

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING OMGEVINGSVERGUNNING
DEKENTHIELENSTRAAT ONG. VENRAY**



Locatie: Deken Thielenstraat ong.
5801 CG Venray

Rapportnummer: 15220520-R5-14210907

Datum: 20 mei 2022

Inhoudsopgave

1	Projectlocatie.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging.....	4
1.3	Kadastraal.....	4
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	5
2	Analyse omgevingskenmerken.....	6
2.1	Het plan voornemen.....	6
2.2	Programma en beeldkwaliteit.....	6
2.3	Duurzaamheid.....	7
3	Beleidskader.....	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie.....	8
3.2.2	Ladder duurzame verstedelijking.....	9
3.3	Provinciaal beleid.....	9
3.3.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	9
3.3.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	10
3.4	Regionaal beleid.....	11
3.4.1	Regionale woonvisie voor Noord-Limburg.....	11
3.5	Gemeentelijk beleid.....	12
3.5.1	Toekomstvisie 2030 Venray loopt voorop.....	12
3.5.2	Omgevingsvisie Venray.....	12
3.5.3	Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026.....	13
3.5.4	Vigerend bestemmingsplan “omgevingsplan Centrum Venray”.....	14
4	Omgevingsaspecten.....	15
4.1	Bodem.....	15
4.2	Archeologie.....	15
4.3	Geluidhinder.....	16
4.4	Luchtkwaliteit.....	17
4.5	Wet Natuurbescherming.....	18
4.6	Soorten.....	19
4.7	Waterparagraaf.....	20
4.8	Milieuzonering.....	21
4.9	Externe veiligheid.....	22

4.10	Parkeren	24
4.11	Niet gesprongen explosieven	25
4.12	Kabels en leidingen.....	25
5	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	26
5.1	Omgevingsdialoog	26
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	26

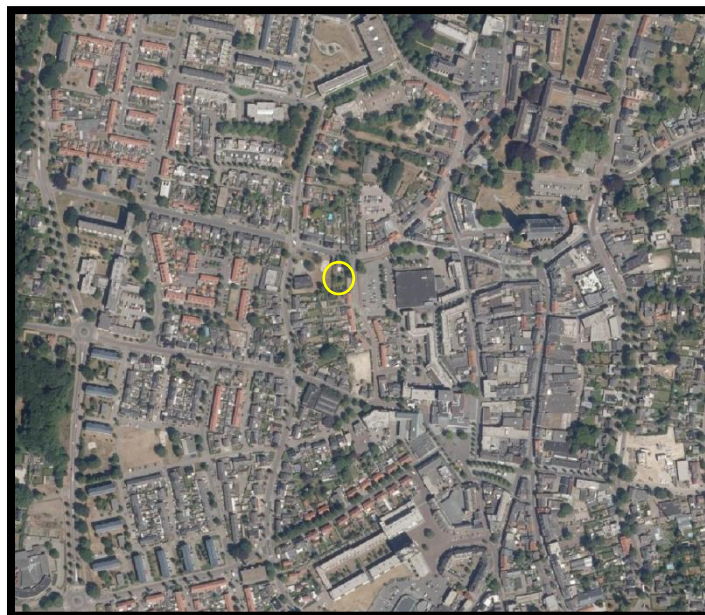
1 Projectlocatie

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het realiseren van twee woningen aan de Deken Thielenstraat ongenummerd te Venray. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken dient er een bouwvlak gerealiseerd te worden. De huidige bestemming is reeds wonen.

1.2 Ligging

Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Venray. Het projectgebied ligt in het centrum van Venray. De omvang van het projectgebied bedraagt ca. 640 m². Het projectgebied wordt ten noorden begrenst door diverse woonwijken. Ten oosten van het projectgebied is het echte stadscentrum gelegen met het winkelkerngebied.



Overzicht planlocatie

1.3 Kadastraal

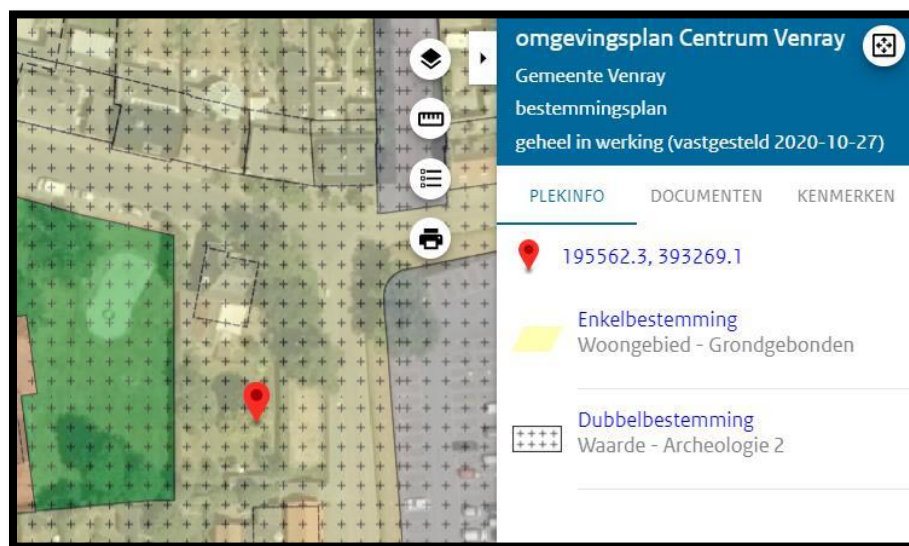
De planlocatie is voorzien op de gedeelten van twee percelen. De gedeeltelijke percelen hebben de kadastrale kenmerken gemeente Venray Sectie C nummers 8750 en 9691.



Planlocatie op perceelsniveau

1.4 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie bevindt zich binnen het vigerende bestemmingsplan “omgevingsplan Centrum Venray” (NL.IMRO.0984.BP16001-va01) en heeft de enkelbestemming “Woongebied grondgebonden” en de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”. De realisatie van de twee woningen is gepland buiten het bestaande bouwvlak. Dit is strijdig met het huidige “omgevingsplan Centrum Venray”. De gemeente heeft op 24 juni 2021 een positief principe-standpunt ingenomen ten aanzien van de realisatie van 2 woningen.

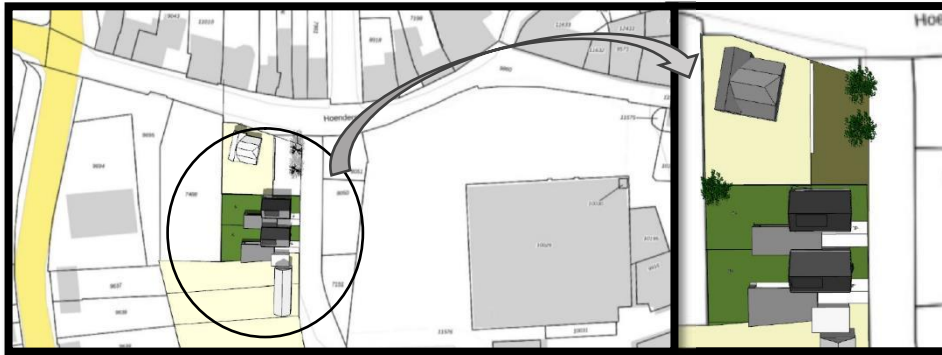


Uitsnede vigerend bestemmingsplan

2 Analyse omgevingskenmerken

2.1 Het plan voornemen

Binnen de planlocatie bestaat het voornemen tot het realiseren van twee woningen. De woningen zijn met de voorzijde gericht naar de Deken Thielenstraat.



Visualisatie perceelindeling

2.2 Programma en beeldkwaliteit

Het planvoornemen omvat de realisatie van twee woningen. Beide met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Het huidige ontwerp wijkt af van het goedgekeurde ontwerp van 2016 (met een plat dak). Het huidige ontwerp sluit beter aan bij de omliggende bebouwing en de huidige behoefte. Hierbij is de topgevel van de woning aan de Hoenderstraat 31 de basis geweest voor het ontwerp. Mooie ranke vorm voor de hoofdmassa met mooie gevelopeningen, een donkere steen en een hellende kap.



Visualisatie ontwerp woningen

Elke woning heeft ruimte voor het parkeren van twee voertuigen. De rechter woning krijgt mogelijk een doorgang met een pad naar achter. Dit is afhankelijk van de toekomstige koper.

De bestaande groenafscheiding aan de achterkant van de woningen blijft gehandhaafd. De twee bomen die op de grond van de gemeente staan blijven behouden en de dennenboom op het perceel van Hoederstraat 31 zal gekapt worden.

2.3 Duurzaamheid

De woningen worden gebouwd onder tijdloze architectuur. Er wordt veel aandacht besteed aan duurzame detaillering en de toepassing van de duurzame materialen zodat de onderhoudskosten aan deze woningen op termijn beperkt worden. De woningen worden niet aangesloten op gas. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het riool.

De woningen krijgen een levensloopbestendige inrichting. In de platte aanbouw wordt per woning een slaapkamer en badkamer gerealiseerd.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Er wordt uitsluitend aandacht geschonken aan de onderwerpen die direct verband houden en samenhangen met de mogelijkheid tot het creëren van een bouwvlak en de realisatie van twee woningen aan de Deken Thielenstraat te Venray.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, omvat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

NOVI-prioriteiten met lange en korte termijn maatregelen:

Functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving moeten

- meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem.
- Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra houden we naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers en vervoersnetwerk, het elektriciteitsnetwerk rekening met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. We zetten daarbij in op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- Met de NOVI bouwen we aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. We werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Daar willen we naartoe groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's realiseren.
- De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van onze natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn werken we daarom aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk. Het Rijk streeft naar regie op het samenspel en regie bij het bewaken van onze nationale belangen.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

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

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Conclusie

De realisatie van de woningen draagt bij aan een aantrekkelijk woningbestand van Venray. Er is sprake van een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving. Verderop in deze ruimtelijke onderbouwing worden de aspecten veiligheid en leefbaarheid nader beschouwd.

3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6., lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Onderhavig plan is gezien de beperkte omvang geen stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Limburg is een prachtige provincie, gelegen tussen de metropoolregio's de Randstad, de Vlaamse Ruit en het Ruhrgebied, met veel grensoverschrijdende natuur- gebieden.

Veranderingen in de demografie en het klimaat, trends als individualisering en globalisering, maar ook technologische innovaties maken dat de Limburgse samenleving, de fysieke leefomgeving en de economie de komende decennia blijven veranderen. Ook grote transitie, zoals die op het gebied van

energie, de landbouw, smart mobility en circulaire economie, zullen leiden tot grote veranderingen van de fysieke leefomgeving. Zowel in stedelijk als landelijk gebied.

Bovengenoemde trends en ontwikkelingen bieden onze provincie kansen, maar stellen ons ook voor diverse uitdagingen. We verdelen die in een drietal hoofdopgaven[1]:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw- transitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen we nog keuzes maken. Daarbij kiezen we voor maatwerk en houden we rekening met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Als we afwegingen maken, doen we dat op basis van onderstaande Limburgse principes:

- We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal
- Meer stad, meer land
- We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds
- Procesmatige uitgangspunten

Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de ambities van de Provincie Limburg. Het sluit aan bij de kenmerken en identiteit van het gebied. En draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de “Omgevingsverordening Limburg 2014” vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat de planlocatie niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Er zijn daarmee vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.



Uitsnede POL 2014

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden twee woningen toegevoegd binnen de zone “Bebouwd gebied”. De bebouwing zorgt voor een vitaler en stedelijker karakter van de kern van Venray. Met het plan wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten voor wonen uit het POL2014.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale woonvisie voor Noord-Limburg

De regionale woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de periode 2020 tot 2024. De visie is door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid opgesteld. De regio ziet dat ‘het wonen’ steeds meer verweven is met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. Er wordt samenwerking gezocht met alle partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen et cetera) en met lef en ambitie om de juiste dingen te doen voor Noord-Limburg.

Demografie blijft een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Het gaat niet alleen om aantallen, maar ook om de samenstelling van onze bevolking. Naast nieuwbouw dient er ook aandacht te gaan naar de bestaande voorraad.

De regionale woningvisie omvat de volgende twee grote opgaven: mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad en de zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen de woningmarkt.

Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad. Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. De huidige vraag sluit maar deels aan op wat we in onze bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die we toevoegen dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt er nog meer dan voorheen gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.

Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt. We zien in onze regio verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren komen. Die moeten allemaal een plek krijgen

binnen onze woningmarkt en maatschappij. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

Conclusie

Het onderhavige plan voorziet in een nieuwbouwlocatie met twee kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwlocatie woningen. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd. De toevoeging van twee woningen zorgt voor doorstroming in de woningmarkt. Het plan is sluit hierdoor aan bij de doelstellingen van de regionale woningvisie Noord-Limburg.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie 2030 Venray loopt voorop

De komende tien jaar komt er veel op Venray af. Nóg meer vergrijzing, een nóg krappere arbeidsmarkt, een nóg forser appel op zorg, de bittere noodzaak van een snellere verduurzaming. Allemaal sterke economische dragers die in een ongewisse transitiefase zitten.

De gemeente kiest er op de eerste plaats voor om de complexe uitdagingen samen met andere stakeholders op te pakken. Venray is er bovendien van overtuigd dat maatschappelijke ontwikkelingen als individualisering, het wegvallen van klassiek gezag en de komst van het internet, deze aanpak simpelweg afdwingen. In Nederland en daarbuiten. De scheiding tussen bestuurders en inwoners is fors minder hard geworden, waardoor we afhankelijker van elkaar zijn geworden. Veel zaken kunnen we alleen nog maar met elkaar voor elkaar krijgen.

De gemeente Venray heeft 5 ambities benoemt voor het Venray van 2030:

1. Zijn inwoners, hun netwerken, culturen en voorzieningen met elkaar verbonden
2. Woon je groen en sociaal
3. Zorgt ondernemerschap met aandacht voor de mens, dier en milieu, voor nieuwe economische kansen
4. Stroomt kennis, creativiteit en vernieuwing
5. Is iedereen mobiel

Ambitie 2 Woon je groen en sociaal

Tot 2030 is nog sprake van een bevolkingstoename in Venray. Desondanks kun je de komende tien jaar in Venray voor elke levensfase een passende woning vinden. De mismatch tussen inwoners en het woningaanbod is verleden tijd en er is een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus. Jonge gezinnen vinden er bijvoorbeeld geschikte woningen voor een redelijke prijs en met tal van voorzieningen. Kinderen kunnen naar goede scholen en veilig buiten spelen. Er zijn betaalbare starterswoningen, en lange wachtlijsten voor (sociale) huurwoningen zijn in 2030 verleden tijd. Daarnaast stimuleert de gemeente een verdere verduurzaming van bestaande woningen.

Conclusie

Het onderhavige plan zorgt voor 2 levensloopbestendige woningen in de directe nabijheid van alle voorzieningen. De woningen zijn geschikt voor elke levensfase. Het plan sluit derhalve aan bij de ambities van de gemeente Venray.

3.5.2 Omgevingsvisie Venray

In de omgevingsvisie laat de gemeente Venray zien voor welke uitdagingen de gemeente staat en waar de gemeente naar toe wil in de toekomst. De omgevingsvisie vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische visie: onze Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'.

De omgevingsvisie is tot stand gebracht met de input van de inwoners, ondernemers en verenigingen.

De gemeente Venray wil de belangrijke waarden van Venray beschermen en versterken. Hierbij wordt rekening gehouden met verschillende opgaven zoals de klimaatverandering, de energietransitie en de woningbouw om het woningtekort op te lossen. De visie is opgebouwd uit ambities met een blik op het jaar 2030.

Ambitie Wonen

In de gemeente Venray is het fijn om te wonen en leven. Er is sprake van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De kernen bieden verschillende kwaliteiten en omgevingen om te wonen (woonmilieus). De ambitie is om dit te behouden.

Venray gaat voor een aantrekkelijk en duurzaam woonklimaat. Er wordt ingezet op voldoende betaalbare woningen en nultredenwoningen zodat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. In de kern Venray is vooral focus op inbreiding en herontwikkeling; hier vindt 90% van de nieuwbouw binnenstedelijk plaats (in de dorpen is dat ca. 50%). Hierbij wordt bewaakt dat er in de woonomgeving voldoende ruimte voor groen blijft om te bewegen en te ontmoeten. Ook het veranderende klimaat vraagt om meer ruimte voor water en groen. Inwoners worden gestimuleerd om ook hun steentje bij te dragen aan het klimaat door hun eigen woning te verduurzamen en te vergroenen.

Het programma Wonen 'Koers op Wonen' wordt ingezet voor het oplossen van het urgente woningtekort en het verhogen van de woonkwaliteit. Dit wordt gedaan door te versnellen, vergroten, veranderen en verduurzamen.

Centrum Venray

Het centrum van Venray krijgt in de toekomst een bredere rol: naast detailhandel en horeca worden ook (weer) wonen en werken, zorg en diensten, ambacht en cultuur belangrijke dragers. Venray krijgt te maken met een sterke vergrijzing waardoor er meer vraag komt naar wonen in de binnenstad, voornamelijk naar appartementen en huurwoningen. Er is hierbij aandacht voor een goede balans tussen een rustig woonklimaat aan de randen van het centrum en voldoende reuring in het kernwinkelgebied.

Conclusie

De 2 woningen worden levensloopbestendig en duurzaam gebouwd. Er is ruimte voor groen en het hemelwater wordt op het perceel gehouden. Alle noodzakelijke voorzieningen zijn aanwezig in de directe omgeving. Hierdoor zijn de woningen geschikt voor een jonge gezinnen maar ook voor de toenemende vergrijzing. De realisatie van de 2 woningen sluit aan bij de ambities van de Omgevingsvisie Venray.

3.5.3 Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026

Het in voorbereiding zijnde 'Omgevingsprogramma Wonen' is de uitwerking van de beleidsdoelen van de nota Koers op wonen en tevens bedoeld als de actualisatie van de thema's van de Woonvisie 2017-2021. In het Omgevingsprogramma Wonen worden de verschillende beleidsdoelen, maatregelen en instrumenten op hoofdlijnen uitgewerkt, die nodig zijn voor de realisatie van de nieuwbouwopgave en aanpassing van de bestaande woningvoorraad in alle kernen van de gemeente. Het zorgt voor concrete maatregelen, acties voor (meer) woningbouw in de gemeente, waarbij het versnellen, verduurzamen en groener bouwen en een aanbod van (betaalbare) woningen, met aansluiting op de woonbehoeften, belangrijke speerpunten zijn.

Eén van de uitgangspunten is het toevoegen van noodzakelijke nieuwbouw in alle kernen. Met de focus op drie onderdelen:

- 1) Een woningbouwprogramma in balans met een passend en betaalbaar woningaanbod;
- 2) duurzaam gebouwd in een groene en aantrekkelijke woonomgeving;
- 3) toekomstbestendige kernen met een gedifferentieerd aanbod van woningen;

Conclusie

De 2 woningen worden levensloopbestendig en duurzaam gebouwd met oog voor de groene omgeving. De realisatie van de woningen sluiten aan bij de uitgangspunten van het Omgevingsprogramma Wonen.

3.5.4 Vigerend bestemmingsplan “omgevingsplan Centrum Venray”

De planlocatie bevindt zich binnen het vigerende bestemmingsplan “omgevingsplan Centrum Venray” (NL.IMRO.0984.BP16001-va01) en heeft de enkelbestemming “Woongebied grondgebonden” en de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”. Omdat het bouwvlak ontbreekt is de voorgenomen ontwikkeling strijdig met het bestemmingsplan.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

In het kader van het onderhavige bouwplan worden binnen de planlocatie bodemgevoelige functies toegelaten in de vorm van woningen. Voordat door middel van deze omgevingsvergunning deze functies mogelijk worden gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken. Er is niet voorzien in een bodemenergiesysteem.

Om inzicht te verkrijgen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden (zie bijlage). Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is verricht conform de NEN 5725:2017 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek". Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1:2016 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte (plaat-)materialen aangetroffen. De bovengrond ter plaatse van de siertuin is licht verontreinigd met lood. In de bovengrond ter plaatse van de jeu de boulesbaan zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, koper 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 "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreiniging, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen omgevingsvergunning.

Er is geen sprake van een bodemenergiesysteem.

4.2 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het plangebied behoort tot een gebied "Waarde-archeologie 2". Op en in de als 'Waarde - Archeologie 2' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemming worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 250 m² per bouwperceel gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord. Indien de verstoring meer dan 250 m² per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 centimeter dient de aanvrager een rapport (bureauonderzoek, inventariserend (verkennend, karterend of waarderend) veldonderzoek d.m.v. proefsleuven of boringen, opgraving, archeologische begeleiding) te overleggen, waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Het bouwperceel van de woningen is groter dan 250 m². De verstoring zal echter niet dieper zijn dan 50 centimeter beneden het huidige maaiveld. Er is derhalve geen sprake van een verplichting tot een

archeologisch onderzoek. Er kan geconcludeerd worden dat archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen wijziging.

4.3 Geluidhinder

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). In bepaalde gevallen kan door het bevoegd gezag een hogere waarde worden toegekend middels een zogeheten hogere waarden procedure. De maximaal toegestane hogere waarde bedraagt 63 dB voor binnenstedelijke situaties/wegen en 53 dB voor buiten stedelijke situaties/wegen.

De gebiedstypering van het betreffende perceel is stedelijk gebied binnen de geluidszones van de Hoenderstraat en de Langeweg met een snelheidsregime van 50 km/uur. Tevens zijn de woningen gelegen binnen de zones van de Deken Thielenstraat en een gedeelte van de Hoenderstraat met een snelheidsregime van 30 km/u. Wegen waarvoor een snelheid geldt van 30 km/uur hebben volgens de Wgh geen geluidzone, echter zijn beide wegen in het kader van een zorgvuldige en goede ruimtelijke ordening wel beschouwd. Onderstaande afbeelding verduidelijkt de ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende bebouwing en wegen. Het gele kader geeft het betreffende perceel.



Er is door db/a consultants v.o.f. een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting op het bouwblok te bepalen (zie bijlage).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de maatgevende Langeweg op woning 1, inclusief aftrek Art. 110g Wgh maximaal $L_{den} = 40$ dB op de achtergevel bedraagt.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de maatgevende Langeweg op woning 2, inclusief aftrek Art. 110g Wgh maximaal $L_{den} = 41$ dB op de achtergevel bedraagt.

Geconcludeerd kan worden dat met deze resultaten ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaai, waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een “goed woon- en leefklimaat” wordt gewaarborgd.

In het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning (bouwen) dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies ter plaatse van geluidsgevoelige ruimten voldoet aan de hiervoor gestelde grenswaarden. Het Bouwbesluit en de NEN 5077 definiëren de karakteristieke geluidswering van de gevel $G_{a,k}$ voor verblijfsgebieden in een woning als de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. Een gevel opgebouwd met standaard materialen en een gebalanceerd ventilatiesysteem waarbij ventilatieroosters worden toegepast biedt een isolatie van circa 24-26 dB(A).

De gecumuleerde geluidsbelasting op de woningen 1 en 2 bedraagt respectievelijk $L_{den} = 57$ dB(A) en 58 dB(A) op de voorgevel van de woning. De geluidswering $G_{a,k}$ van het verblijfsgebied moet tenminste $58 - 33 = 25$ dB(A) bedragen. Een gevel opgebouwd met standaard materialen en een gebalanceerd ventilatiesysteem waarbij ventilatieroosters worden toegepast biedt een isolatie van circa 24-26 dB(A).

De voor dit doel vastgestelde voorschriften met betrekking tot “Bescherming tegen van geluid van buiten (Afd.3.1 Art. 3.2.1)” worden toegepast bij de realisatie van de woningen.

4.4 Luchtkwaliteit

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

De blootstelling aan de aanwezige luchtverontreiniging is gezien de lage achtergrond concentraties geen belemmering voor de woonbestemming (bron: GCN en GDN-kaarten). Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

De regels inzake luchtkwaliteit kennen het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paarhonderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit “Niet in betekenende 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 'betekenend'

negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

De Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' bevat 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 onderhavige project valt met de realisatie van twee nieuwbouwwoningen zonder meer onder de Regeling NIBM.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project en er zijn geen consequenties voor de blootstelling aan stikstof en fijnstof.

4.5 Wet Natuurbescherming

4.5.1 Natura 2000-gebieden

De Wet Natuurbescherming vormt in Nederland het wettelijke kader voor onder andere de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het maakt niet uit of een project of handeling in of buiten een Natura 2000-gebied plaatsvindt, omdat de wet uitgaat van 'externe werking'. Als een activiteit buiten een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar er wel negatieve gevolgen te verwachten zijn in het Natura 2000-gebied, moet een beoordeling plaatsvinden van de effecten die de activiteit kan hebben op de beschermde natuurwaarden.

Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen, niet significant negatief mogen beïnvloeden. Een effect is significant als de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied dreigen te worden aangetast. In deze toets wordt onderzocht of de instandhoudingsdoelen door de voorgenomen ontwikkelingen in gevaar kunnen komen.

Het project is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Nabij gelegen natuurgebieden zijn:

Boschhuizerbergen - 3 km

Deurnsche Peel & Mariapeel - 9 km

Maasduinen - 9 km

Voor de berekening van de planbijdrage aan de depositie van NO_x en NH₃ in Natura 2000-gebieden is gebruik gemaakt van de AERIUS Calculator 2020.

Voor de invoer zijn de verkeersbewegingen tijdens de gebruiksfase zijn de kencijfers van CROW publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren (2018) gebruikt voor een 'vrijstaande woning, koop, weinig stedelijk, rest bebouwde kom, maximale verkeersgeneratie'. De totale verkeersgeneratie van de woningen komt dan op 17 vervoersbewegingen per dag. Vanwege het gebruik van de woningen wordt verondersteld dat het gebruik licht wegverkeer betreft. Er is geen sprake van stookinstallaties.

Uit berekening van de invoerwaardes blijkt dat de gemodelleerde emissies van de gebruiksfase niet leiden tot overschrijding van gestelde depositie-norm (zie AERIUS berekening in de bijlage).



Uitsnede AERIUS CALCULATOR

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en bijgesloten AERIUS berekening kan geconcludeerd worden dat het gebruik van de twee woningen ter plaatse van de Deken Thielenstraat, geen belemmering vormt als gevolg van de stikstofuitstoot voor stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van soorten in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

4.6 Soorten

Op basis van de Wet Natuurbescherming moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. De locatie bestaat momenteel uit gazon met een aantal solitaire bomen.

Het plangebied valt niet binnen de NNN en behoort verder ook niet tot een beschermingsgebied op basis van de Vogel- of Habitatrichtlijn.

De planontwikkeling brengt geen overtreding van verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming met zich mee. Aantasting van de natuurlijke waarden of van nadelige gevolgen voor natuurlijke waarden is niet aan de orde.

4.7 Waterparagraaf

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venray als het waterschap dient binnen het 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. Conform de Toetssteen Openbare Ruimte van de gemeente Venray dienen bij het ontwerp van eventuele toekomstige voorzieningen de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:

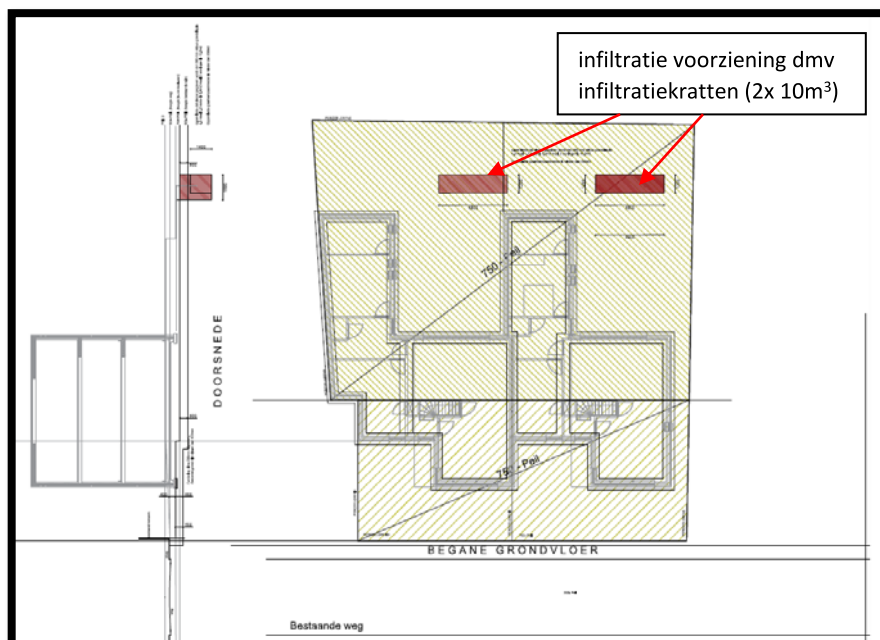
- ontwerp van infiltratie- en retentievoorzieningen volgens module B1200 uit de Leidraad Riolering.
- de infiltratievoorziening heeft een totale bergingscapaciteit van minimaal 30mm (het aangesloten verharde oppervlak vermenigvuldigd met 60 mm geeft de benodigde bergingscapaciteit in m3);
- de infiltratievoorziening heeft een leeglooptijd van 24 uur of minder. Aan te tonen middels een berekening in combinatie met bodemonderzoek;
- de initiatiefnemer mag een noodoverloop maken als de noodoverloop overstort op maaiveldniveau, dus niet via een buis ondergronds naar het openbaar riool;
- de voorkeur gaat uit naar een centrale open infiltratievoorziening, indien wegens ruimtegebrek niet mogelijk, dan een ondergrondse voorziening;
- het type infiltratie- of retentievoorziening dient in overleg met de gemeente te worden vastgesteld. Met behulp van deze eisen kan concreet invulling gegeven worden aan de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Tevens wordt het van belang geacht dat verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater dient te worden voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de constructie van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

Per woning wordt een afvoerend dakoppervlak gerealiseerd van circa 160 m².

Het project voorziet in een voorziening bij een extreme neerslaggebeurtenis. De te realiseren waterbergingsruimte op basis van de uitgangspunten is $160 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} = 9,6 \text{ m}^3$.



Gekozen wordt om het hemelwater vanuit de nieuwbouwwoningen te verwerken via een ondergrondse infiltratievoorziening (infiltratiekratten) met een capaciteit van 10 m³ waarmee de neerslaggebeurtenis kan worden opgevangen.

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Limburg heeft evenwel aangegeven dat bij projecten met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2.000 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 2.000 m² en is evenmin gelegen in een aandachtsgebied. Specifiek wateradvies door het waterschap is niet noodzakelijk.

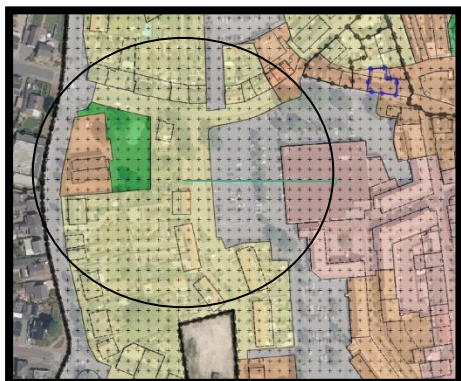
4.8 Milieuzonering

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

Volgens de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering” kan voor de planlocatie uit worden gegaan van het omgevingstype “Gemengd gebied”. Het plangebied ligt immers in het centrumgebied van Venray, waar een veelheid van verschillende functies voorkomt. In gebieden met functiemenging dient te worden getoetst aan de milieucategorieën A, B en C uit de VNG brochure in plaats van aan de richtafstandenlijsten:

- activiteiten van categorie A zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze kunnen worden uitgeoefend aanpandig aan woningen;
- activiteiten van categorie B zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, indien deze bouwkundig gescheiden van woningen worden uitgeoefend;
- activiteiten van categorie C worden gelijk gesteld aan activiteiten van categorie B, maar waarvoor gezien de grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur noodzakelijk is.

In de omgeving komen centrumfuncties voor die aanpandig en/of bouwkundig gescheiden aan woningen kunnen worden uitgevoerd (zie onderstaand overzicht). Dit zijn functies die kunnen worden geclassificeerd als activiteiten van categorie A en B, hetgeen betekent dat het voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven voldoende is.



Adres	Inrichting	Categorie	Richtafstand	Feitelijke afstand tot plangebied
De Bleek 30	Supermarkt	B	10 m	65 m
De Bleek 32	Restaurant	A	10 m	70 m
Langeweg 92B	Omroep	B	10 m	50 m
Hoenderstraat 36	Cafetaria	A	10 m	77 m
Hoenderstraat 12	Restaurant (horeca c)	A	10 m	85 m

De winkels, restaurants, en kantoren in de omgeving zijn allemaal op meer dan 10 meter afstand gelegen. De woningen worden niet aanpandig aan deze inrichtingen gerealiseerd en zullen met zekerheid geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de aanwezige inrichtingen. Anderzijds zal in de nieuwbouwwoning, wat betreft milieuzonering, een goed woon- en leefklimaat kunnen worden gerealiseerd.

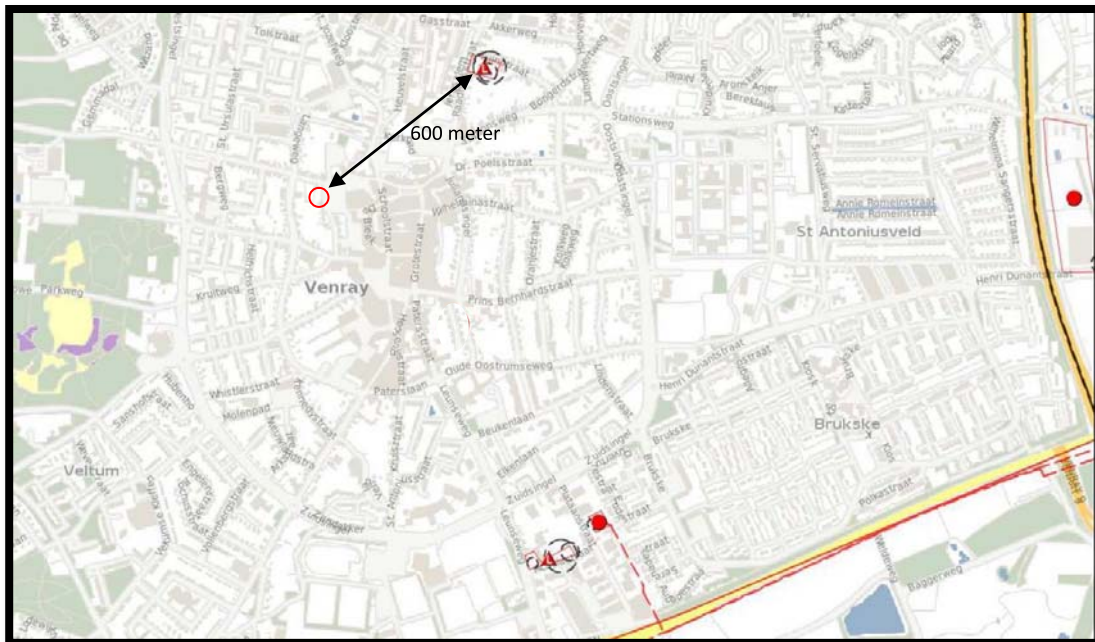
4.9 Externe veiligheid

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

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen. Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist. Toetsing Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Uit de risicokaart blijkt dat binnen een straal van 600 meter van het besluitgebied geen risicovolle bedrijven zijn gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de risicokaart blijkt dat er binnen een straal van 1.000 meter van het besluitgebied geen transport van gevaarlijke stoffen over het water, het spoor en de wegen voorkomt, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen buisleidingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

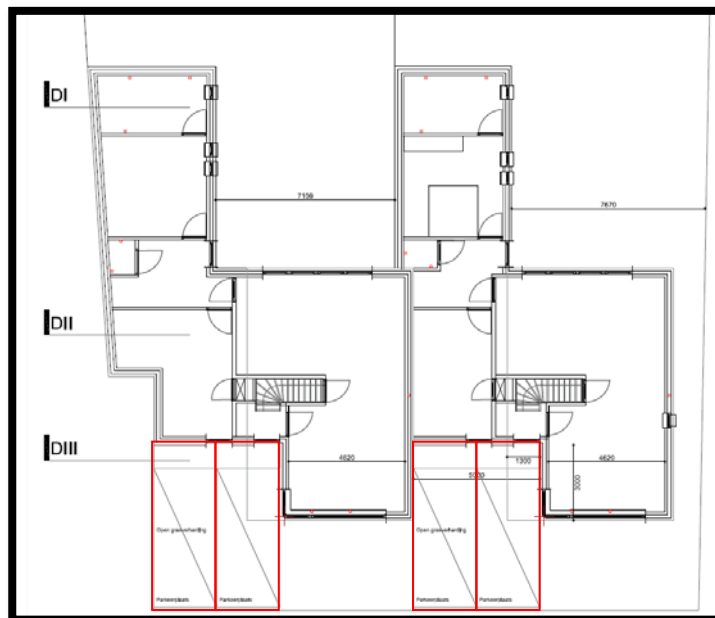
Risicovolle bedrijvigheid en transport van gevaarlijke stoffen vinden op een dermate grote afstand van het besluitgebied plaats dat daar geen invloed van uit gaat. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Parkeren

In de geldende bouwverordening van de gemeente Venray is bepaald dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

De hiervoor opgestelde 'Beleidsnota Parkeernormen' is bedoeld als richtlijn voor het bepalen van de parkeerbehoefte en parkeereis. De richtlijn heeft betrekking op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies.

De planlocatie is op basis van de Beleidsnota Parkeernormen gelegen in het centrumgebied van Venray. De parkeernorm voor een woning met het gebruik wonen stelt dat er 1,5 parkeerplek moet zijn per woning. Elke woning krijgt een twee naast elkaar gelegen parkeerplekken. Iedere afzonderlijke parkeerplek heeft een breedte van 2,5 meter en diepte van circa 6 meter.



4.11 Niet gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert derhalve bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

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

4.12 Kabels en leidingen

De bestaande situatie vormt geen belemmering voor de ondergrondse infrastructuur.

5 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

De realisatie van de 2 woningen is in strijd met het bestemmingsplan. Doorgang van het plan kan alleen plaatsvinden met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).

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, onderdeel 3^o, de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) gevolgd moet worden.

De 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.

5.1 Omgevingsdialoog

In juni 2021 heeft de opdrachtgever de Wijkraad Centrum Venray geïnformeerd over de plannen op de hoek Hoenderstraat Deken Thielenstraat te Venray. De Wijkraad Centrum Venray heeft de bewoners geïnformeerd en hierna heeft er op 12 juli 2021 een overleg plaatsgevonden met de vertegenwoordigers van de Wijkraad Centrum Venray en zijn de plannen (doormiddel van 3D visualisatie) gepresenteerd. Tijdens het overleg waren de bewoners van de Deken Thielenstraat 17, Hoenderstraat 31 en Hoenderstraat 24 en een vertegenwoordiger van de Wijkraad Centrum Venray geïnteresseerd en aanwezig. Het overleg is goed verlopen en belanghebbende zijn blij met deze ontwikkelingen i.p.v. de eerdere plannen vanuit het verleden.

De bewoners hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen en op 26 januari 2022 heeft de voorzitter van de Wijkraad Centrum Venray per mail bevestigd dat ze geen bezwaar hebben op het opheffen van de jeu de boules baan aan de Deken Thielenstraat in Venray voor de bouwen van twee woningen. De bevestiging van de voorzitter is naar de contactpersoon van de gemeente verstuurd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in

bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het oprichten twee nieuwbouwwoningen. Er is daarmee sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en kostenverhaal is in principe noodzakelijk. De initiatiefnemer en de gemeente sluiten daartoe een anterieure overeenkomst.