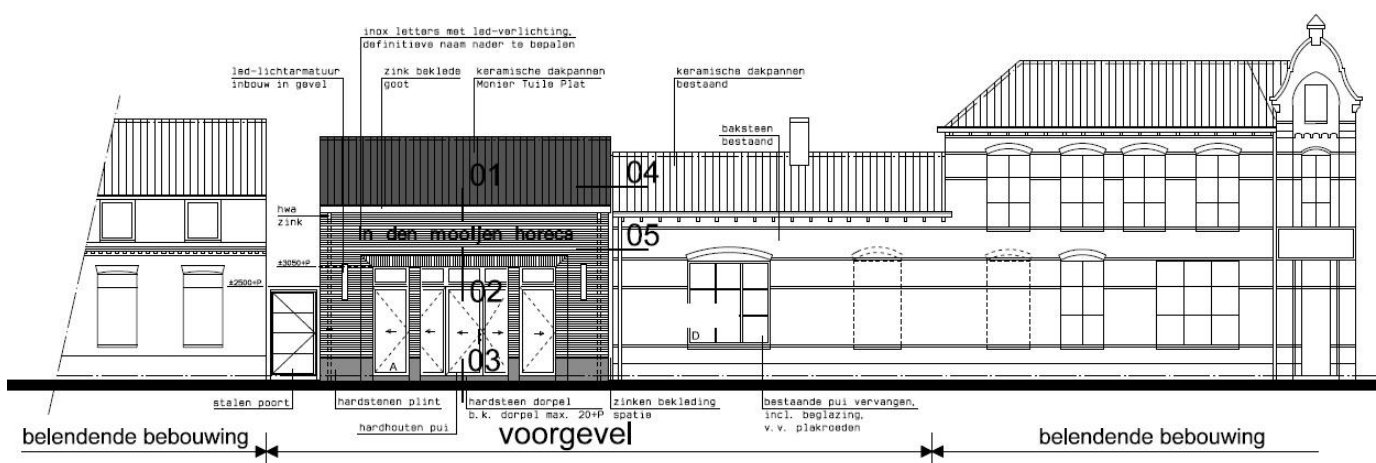
HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

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 wordt project "Historisch Kwartier De Laathof" gerealiseerd. 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 305 m² bvo en een bestaand horecabedrijf van ca. 100 m² bvo. Op het achterterrein worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd welke te bereiken zijn via de Bontekoestraat.

Suyderland Venrode BV is voornemens om het bovenstaande project uit te breiden met de herontwikkeling van de - naast het huidige gebied van het Historisch Kwartier De Laathof gelegen – locatie Hoenderstraat 2 en 2a. Het pand aan de Hoenderstraat 2a is eigendom van Suyderland Venrode BV en kent op de begane grond een horecafunctie in de vorm van een café (categorie 2-horeca) met een bvo van 75 m². De verdieping wordt gebruikt als bergzolder. Dit pand wordt in de nieuwe opzet vergroot ter plaatse van het perceel Hoenderstraat 2. Ter plaatse van de gronden waar de uitbreiding van het café aan de Hoenderstraat 2a gepland is, bevindt zich nu een schuur. Deze schuur wordt gesloopt en vervangen door de uitbreiding van het bestaande horecapand. Binnen het uitgebreide, vernieuwde gebouw zal wederom een categorie 2-horecafunctie (café en/of restaurant) gevestigd worden met een bvo van 202 m². De horecafunctie zal ook in de nieuwe situatie beperkt zijn tot de begane grond. De verdieping blijft ook in de nieuwe situatie bergruimte.



Afbeelding 7: Voorgevel nieuwbouw horecapand



3.2 Stedenbouwkundig ontwerp, architectuur en beeldkwaliteit

Binnen het programma wordt het geheel opgesplitst in meerdere gebouwen die ieder een eigen 'vormtaal' hebben. De architectuur van deze 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 worden ervaren. Op 11 november 2012 heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Venray het bouwproject in hoofdlijnen goedgekeurd.

3.3 Ontsluiting en parkeren

Het projectgebied is vanuit het noorden (Noordsingel) per auto bereikbaar via de Heuvelstraat en de Sint Jozefweg, welke beide uitkomen 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 uitgebreide horecagebouw wordt voor klanten primair ontsloten via de Hoenderstraat. Bevoorrading van het horecabedrijf vindt eveneens via deze straat plaats.

Ter bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen, zijn de parkeerkencijfers uit de meest recente CROW-publicatie 317: 'kencijfers wonen, werken en voorzieningen' (oktober 2012) voor de gemeente Venray een belangrijke leidraad. De vraag naar parkeerplaatsen wordt o.a. bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen.

Bereikbaarheidskenmerken van de locatie	matig stedelijk, centrum		
Normering uitbreiding	uitgaande van stedelijke zone, winkelgebieden		
Parkeerkencijfer horeca	aandeel bezoekers 90 %, min. 4 / max. 6 pp/100 m ² bvo		
TOTAAL  202 m ² bvo horeca: min. 2,02 x 4 pp max. 2,02 x 6 pp			
	AANTAL PP OBV BESTAAND BVO HORECA min. 3 pp max. 5 pp	AANTAL PP OBV NIEUW BVO HORECA min. 8 pp max. 12 pp	TOENAME AANTAL PP DOOR PROJECT min. 5 pp max. 7 pp

De bestaande parkeeroplossing voor het horecabedrijf blijft onveranderd. Ten behoeve van het bestaande horecabedrijf wordt nu geparkeerd in de openbare ruimte (openbare parkeerplaatsen). In de nieuwe situatie (na de uitbreiding van het horecabedrijf van 75 m² bvo naar 202 m² bvo) zal dit zo blijven. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is namelijk ruimschoots aanwezig op het tegenover het projectgebied gelegen openbare parkeerterrein bij de Em-Té supermarkt en via de langspaarkeerstroken langs de Hoenderstraat. Dit ook gezien het feit dat de gebruikstijden van de supermarkt, de overige omliggende bedrijven en die van het beoogde horecabedrijf van elkaar verschillen. Het café zal zijn bezoekers vooral in de avonduren trekken, wanneer de supermarkt zijn dalmoment heeft dan wel wanneer de supermarkt en overige omliggende bedrijven gesloten zijn.

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 dichter bij 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 eenvoudiger 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 een nieuwe horecafunctie 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 en Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

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.

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. Stedelijke functies dienen in principe binnen deze contouren te worden gerealiseerd 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.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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 beoogde uitbreiding en vernieuwing van de horecafunctie aan de Hoenderstraat 2-2a, is een onderdeel van de totale ruimtelijke revitalisering van de Hoenderstraat als entreegebied naar het kernwinkelgebied en stadscentrum, zoals die met de ontwikkeling van het Historisch Kwartier De Laathof beoogd wordt. De aan de orde zijnde binnenstedelijke herontwikkeling van het Historisch Kwartier De Laathof door de transformatie van de huidige ruimtelijke laagwaardig invulling (leegstaande – en kwalitatief laagwaardige panden, verrommelde achterterreinen) in een exclusiever stedelijk woonmilieu met commerciële-, detailhandels – en horecafuncties, past binnen het gemeentelijke streven naar ruimtelijke kwaliteit door - onder meer - verbetering/herstructurering van binnenstedelijke locaties.

4.4.2 Structuurvisie detailhandel Venray 2013–2023 en Nota Integraal horecabeleid

In de Structuurvisie Detailhandel Venray 2013-2023 “Venray, beleef de Beste Binnenstad” is het gemeentelijke detailhandelsbeleid vastgelegd. De structuurvisie vervangt de nota Herziening Detailhandelsbeleid uit 2005 en de nota Spreiding supermarkten uit 2007.

Hoofddijn van de visie is dat Venray haar positie als 2e stedelijk centrum van Noord-Limburg wil handhaven en versterken. Daarbij hoort een uitgebreid en compleet aanbod aan winkels en voorzieningen. De verschillende winkelgebieden in Venray (kernwinkelgebied, De Brier en de dorp- en wijkwinkelcentra) vullen elkaar aan en ieder gebied heeft zijn eigen functie en uitstraling. Gezamenlijk vormen deze gebieden een fijnmazige detailhandelsstructuur met het koop- cq. bezoekmotief als leidend principe:

- Recreatief winkelen/fun shoppen: in het kernwinkelgebied van Venray
- Doelgerichte aankopen/run shoppen: op De Brier en overige perifere locaties (bijvoorbeeld de Intratuin, autoboulevard Keizersveld)
- Boodschappen doen: in de dorp- en wijkwinkelcentra.

Er dient terughoudend te worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe detailhandelsmeters. Verdere ruimtelijke concentratie en clustering van voorzieningen staat voorop. De gemeente staat alleen nieuwe detailhandel toe als er aantoonbaar sprake is van toegevoegde waarde en onderscheidend vermogen, zowel ruimtelijk als economisch.

De visie op het gebied van horeca is als uitwerking van de detailhandelsnota vastgelegd in de Nota 'Integraal horecabeleid'. In deze nota wordt onderkend dat de horeca een van de elementen is die de aantrekkelijkheid van een winkelgebied kunnen versterken. Voor de versterking van het kernwinkelgebied moeten de sectoren horeca en cultuur de kans krijgen zich uit te breiden, met name op het vlak van nieuwe vormen van aanbod. In het kader van een volledig voorzieningenpakket in het kernwinkelgebied wordt met name gedacht aan gelegenheden met een terrasfunctie. Op het Schouwburgplein en de Grote Markt dient de functie uitgebouwd te worden met aanvullende horeca die ook 's-avonds een belangrijke functie vervult. Binnen het Schouwburgplein wordt ingezet op vertier en op de Grote Markt op rust met hoogwaardige horeca. Voor wat betreft de bioscoop en de omliggende- aan de invalswegen naar het kernwinkelgebied gelegen – horecavestigingen wordt ingezet op een verbetering van de uitstraling van deze functies.

De beoogde uitbreiding en vernieuwing van de horecafunctie aan de Hoenderstraat 2-2a, is een onderdeel van de totale ruimtelijke revitalisering van de Hoenderstraat als entreegebied naar het kernwinkelgebied en stadscentrum, zoals die met de ontwikkeling van het Historisch Kwartier De Laathof beoogd wordt. De ver- en nieuwbouw van het huidige café moet leiden tot een aantrekkelijke horecagelegenheid met luxe uitstraling. Dit zorgt - in combinatie met de nieuwe detailhandels-en/of commerciële functies binnen het Historisch Kwartier – voor een stimulans voor het recreatieve winkelen en het uitgaansleven in het kernwinkelgebied c.q. stadscentrum en de aangrenzende gebieden.

4.4.3 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 hoogwaardig regionaal winkel- en voorzieningshart.

De uitbreiding en vernieuwing van de horecafunctie langs de Hoenderstraat (als entreegebied c.q. aanlooproute naar het kernwinkelgebied) levert een directe bijdrage aan de kwaliteitsverbetering 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).

Een horecagebouw is echter geen geluidsgevoelig gebouw dat beschermd wordt door de Wgh, zodat de Wgh op dit project verder niet van toepassing is.

5.1.2 Geluid gerelateerd aan de inrichting

Door K+ Adviesgroep te Echt is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidwerende voorzieningen die in het toekomstige horecapand noodzakelijk zijn om dit pand geschikt te maken voor een maximaal toegelaten muziekniveau van 85 dB(A), uitgaande van het standaard popmuziekspectrum. Hieruit blijkt dat indien de in dit rapport genoemde voorzieningen worden gerealiseerd, het maximaal toelaatbare emissieniveau $L_{A_{rLT}}$ (muziek) van 85 dB(A) in de nachtperiode (23.00-07.00 uur) niet zal leiden tot een overschrijding van de geluidgrenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A_{rLT}}$) ter plaatse van woningen van derden (dag-avond-nachtperiode: resp. 50-45-40 dB(A)), zoals bepaald in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) van 19 oktober 2007.

Het integrale rapport met betrekking tot het inrichtingsgerelateerd geluid maakt als separate bijlage 3 integraal deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

5.2.1 Verkennend bodem- en grondwateronderzoek

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 met betrekking tot de gronden waar het Historisch Kwartier De Laathof gerealiseerd wordt alsmede waar het thans aan de orde zijnde project (uitbreiding horecagebouw Hoenderstraat 2-2a) gerealiseerd wordt. 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 gebruiksbependingen 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 maakt als separate bijlage 4 integraal deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2.2 Asbestinventarisatie

VDM BV Asbest inventarisatie en advies te Overloon heeft een asbestinventarisatie uitgevoerd. Hieruit volgt dat in café Dolle Jan zelf asbesthoudende materialen zijn aangetroffen. Verder is er een redelijk vermoeden dat op een specifieke plaats binnen het café (schoorsteenkanaal) asbesthoudende materialen zijn te verwachten. In de garage/schuur (het projectgebied) zijn echter geen asbesthoudende materialen aangetroffen. De asbesthoudende materialen zullen bij de renovatie van het café verwijderd en afgevoerd worden door een erkend en deskundig sloopbedrijf, gecertificeerd volgens de SC-530.

Het integrale rapport met betrekking tot de asbestinventarisatie maakt als separate bijlage 5 integraal deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

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 horecafunctie een maximaal bruto vloeroppervlak van 202 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.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)

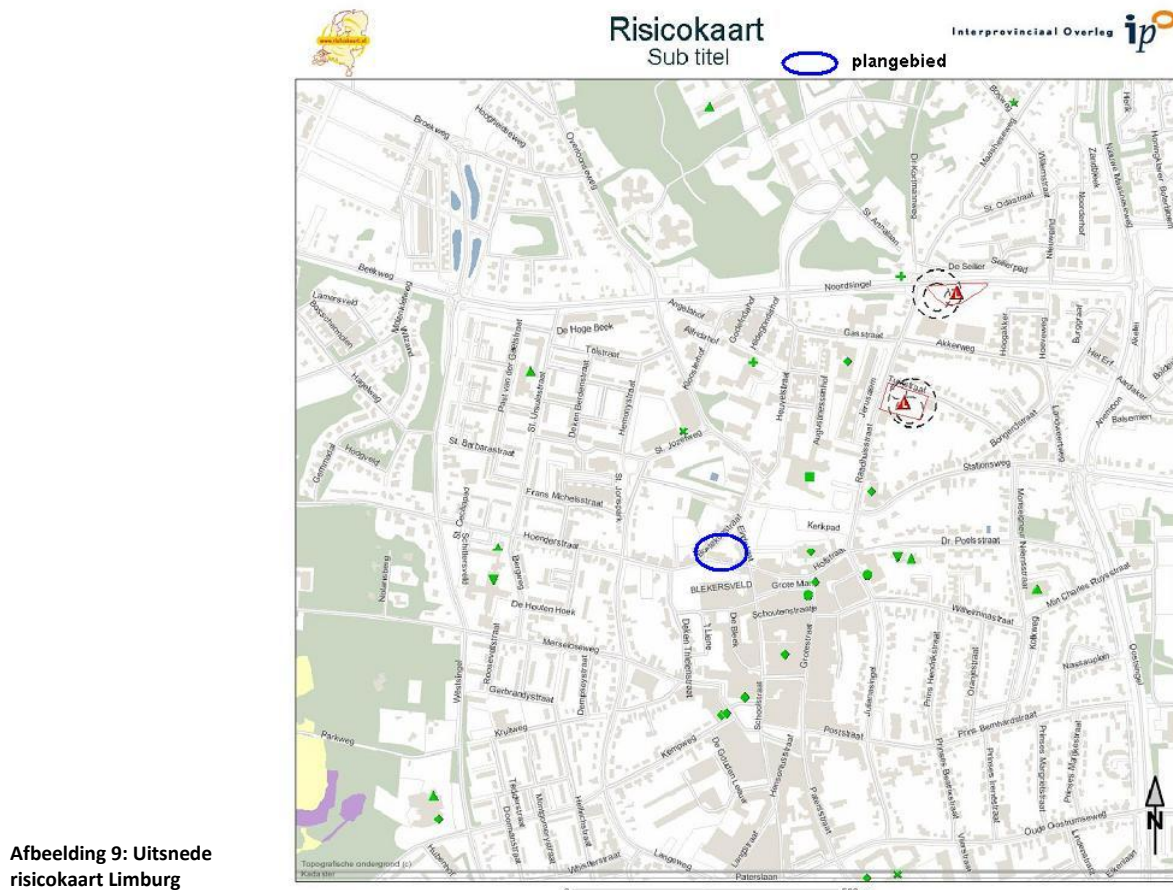
De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel- of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. 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, winkelcentra, 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 kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor 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. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen de PR-contour 10^{-6} /jr. is dat alleen acceptabel indien aan de planologische maatregel of de omgevingsvergunning zodanige voorwaarden worden verbonden dat binnen 3 jaar de PR-contour 10^{-6} /jr. gehaald wordt. Tot die tijd geldt dan de PR-contour 10^{-5} /jr. als grenswaarde.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

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 9: 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 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 wordt niet gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen de gemeente Venray zijn de volgende wegen 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 Besluit externe veiligheid buisleidingen

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 projectgebied. Bijbehorende PR-contour 10^{-6} /jr. bedraagt 0 meter, en vormt derhalve geen belemmering voor het project.

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 milieuemissies. 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 afstandsstep worden verlaagd.

5.5.2 Invloed milieuhinder op het projectgebied

Volgens de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG) vallen café's en restaurants 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/of geuroverlast.

In casu is er echter geen sprake van een rustige woonwijk, doch van een dynamisch stadscentrum, bedoeld voor een menging van bedrijven in de milieucategorie 1 en woonfuncties. Er zou derhalve één afstandsstap lager aangehouden kunnen worden voor wat betreft milieuzonering, met als gevolg dat de horecafunctie en woonfunctie goed direct langs elkaar kunnen functioneren, zonder dat sprake is van onaanvaardbare overlast.

Milieuzonering vormt in casu derhalve geen belemmering voor het project.

5.6 Kabels, leidingen en straalpaden

5.6.1 Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels

Er liggen geen hoofdleidingen voor olie, brandstof of water en geen hoogspanningsleidingen in of nabij het projectgebied die een planologisch-juridische beschermingszone hebben. Voor het moment dat de bouw van start zal gaan, zorgt initiatiefnemer dat er een Klic-melding wordt gedaan, zodat rekening kan worden gehouden met de in de bodem aanwezige kabels en leidingen.

5.6.2 Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied

Het projectgebied bevindt zich verder niet binnen een straalpad. Wel ligt het projectgebied in 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 hoogtekaart van Nederland is te zien dat het projectgebied is gelegen op een hoogte van gemiddeld 30 meter boven NAP. Gelet op de bouwhoogte van het nieuwe horecagebouw (6,15 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 project de belangen van defensie niet worden geschaad.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Waterbeleid

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.

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

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

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 en dat de bodem goed doorlatend is. Het integrale rapport met betrekking tot de geohydrologie binnen de omgeving van het projectgebied maakt als bijlage 6 integraal deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

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.

Hemel- en afvalwater

Binnen het projectgebied wordt een afvoerend dakoppervlak gerealiseerd van circa 170 m².

Het project voorziet in een voorziening bij een extreme neerslaggebeurtenis. Hierbij is een neerslaggebeurtenis van T= 100 maatgevend, waarbij uitgegaan wordt van een bui van 84 mm met een duur van 2 dagen, waarbij er niets kan infiltreren. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,084 m.

Kwantiteitsberekening

Neerslag T=10 -> 43 mm neerslag/m²

Neerslag T=100 -> 84 mm neerslag/m²

Te infiltreren: 170 m² x 0,043 m= ca. 7 m³

Te infiltreren: 170 m² x 0,084 m= ca. 14 m³

Voor de afvoer van bedrijfsafvalwater geldt dat infiltratie hiervan is niet toegestaan.

Gekozen wordt om het hemelwater vanuit de nieuwbouw te verwerken via een ondergrondse infiltratievoorziening (infiltratiebuizen en -kratten) met een capaciteit waarmee een neerslaggebeurtenis T=100 kan worden opgevangen. Deze voorziening zal onder het binnenterrein (achtererf) worden aangelegd. Voor het bestaande deel van het gebouw zal het hemelwater op de riolering geloosd worden, zoals dat in de huidige situatie ook al het geval is.

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 m² 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 m² 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.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE

De gronden van het projectgebied zijn eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden. In casu is er geen sprake van verplicht kostenverhaal in het kader van de Grexwet.

HOOFDSTUK 9 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 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

Separaat bijgevoegd

BIJLAGE 2 NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK

Separaat bijgevoegd

BIJLAGE 3 AKOESTISCH ONDERZOEK INRICHTINGSGERELATEERD LAWAAI (HORECA)

Separaat bijgevoegd

BIJLAGE 4 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Separaat bijgevoegd

BIJLAGE 5 ASBESTINVENTARISATIE

Separaat bijgevoegd

BIJLAGE 6 GEOHYDROLOGISCH ONDERZOEK

Separaat bijgevoegd