



Wijzigingsplan

“Stationsweg 130”

Gemeente Venray
NL.IMRO.0984.WBP22001-va01



Wijzigingsplan

“Stationsweg 130”

Gemeente Venray



Correspondentieadres	Arvalis B.V.-locatie Venlo Villafloraweg 1 5928 SZ Venlo
Opgesteld door	Arvalis B.V.-locatie Venlo Thijs Bergsma
Datum;	1 maart 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2	Gebieds- en planbeschrijving	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	9
2.2	Locatiebeschrijving	9
2.3	Planbeschrijving	9
3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale omgevingsvisie	11
3.1.2	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	11
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.4	Ladder van duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Provinciale Omgevingsvisie	13
3.2.2	Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"	14
3.2.3	Ontwerp Omgevingsverordening	15
3.3	Regionaal beleid	15
3.3.1	Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Omgevingsvisie Venray	17
3.4.2	Toetssteen Openbare Ruimte	17
3.4.3	Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'	17
3.4.4	Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011	18
3.4.5	Omgevingsprogramma Wonen	19
4	Randvoorwaarden / Onderzoeken	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Milieu	20
4.2.1	M.e.r. -beoordeling	20
4.2.2	Bodem	21
4.2.3	Bedrijven en milieuzonering	22
4.2.4	Luchtkwaliteit	24
4.2.5	Geluid	24
4.2.6	Duurzaamheid	26
4.3	Waterparagraaf	26
4.3.1	Provinciaal waterplan Limburg	26
4.3.2	Watertoets	27
4.3.3	Hemelwaterinfiltratie	27
4.3.4	Afvalwater	28
4.4	Externe veiligheid	28

4.5	Cultuurhistorie en Archeologie	29
4.5.1	Cultuurhistorie	29
4.5.2	Archeologische waarden	29
4.6	Flora en Fauna	30
4.6.1	Gebiedsbescherming	30
4.6.2	Soortenbescherming	32
4.7	Kabels en leidingen	32
4.8	Verkeer en parkeren	33
4.9	Niet gesprongen explosieven	35
5	Juridische planopzet	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Planvorm	36
5.3	De planverbeelding	36
5.4	Regels	36
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	37
7	Communicatieparagraaf	38
8	Procedure	39

Bijlagen

1. Situatiekening 130, 130B, 130C
2. Situatiekening 130A, 130D, 130E
3. Bodemonderzoek
4. Akoestisch onderzoek
5. Quick scan bedrijven en milieuzonering
6. AERIUS-berekening, a aanlegfase b gebruiksfase
7. Aanvraagformulier hogere waarden geluidhinder

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de locaties Stationsweg 130, 130A, 130B, 130C, 130D, 130E en 130F te Oostrum (gemeente Venray). Het betreffen bouwwerken welke in het verleden meerdere gebruiksfuncties hebben gehad.

De laatste decennia zijn aan de Stationsweg 130, 130B, 130C en 130F appartementen in het pand gerealiseerd ter voorkoming van leegstand en daarmee verval. Bouwkundig is het pand in goede staat van onderhoud en daarmee op zich geschikt voor de gewenste huisvesting.

Aan de Stationsweg 130A, 130D en 130E is momenteel 1 appartement aanwezig. Een gedeelte van het pand wordt nog als detailhandel verhuurd. Dit pand is momenteel nog niet geschikt voor de gewenste huisvesting en behoeft een grondige renovatie.

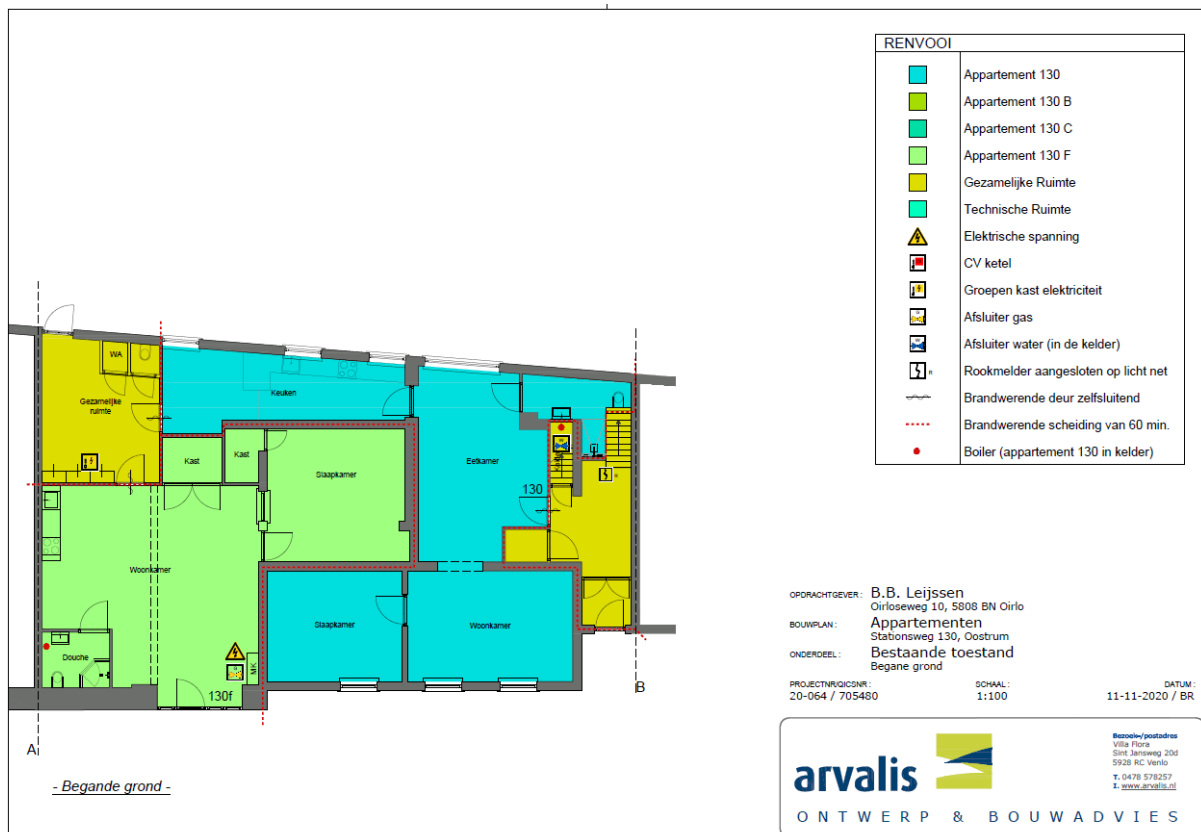
Het wijzigingsplan richt zich enerzijds op het planologisch gebruik van de reeds bestaande appartementen. Verder richt het zich op het realiseren van een verenigde woongroep die als doel hebben om een kwalitatief goede én bereikbare woonomgeving te realiseren van zeven woningen.



afbeelding 1 Luchtfoto met locatie

De locaties zijn momenteel bestemd met een enkelbestemming "Gemengd". Per bouwvlak is één woning toegestaan. Het voorliggende plan maakt een wijziging mogelijk naar de enkelbestemming 'Wonen' en om meerdere woningen in een bouwvlak te realiseren. Beide initiatiefnemers hebben hiervoor separaat een principeverzoek ingediend bij de gemeente en een positief principebesluit ontvangen. Naderhand hebben ze elkaar gevonden, wat resulteert in een gezamenlijk plan voor de ruimtelijke procedure.

Aan de Stationsweg 130, 130B 130C en 130F ontstaan in totaal 4 appartementen.



afbeelding 2 Uitsnede situatietekening begane grond

Voor de leesbaarheid is de complete situatietekening als bijlage 1 aan deze toelichting gevoegd.

Aan de Stationsweg 130A, 130D en 130E ontstaan een verenigde woongroep welke als doel heeft kwalitatief goede én bereikbare woonomgeving te realiseren waarvan 6 van de 7 woningen in de bereikbare woonsfeer - dus tussen de € 257.000-355.000 (2022) – na verbouwing uitkomen. De bestaande woning zal mogelijk boven de NHG-grens vallen.

ARCHITECTURE & DESIGN

SO

Stationsweg 130ade
15-04-2022
schaal 1:200
formaat A3

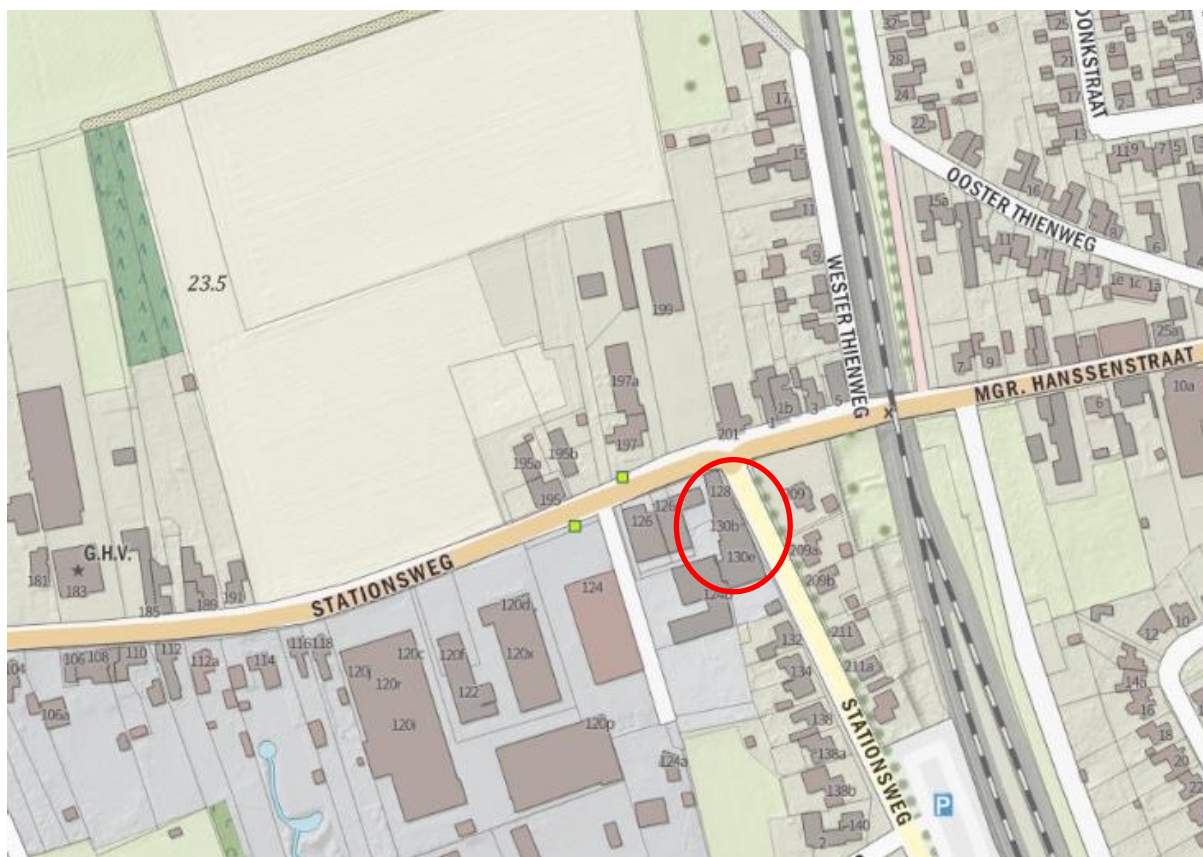
begane grond



afbeelding 3 Uitsnede situatietekening begane grond

Voor de leesbaarheid is de complete situatietekening als bijlage 2 aan deze toelichting gevoegd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied



afbeelding 4, plangebied, rood omlijnd

Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg te Oostrum, gemeente Venray. Het plangebied ligt kadastraal in de gemeente Venray en staat geregistreerd, Sectie E nummers 4245, 4581 en 4620 (ged).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.3.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan De Hulst I. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2013.



afbeelding 5, Uitsnede vigerend bestemmingsplan. (plangebied rood omlijnd).

Het plangebied heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming “Gemengd”. De gronden zijn bestemd voor diverse bestemmingen.

De bouwvlakken zijn voorzien van de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie – 4”. Er is sprake van 2 bouwvlakken. Binnen elk van deze bouwvlakken is één woning toegestaan. Dit betekent dat de onderhavige planwijziging binnen de bouwvakken een functieaanduiding opgenomen wordt ten behoeve van het toestaan van meer dan één woning.

In het vigerend bestemmingsplan zijn de regels opgenomen waaronder de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan mogelijk is. Conform art. 6.7 “wijzigingsbevoegdheid” kunnen burgemeester en wethouders de bestemming ‘Gemengd’ gedeeltelijk wijzigen ten einde de realisatie van meerdere woningen in een bouwvlak mogelijk te maken, onder de voorwaarden dat:

- a. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen ten aanzien van de bestemmingswijziging;
- b. door de wijziging van de bestemming de belangen van derden (waaronder begrepen de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving) niet onevenredig worden belemmerd;
- c. het initiatief past binnen de gemeentelijke én regionale afspraken over verdeling van de woningbouw;
- d. het initiatief vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

Toetsing

Om te kunnen beoordelen of de gevraagde wijziging van het plan mogelijk is op basis van het vigerend bestemmingsplan dient het planvoornemen te worden getoetst aan de regels zoals vermeld.

- a. het wijzigingsplan maakt het niet mogelijk om nieuwe gebouwen op te richten. Momenteel wordt de bebouwing deels ook gebruikt voor woondoeleinden en is dit mogelijk middels het vigerend bestemmingsplan. Er worden geen milieuhygiënische belemmeringen gezien ten aanzien van het wijzigingsplan.
- b. de belangen van derden (waaronder begrepen de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving) wordt niet onevenredig belemmerd. Dit is aangetoond in paragraaf 4.2.3;
- c. het initiatief past binnen de gemeentelijke én regionale afspraken over verdeling van de woningbouw. Dit is aangetoond in hoofdstuk 3 'Ruimtelijk beleid';
- d. het plan is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. De ruimtelijke afweging voor het toelaten van meerdere appartementen binnen onderhavig plangebied heeft reeds plaatsgevonden bij vaststelling van het bestemmingsplan 'De Hulst I', met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan.

Conclusie

In de onderhavige situatie wordt voldaan aan de regels in het bestemmingsplan waaronder Burgemeester en wethouders de bestemming 'Gemengd' gedeeltelijk te wijzigen ten einde de realisatie van meerdere woningen in een bouwvlak mogelijk te maken.

Om de benodigde wijziging te kunnen realiseren is een binnenplanse procedure conform art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (de Wro) noodzakelijk. Er dient daarbij sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de toetsing, zie hiervoor het vervolg van deze toelichting, blijkt dat er sprake is een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de te regelen ruimtelijke ontwikkeling zelf en de relevante milieu-planologische aspecten. De juridisch planopzet wordt behandeld in hoofdstuk 5. De uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 6, de communicatieparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 7, en ten slotte wordt in hoofdstuk 8 verder ingegaan op de te volgen procedure.

2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het bedrijventerrein De Hulst I is hoofdzakelijk ontstaan in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw. Een deel van de woningen en bedrijfscomplexen langs de Stationsweg dateert al van eerdere datum. Momenteel laat de (ruimtelijke en functionele) kwaliteit van het bedrijventerrein gedeeltelijk te wensen over. In dit kader is het bedrijventerrein door de provincie Limburg en de gemeente Venray aangemerkt als een te herstructureren bedrijventerrein.

Verspreid over het bedrijventerrein zijn op diverse percelen bedrijfswoningen aanwezig. Sommige bedrijfswoningen zijn niet meer in gebruik als woning, maar hebben een andere (kantoor- of bedrijfs-) functie gekregen. Naast bedrijfswoningen bevinden zich in het plangebied diverse 'reguliere' woningen. Deze zijn vrijwel allemaal gelegen aan de randen van het bedrijventerrein.

2.2 Locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen in de kern Oostrum in de gemeente Venray. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie E nummers 4245, 4581 en 4620 (ged).

2.3 Planbeschrijving

Voorliggende planontwikkeling voorziet in het realiseren van een verenigde woongroep die als doel hebben om een kwalitatief goede én bereikbare woonomgeving te realiseren van zeven woningen en op het planologisch gebruik van vier reeds bestaande appartementen. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt een bouwvlak vastgelegd ter plekke van het plangebied. De nieuw te bouwen woning worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd.

De verenigde woongroep heeft als doel om 6 van de 7 woningen in de bereikbare woonsfeer - tussen de € 257.000-355.000 (2022) – te realiseren.

Er zijn meerdere varianten te bedenken in samenspraak met de toekomstige bewoners. Die bewoners willen we dan ook de vrijheid gunnen om naar eigen inzicht en budget het pand in te delen. Zo kan bijvoorbeeld iemand met een kleiner budget een woningen met een kleine beuk of een appartement bovenin kiezen en iemand met een groot budget bijvoorbeeld het gehele stramien rechts, zoals weergegeven in bijlage 2.

Voorliggende planontwikkeling voorziet in het realiseren van appartementen en woningen voor met name starters. Aan dit woningbouwtype bestaat behoefte binnen de gemeente zoals uitgesproken in de principeantwoorden en nadere vervolggesprekken.

De ruimtelijke-visuele effecten vanwege voorliggende planontwikkeling worden aanvaardbaar geacht en passend binnen de ruimtelijke-stedenbouwkundige structuur van de omgeving bevonden. De ruimtelijke afweging voor het toelaten van meerdere appartementen binnen onderhavig plangebied heeft reeds plaatsgevonden bij vaststelling van het bestemmingsplan 'De Hulst I', met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in dit wijzigingsplan.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.2 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de Mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen. Opgaven van nationaal belang voor de provincies Limburg en Noord-Brabant zijn onder andere:

Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).

Het borgen van de waterveiligheid en – kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt.

Het tot stand brengen en beschermen van de natuur (Natuur Netwerk Nederland), inclusief de Natura 2000 gebieden.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten overlaten.

De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden of projecten van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening.

In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone. In paragraaf 5 van de omgevingsverordening Limburg 2014 wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels EHS'.

Op dit wijzigingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.1.4 Ladder van duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een wijzigingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het wijzigingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de

omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte.

De onderhavige locatie is gelegen in de kern van Oostrum. Het wijzigingsplan richt zich enerzijds op het planologisch gebruik van vier reeds bestaande appartementen. Verder richt het zich op het realiseren van een verenigde woongroep die als doel hebben om een kwalitatief goede én bereikbare woonomgeving te realiseren van zeven woningen. De functiewijziging is zo beperkt (niet meer dan 11 woningen) van aard en omvang dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Feitelijk is sprake van een toevoeging van 9 woningen, aangezien er binnen de bestemming gemengd per bouwvlak één woning aanwezig mag zijn.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor er geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

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

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied; Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

b. In landelijk gebied; Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie; Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als

digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

3. Klimaatadaptatie en energietransitie; Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevrage voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Wonen en leefomgeving

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

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds meer divers wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal

onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening

De provincie Limburg heeft met ingang van 7 juni de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg ter inzage gelegd. Dit vormt een belangrijke stap om te komen tot de herziening van de nu nog geldende verordening. Met deze Ontwerp Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De inhoud van de Ontwerp Omgevingsverordening (2021) verschilt inhoudelijk niet veel van de huidige Omgevingsverordening (2014). Het betreft, zoals de provincie zelf ook aangeeft, een grotendeels beleidsneutrale omzetting van de huidige omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening Limburg 2021 bevat grofweg twee typen regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor een ieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

De Omgevingsverordening Limburg 2021 is een beleidsneutrale en op de nieuwe Omgevingswet gebaseerde omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014, inclusief alle aanvullingen en wijzigingen die sinds 2014 zijn besloten en doorgevoerd. Naast de beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 naar de Omgevingsverordening Limburg (2021), staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van:

- wonen;
- zonne-energie;
- na-ijlende effecten van de steenkoolwinning;
- huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Afweging

De Omgevingsverordening Limburg 2021 bevat geen (instructie)regels voor wat betreft de omzetting van voormalige bedrijfsperven in woonpercelen alsmede de omzetting van voormalige bedrijfswoningen in burgerwoningen. Het provinciale beleid voor dergelijke ontwikkeling (zowel thematisch als qua gebiedszonering) is primair opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg. Verwezen wordt hier naar de beleidstoetsing zoals opgenomen in paragraaf 3.2.1 van deze plantoelichting.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Op 22 september 2020 heeft de gemeente Venray de nieuwe Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 vastgesteld. Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze

visie wordt teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie. En zijn er ook zaken die veranderd zijn?

Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Plan specifiek

Het voorliggende plan heeft geen gevolgen voor de regionale woningvoorraad. De planontwikkeling voorziet in het realiseren van een verenigde woongroep die als doel hebben om een kwalitatief goede én bereikbare woonomgeving te realiseren van zeven woningen en op het planologisch gebruik van vier reeds bestaande appartementen. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt een bouwvlak vastgelegd ter plekke van het plangebied. De nieuw te bouwen woning worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd.

De verenigde woongroep heeft als doel om 6 van de 7 woningen in de bereikbare woonsfeer - tussen de € 257.000-355.000 (2022) – te realiseren.

Gezien het feit dat binnen de bereikbare woonsfeer gebouwd wordt, is invulling gegeven aan aandacht voor starters. Daarbij worden de woningen in de kern van Oostrum toegevoegd, is sprake van een duurzaam woonconcept en past het type woningen binnen de kwalitatieve behoefte. Daarbij is het planvoornemen passend binnen het gemeentelijk beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het bestaande gemeentelijk beleid heeft aan de basis gelegen van het nu voorliggende wijzigingsplan voor het buitengebied van de gemeente Venray. Het vigerende bestemmingsplan is actueel. Er wordt voldaan aan de binnenplanse wijzigings- en afwijkingsregels. Derhalve beschouwt de gemeente de gevraagde ontwikkeling als planologisch, ruimtelijk logische ontwikkeling en wenst dus mee te werken aan het gevraagde wijzigingsplan.

3.4.1 Omgevingsvisie Venray

In de omgevingsvisie Venray is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'werkgebieden'. Werkgebieden zijn belangrijk voor werkgelegenheid en welvaart in de gemeente Venray. De gemeente kijkt met een duurzame groene bril naar het verder ontwikkelen van de bedrijven en stimuleert ondernemers om te verduurzamen en te vergroenen. Dit in lijn met de ambitie Venray bloeit, bruist en bloeit!

Het plangebied grenst aan de woongebieden. Er is sprake van een transformatie van een verouderd bedrijventerrein.

3.4.2 Toetssteen Openbare Ruimte

De Toetssteen Openbare Ruimte, heeft betrekking op de (toekomstige) openbare ruimte, geen gebouw zijnde, welke beheerd wordt door de beheerders van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Venray. De Toetssteen Openbare Ruimte heeft als doel het waarborgen van de kwaliteit van de openbare ruimte van de gemeente Venray. Het begrip kwaliteit kan worden opgedeeld in:

1. Technisch-functionele kwaliteit;
2. Sociaal-maatschappelijke kwaliteit.

De Toetssteen beschrijft de uitgangspunten, randvoorwaarden, ontwerpeisen etc. waaraan bouwplannen in de openbare ruimte minimaal dienen te voldoen. Verder verschaft de Toetssteen inzicht in de toetsingsprocedure van de gemeente.

Het meenemen van de uitgangspunten, randvoorwaarden en ontwerpeisen van al de betrokken vakdisciplines in een vroeg stadium zal resulteren in een meer integraal ontwerp. Met deze werkwijze kan op de lange termijn integraal ontworpen openbare ruimte kostenefficiënter worden beheerd en kan deze door keuzes als flexibiliteit en aanpasbaarheid blijven voorzien in de behoeften van de maatschappij. Ook zal het beoordelings-traject van een bouwplan efficiënter verlopen.

Het waarborgen dat wordt voldaan aan de verschillende kwaliteitseisen van de gemeente bestaat uit twee stappen, te weten:

1. Aanleveren Toetssteen;
2. Controle op toepassing Toetssteen in de plannen.

Plan specifiek

Onderdeel van het onderhavige plan is de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Het betreft hier verkeerskundige voorzieningen op eigen (privaat) terrein.

Dit project valt dus niet primair onder de reikwijdte van de Toetssteen. In het kader van de ontwikkeling van het voorliggende plan dient de Toetssteen Openbare Ruimte met name te waarborgen dat voorzien wordt in een kwantitatief en kwalitatief adequate parkeeroplossing op eigen terrein. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen zal, volgens de Toetssteen Openbare Ruimte, voldaan moeten worden aan het bepaalde in de Beleidsnota Parkeernormen Venray. Voor de fysieke realisatie van de parkeerplaatsen zal moeten worden voldaan aan de technische eisen uit de Toetssteen Openbare Ruimte en het OOR (Ontwerpprincipes Openbare Ruimte). Zie voor een verduidelijking paragraaf 4.8.

Conclusie

Het plan voldoet aan het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

3.4.3 Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'

In het coalitieakkoord 2018-2022 'Een gezonde toekomst voor Venray' is opgenomen dat de gemeente Venray wil komen tot een nieuwe strategische visie met een horizon tot 2030. Deze stip op de horizon moet richting geven aan de vraag waarin de gemeente zich de komende jaren wil ontwikkelen gezien de actuele trends en ontwikkelingen. Bijvoorbeeld op het gebied van klimaat, energie, duurzaamheid, leefomgeving, gezondheid, demografie en technologie, maar ook kijkend

naar de positie en rol van de gemeentelijke overheid. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 27 juni 2019 een nieuwe strategische visie vastgesteld; de Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'. Deze visie vervangt de Strategische visie Venray 2020 en de nota 'Venray, stad in de Peel (2025)'. De toekomstvisie gaat in op:

- De grote ontwikkelingen die op Venray afkomen en aangeven wat dit betekent voor de opgaven op lokaal en regionaal niveau en voor de vraagstukken of agendapunten voor het lokaal bestuur (kompas);
- Verbinding en energie opleveren door samen met de Venrayse gemeenschap – inwoners, bedrijven en maatschappelijke partners – te komen tot een gezamenlijk toekomstbeeld van Venray;
- Slim verbinding leggen met andere participatietrajecten, zodat hier op voortgebouwd kan worden onder meer bij de totstandkoming van de omgevingsvisie.

Ten aanzien van het thema wonen wordt het belang van een goede kwaliteit van woonomgeving en woningen, de aanwezigheid van werkgelegenheid en kwalitatief goede voorzieningen onderstreept. Met de visie op de gewenste toekomstrichting kan de gemeente Venray effectief sturing geven aan het proces van beleidsontwikkeling en prioritering.

De thema's die centraal staan zijn:

1. Venray is dorp en stad;
2. Venray is kennisintensief;
3. Venray zorgt voor elkaar;
4. Venray is levendig;
5. Venray voorziet in alle woonwensen.

De gemeente wil voorzien in alle woonwensen en biedt daarbij de ruimte voor een gevarieerde en boeiende maatschappelijke omgeving. Door een grote zorg voor het in stand houden en verbeteren van de bestaande woonwijken (soms in de vorm van herstructurering) beoogt de gemeente unieke woonmilieus creëren, waarin de bestaande sociale structuren en voorzieningen op een positieve wijze worden beïnvloed.

Voorliggende planontwikkeling voorziet in het realiseren van een verenigde woongroep die als doel hebben om een kwalitatief goede én bereikbare woonomgeving te realiseren van zeven woningen en op het planologisch gebruik van vier reeds bestaande appartementen. De ontwikkeling komt doordat leegstand wordt voorkomen de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Derhalve past de onderhavige ontwikkeling binnen de toekomstvisie.

3.4.4 Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden is afdeling 6.4 Grondexploitatie, ook wel genoemd de grondexploitatiewet, opgenomen. Deze afdeling verplicht de gemeente bij bepaalde ontwikkelingen tot kostenverhaal door middel van een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen mits de ontwikkeling valt binnen het toepassingsbereik. Het kostenverhaal en de bijdragen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro) staan de bouwplannen aangegeven wanneer de grondexploitatiewet in ieder geval moet worden toegepast. De structuurvisie is altijd van toepassing, niet alleen buiten de contouren. Het plan heeft niet betrekking op het mogelijk maken van meer dan één woning per bouwvlak binnen een gemengde bestemming, maar op het wijzigen van de bestemming.

Gezien de aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling niet van toepassing is. Derhalve leert de toetsing aan de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011 dat er geen kostenverhaal en/of bijdragen te hoeven worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

3.4.5 Omgevingsprogramma Wonen

In het omgevingsprogramma Wonen zet de regio in op meer regie op het bouwen en aanbod van betaalbare woningen in het sociaal en middensegment (huur en koop), met name voor starters en senioren. Er spelen de volgende vijf thema's:

1. Snel voldoende woningen bouwen
2. Een gevarieerd aanbod
3. Duurzame woningvoorraad
4. Wonen, gezondheid en zorg
5. Vitale wijken en dorpen

In het omgevingsprogramma Wonen staat vermeld dat er (onder voorwaarden) aan de randen van bedrijventerreinen ruimte is voor woonfuncties. Voorliggende planontwikkeling sluit hierbij aan. Het plan voorziet in het realiseren van een verenigde woongroep die als doel hebben om een kwalitatief goede én bereikbare woonomgeving te realiseren van zeven woningen en op het planologisch gebruik van vier reeds bestaande appartementen. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt een bouwvlak vastgelegd ter plekke van het plangebied. De nieuw te bouwen woning worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd.

De verenigde woongroep heeft als doel om 6 van de 7 woningen in de bereikbare woonsfeer - tussen de € 257.000-355.000 (2022) – te realiseren. Hiermee is het plan passend in het omgevingsprogramma Wonen.

4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

4.1 Inleiding

Voorliggende planontwikkeling voorziet in het planologisch gebruik van vier reeds bestaande appartementen. Verder richt het zich op het realiseren van een verenigde woongroep die als doel hebben om een kwalitatief goede én bereikbare woonomgeving te realiseren van zeven woningen. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt een bouwvlak vastgelegd ter plekke van het plangebied. Ten behoeve van de ruimtelijke procedure moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan omgevingsaspecten zoals archeologie, hinder van bedrijven, bodem, cultuurhistorie, externe veiligheid, geluid, lucht, water en verkeer en parkeren. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

4.2 Milieu

4.2.1 M.e.r. -beoordeling

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.- beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten weer. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn:

- kenmerken van de projecten;
- plaats van de projecten;

- kenmerken van het potentiële effect.

Het is voor de beoogde ontwikkeling op de locatie niet noodzakelijk een milieueffectrapportage op te stellen. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is onder onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage opgenomen. Onderhavige ontwikkeling is stedelijk, maar niet in de zin van het m.e.r.-besluit. Uit jurisprudentie blijkt dat voor nieuwvestiging van 95 woningen (ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1640, r.o. 13.2) en 17.000 m² (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648, r.o. 20.3) aan volumineuze detailhandel door de Raad van State een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevraagd. In onderhavige situatie gaat het om veel minder woningen dan 95 en is sprake van herontwikkeling in plaats van primaire nieuwvestiging op maagdelijke grond. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft hier derhalve niet plaats te vinden.

4.2.2 Bodem

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 inwerking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten ervoor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftientig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

Voorliggende planontwikkeling voorziet in het planologisch gebruik van vier reeds bestaande appartementen. Verder richt het zich op het realiseren van een verenigde woongroep die als doel hebben om een kwalitatief goede én bereikbare woonomgeving te realiseren van zeven woningen. Middels voorliggend wijzigingsplan wordt een bouwvlak vastgelegd ter plekke van het plangebied. De nieuw te bouwen woningen worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd.

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd in het jaar 2000. Dit rapport is opgesteld bij de aankoop van de locatie. Tevens heeft op locatie in het verleden een tanksanering plaatsgevonden door een KIWA gecertificeerd bedrijf. Er is een tanksaneringscertificaat beschikbaar van deze sanering.

Er is vanwege de leeftijd van het eerdere bodemonderzoek opnieuw een bodemonderzoek uitgevoerd door H.M.B. B.V., welke als bijlage 3 aan deze toelichting is gevoegd. In het rapport is geconcludeerd dat de (deel)hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de onderzoekslocatie (deellocatie A, bestaande appartementen) standhoudt. In de (zintuiglijk verontreinigde) grond zijn een sterke verontreiniging met PAK en lichte verontreinigingen cadmium, lood, zink, minerale olie, PAK en/of PCB aangetoond en in het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en xylenen aangetoond. De verontreinigingen in de grond kunnen grotendeels gerelateerd worden aan de aangetroffen resten baksteen, kolengruis en/of puin. Voor de verontreinigingen in het grondwater zijn geen duidelijke oorzaken of bronnen aan het licht gekomen. Mogelijk betreft het verhoogde achtergrondgehalten. Een nader onderzoek voor deze deellocatie is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt verder dat de (deel)hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de voormalige bovengrondse brandstoftank (deellocatie B, verenigde woongroep) formeel gezien standhoudt. In de grond is geen verontreiniging met minerale olie aangetoond en in het grondwater is een lichte verontreiniging met xylenen aangetoond. Voor het overige zijn geen verontreinigingen met minerale olie, vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEX) en naftaleen aangetoond. De lichte verontreiniging met xylenen in het grondwater is mogelijk te relateren aan de voormalige bovengrondse opslag van huisbrandolie (HBO). Echter gelet op het feit dat in de grond geen verontreiniging met minerale olie is aangetoond en in het grondwater elders op het terrein eveneens een lichte verontreiniging met xylenen is aangetoond, is er mogelijk sprake van een (diffuse) verontreiniging afkomstig van buiten de onderzoekslocatie. De milieuhygiënische kwaliteit van de puinhoudende halfverharding voldoet indicatief aan de normen voor een niet vormgegeven bouwstof. De verontreiniging is aangetroffen in de puinhoudende laag op het terreindeel ten zuiden van het pand. Dit terreindeel zal in gebruik worden genomen als parkeerterrein. Gekozen is voor sanering van de bodemverontreiniging door de verontreiniging te 'isoleren' c.q. contactmogelijkheden met de verontreiniging weg te nemen (en verspreiding te voorkomen). Isoleren kan door middel van het aanbrengen van een deugdelijke gesloten verharding (bijvoorbeeld asfalt, beton of klinkers).

Om dit vast te leggen is een BUS-melding bij de provincie gedaan waarin is aangegeven dat de verontreiniging geïsoleerd gaat worden. Het aanbrengen van de isolatielaag zal onder toezicht gebeuren en na aanbrengen van isolatielaag wordt de BUS-evaluatie ingediend bij de provincie.

Hiermee is het aspect bodem voldoende geborgd en vormt het aspect bodem geen belemmering voor het voorliggende planvoornemen.

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucategorie wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' wordt gedefinieerd als: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied." In zo'n geval is het ruimtelijke aanvaardbaar dat de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

afbeelding 6, Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden.

Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied ligt in het kerkdorp Oostrum. Het is gelegen in een gemengd gebied, wat benadrukt wordt door de vigerende enkelbestemming 'gemengd'.

Rondom het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

Adres	Activiteit	Richtafstand VNG	Feitelijke afstand
Stationsweg 132A	Elektrahuisje	10 m.	12m.
Stationsweg 124B	Bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2	10 m.	0 m. (bouwvlakken liggen tegen elkaar)
Stationsweg 126C	Dienstverlening, kantoren, detailhandel	10 m	0 m. (bouwvlakken liggen tegen elkaar)

afbeelding 7, overzicht nabijgelegen bedrijven.

Voor wat betreft het voormalige elektrahuisje geldt dat deze in gebruik wordt genomen als berging / gezamenlijke fietsenstalling, behorende bij dit planvoornemen. De activiteit is niet meer aanwezig, van een richtafstand is geen sprake.

Voor wat betreft de locatie Stationsweg 124B geldt dat hier een bedrijf tot categorie 2 is toegestaan. In de voorliggende situatie is het bedrijf eigendom van de initiatiefnemer van de locatie Stationsweg 130A, 130D en 130E. In de bestaande situatie betreft het 2 bouwvlakken welke tegen elkaar aan liggen. Hierbij geldt dat de eigenaar mede ontwikkelaar van het voorliggende planvoornemen is.

Binnen het gebiedstype gemengd gebied geldt voor milieucategorie 1 bedrijven/inrichtingen ten opzichte van woningen geen richtafstand. Voor milieucategorie 2 bedrijven geldt een richtafstand van 10 meter. In het vigerend bestemmingsplan is het reeds mogelijk om een woning tegen de bedrijfsbestemming aan te realiseren, wonen is immers toegestaan binnen de enkelbestemming gemengd.

Voor wat betreft de locatie Stationsweg 126C geldt dat deze ligt in den 'gebied met functiemenging'. In de bestaande situatie betreft het 2 bouwvlakken welke tegen elkaar aan liggen. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' dient voor activiteiten in een gebied met functiemenging de indeling in de bedrijfscategorieën A, B, en C aangehouden te worden. Ten aanzien van de milieubelastende functies in de omgeving die invloed kunnen uitoefenen op het woon- en leefklimaat in de voorliggende situatie kan vermeld worden dat de activiteiten in de directe omgeving (dienstverlening, kantoren, detailhandel) functies van categorie A zijn. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig belastend voor de omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Omgekeerd worden deze bedrijfsfuncties niet in de bedrijfsvoering belemmerd door de nieuwe woonfunctie, mede aangezien op kortere afstand reeds woningen zijn toegestaan (binnen de enkelbestemming gemengd).

Door K+ Adviesgroep is een Quick scan bedrijven en milieuzonering opgesteld. Deze is als bijlage 5 aan deze toelichting gevoegd. In dit onderzoek is de conclusie getrokken dat de nieuwe woningen geen belemmering zullen vormen voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten. Gezien de voorgenomen ontwikkelingen, het mogelijk maken van nieuwe woningen en het wijzigen van de activiteiten, en aangezien er reeds woningen nabij de bestaande bedrijven zijn gelegen, kan worden gesteld dat de nieuwe woningen de bedrijven niet zullen beperken in de vergunde geluidruimte en om die zijn er geen belemmeringen om de nieuwe woningen toe te staan.

Conclusie

Er kan derhalve worden gesteld dat qua milieuzonering wordt voldaan aan de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

Op basis van de handreiking bedrijven en milieuzonering is er in de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. De gevraagde planwijziging vormt ook daarmee geen belemmering voor de bedrijven in de nabije omgeving.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van de invloed van een initiatief op de luchtkwaliteit dient de gevraagde ontwikkeling getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit staat in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Een plan kan in principe gewijzigd worden indien er geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. Is er toch sprake van een overschrijding, dan kan de vergunning alleen verleend worden indien de luchtkwaliteit door het project niet of niet in betekenende mate verslechtert.

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd 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.

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:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

4.2.5 Geluid

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 woonwagendplaatsen). 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 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).

Industrielawaai

Bij een wijzigingsplan moet de milieubelasting (waaronder geluid) worden getoetst ter plaatse van de bestaande óf op grond van het wijzigingsplan toegestane woningen of andere gevoelige functies. Hiervoor wordt de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” gebruikt. Deze publicatie bevat richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en bepaalde omgevingstypen. De richtafstanden in deze publicatie geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt in een 50 km/uur zone. 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 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).

Onderzoek

Door K+ Adviesgroep is een onderzoek optredende gevelbelastingen weg – en railverkeerslawaaï opgesteld. Deze is als bijlage 4 aan deze toelichting gevoegd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï van de Stationsweg zal worden overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en civiele aard. Bij de gemeente Venray is een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend.

Hogere grenswaarde

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden, zie ook het geluidsrapport bijgevoegd als bijlage 4.
- Bij de gemeente Venray kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het project voorziet in het transformeren van bestaande panden welke reeds direct aan de Stationsweg zijn gelegen.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding kan niet worden overwogen. De Stationsweg is reeds voorzien van een stillere wegverharding, een aanpassing hierin staat niet in verhouding tot het project. Hoewel onlogisch kan de snelheid gereduceerd worden van 50 km/u naar 30 km/u. Hiervoor moeten de bebording en wegenlegger worden aangepast, de kosten hiervoor zullen zo'n € 5.000,00 bedragen. De behaalde reductie bedraagt 1,5 dB. De overschrijding wordt niet weggenomen. Dit is niet gewenst in verband met de verkeersontsluitingsfunctie van de Stationsweg. Financieel is dit niet in verhouding met project en verkeerskundig is het niet gewenst.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Conform het “Geluidbeleid Hogere Waarden Wet geluidhinder” van de gemeente Venray dient elke woning te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Bij een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde + 5 dB dienen de verblijfsruimten zoveel mogelijk aan geluidluwe zijden te liggen en ten minste één slaapkamer aan een geluidluwe zijde. Voor tuinen geldt bij voorkeur dat deze tevens aan de geluidluwe zijde liggen. De drie beoogde woningen beschikken allen over geluidluwe gevels. De tuinen liggen aan deze geluidluwe gevels. De slaapvertrekken 130a en d worden aan geluidluwe zijde van het gebouw gepositioneerd. Op nummer 130e-rechts wordt technisch nader uitgewerkt. De overige bestaande woningen (130-b-c-f) blijven qua indeling gehandhaafd.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Het aanvraagformulier hogere waarden geluidhinder is bijgevoegd als bijlage 7.

4.2.6 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. De transformatie van een bestaand gebouw is daarbij reeds per definitie duurzaam. Het casco, de fundering en gevels worden opnieuw gebruikt. Dat spaart nieuwe bouwmaterialen uit en geven bestaande grondstoffen een langere technische levensduur. Het past ook in het concept van een duurzame stedelijke ontwikkeling omdat de levendigheid van de omgeving en het 'geheugen' van het dorp behouden blijven.

Het streven is zo duurzaam en energieneutraal mogelijk, maar wel met de financiële haalbaarheid/betaalbaarheid voor kopers voorop. Dit sluit aan bij het bouwbesluit conform BENG (bijna energieneutraal).

4.3 Waterparagraaf

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft dit beleid vertaald in het provinciaal waterplan.

4.3.1 Provinciaal waterplan Limburg

Op 11 december 2015 heeft Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan Limburg 2016 – 2021 vastgesteld als opvolger van het Provinciaal Waterplan 2010 -2015.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het is een uitwerking en nadere detaillering van het regionaal waterbeleid in het POL 2014.

Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk

uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3.2 Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijklingsbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

4.3.3 Hemelwaterinfiltratie

Voor wat betreft de locatie Stationsweg 130, 130B en 130C geldt dat hier 4 appartementen inpandig gerealiseerd worden. Het afvoerend verhard oppervlak van het betrokken gebouw verandert niet als gevolg van dit plan. Het plan leidt derhalve niet tot een toename van het afvoerend verhard (dak)oppervlak. De vigerende situatie welke nooit tot problemen heeft geleid blijft van kracht. De afwatering van deze parkeerplaats is uitgevoerd met behulp van grind zakken/koffers.

Voor wat betreft de locatie Stationsweg 130A 130D 130E geldt dat hier zeven woningen inpandig worden gerealiseerd. Het afvoerend verhard oppervlak van het betrokken gebouw verandert niet als gevolg van dit plan. Het plan leidt derhalve niet tot een toename van het afvoerend verhard (dak)oppervlak. De vigerende situatie, welke nooit tot problemen heeft geleid blijft van kracht.

De parkeerplaats is in de huidige situatie voorzien van een halfverharding. Deze wordt verhard waardoor het verhard oppervlak toe. Conform het GRP 2022-2025 moet er een infiltratievoorziening worden aangebracht van 60 mm. De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het plangebied bedraagt volgens de kaart inzake de bodemdoorlatendheid (K-waarde) van de gemeente Venray van het waterschap 0,45 - 0,75 m/dag. De onderhavige gronden zijn derhalve gemiddeld geschikt voor hemelwaterinfiltratie. De grondwaterstand ter plaatse is 4,25 à 4,50 m-mv, dit is aangetoond in het bijgevoegde bodemonderzoek.

Binnen het plangebied moet een duurzaam waterhuishoudkundig systeem aanwezig zijn om de hoeveelheid regenwater te verwerken. De nieuwe verharding bestaat uit een parkeerterrein van circa 320 m². Hiervoor dient voldoende infiltratiecapaciteit te worden aangelegd. De bestaande verharding (daken) wordt op de bestaande wijze afgevoerd. Aangezien voldaan moet worden aan een infiltratievoorziening van 60 mm, betekent dit dat de te infiltreren hoeveelheid 320 m² x 0,060 m = 19.2 m³ is.

Deze infiltratievoorzieningen zal geïntegreerd worden in het parkeerterrein en kan gerealiseerd worden in de vorm van een verlaging in het erf (wadi), infiltratiegreppel of bijvoorbeeld een grindkoffer of krat. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. In geval dat gekozen wordt voor kratten zal een en ander berijdbaar worden voor zwaardere materiaal zoals vrachtverkeer.

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Voor wat betreft het vuilwater wordt te zijner tijd zo nodig een aansluiting aangevraagd bij de gemeente.

4.4 Externe veiligheid

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 (zogenoemde "categorische 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 planologisch besluit (zoals de wijziging van een 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 milieuvergunning 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 groepsrisico (GR). Het groepsrisico 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.

De appartementen zijn te kwalificeren als een kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen. Hierdoor vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

De dichtstbijzijnde wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de autosnelweg A73 (Nijmegen-Venlo) en de provinciale weg N270 (Deurneseweg). Het plangebied ligt op een afstand van circa 800 meter van de A73 en 530 meter van de N270.

Over de A73 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Daarmee moet bij de uitvoering van het project rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het plasbrandaandachtsgebied (invloedsgebied van brandbare gassen, toxische vloeistoffen en toxische gassen). De A73 kent ter hoogte van het plangebied geen 10-6 /jaar plaatsgebonden risicocontour. Verder is de afstand tot het plangebied zo groot dat als gevolg hiervan het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord.

De N270 kent ter hoogte van het plangebied een plaatsgebonden risicocontour 10-6 /jaar met een omvang van 33 meter. De afstand van het plangebied tot de N270 is zo groot, dat het niet binnen het invloedsgebied van deze weg valt en het groepsrisico niet verantwoord hoeft te worden.

Het plangebied bevindt zich verder ruim 350 m van de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt dat de PR-contour 10 -6/jr. is gelegen op 10 meter van de as van de spoorlijn. Het plangebied ligt hier ruim achter.

Dit houdt in dat voor het aspect externe veiligheid geen knelpunt aanwezig is.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

4.5.1 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is binnen het plangebied één pand geïnventariseerd. Het betreft een inventarisatie uit het Monument Inventarisatie Project (MIP). Hierin is de locatie met de oorspronkelijke functie: Woonhuis van voor 1900 geïdentificeerd.

In de onderhavige situatie worden in de bestaande bebouwing appartementen mogelijk gemaakt. Hierdoor krijgt het pand een passende invulling en wordt verpaupering door leegstand voorkomen.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat er geen aantasting van cultuurhistorische elementen en/of structuren plaats zullen vinden.

4.5.2 Archeologische waarden

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen, zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De gegevens over de archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten
Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.
- Grens Via Belgica
Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.
- Historische dorpskernen
Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.
- KAW (indicatieve archeologische waarden).
Deze zogenaamde archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, dan wel een hoge archeologische verwachting).

Relevant toetsingskader

De Monumentenwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch

onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe 'de verstoorder betaalt' voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Archeologie beleid gemeente Venray

De archeologische waarden worden in de gemeente Venray beschermd door middel van een dubbelbestemming en het bijbehorende aanlegvergunningstelsel. Afhankelijk van de verwachtingswaarde mag tot een bepaalde oppervlakte worden gebouwd. Bij een grotere omvang bebouwing dient een archeologisch onderzoek te worden overlegd waaruit blijkt dat aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

Conform de regels van het vigerende bestemmingsplan dient bij de als 'Waarde - Archeologie - 4' aangegeven gronden op basis van de onderliggende bestemming een archeologisch rapport te worden overlegd, wanneer de grond voor meer dan 500 m² en dieper dan 50 cm wordt verstoord.

Conclusie

Binnen het gebied aangeduid als categorie 4 geldt vanuit archeologisch oogpunt een onderzoeksplicht indien de verstoringsdiepte meer dan 50 cm onder maaiveld gaat én een oppervlakte heeft van meer dan 500 m². Aan deze gebieden is in het vigerende bestemmingsplan De Hulst I dan ook een archeologische dubbelbestemming toegekend. Deze dubbelbestemming zal op het plangebied blijven rusten.

In het voorliggende planvoornemen worden in pandig appartementen toegestaan. Er vinden in het kader van dit deel van het plan geen bodemingrepen plaats.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat er geen aantasting van archeologische waarden plaats zullen vinden.

4.6 Flora en Fauna

4.6.1 Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming is opgenomen, dat nieuwe economische activiteiten of uitbreidingen van bestaande activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op Natura 2000-gebieden. Deze notitie vormt een toelichting op de effectberekeningen.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden) van belang. Ten noorden van de initiatieflocatie is het Natura2000 gebied Boschhuizerbergen gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 1.300 meter.

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 1,3 km zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben omdat stikstof, welke verzuring en vermesting veroorzaakt (NOx of NH3), door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Referentiesituatie

De bestaande panden zijn vanaf ca. 1900 in gebruik geweest voor industriële, woon-, kantoor- en detailhandelsactiviteiten. De huidige activiteiten steken schril af tegen de activiteiten ten tijde van de voorheen aanwezige Graan- en Veevoederhandel/fabriek.

In de referentiesituatie is uitgegaan van het meest recente gebruik als appartementen en detailhandel/opslagruimtes en de daarbij te hanteren emissies.

realisatie/aanlegfase

Per 1 juli 2021 gold een vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten (aanlegfase) waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. Als gevolg van een uitspraak in oktober 2022 dat ook voor de bouw/aanlegfase een stikstofonderbouwing nodig is vormt deze stikstofonderbouwing in de vorm van een AERIUS-berekening, onderdeel van voorliggend plan.

Er worden binnen de bestaande gebouwvolumes 7 nieuwe appartementen gerealiseerd. In de bouw/aanlegfase brengt dit emissies met zich mee ten aanzien van de inzet van mobiele werktuigen en verkeersbewegingen van het bouwverkeer. De emissie tijdens deze bouw/aanlegfase is beperkt en sterk afhankelijk van de mate van inzet van deze werktuigen (draaiuren, duur bouwphase) en typologie van de werktuigen (bouwjaar, evt. elektrisch). De emissies tijdens zo'n bouwphase lopen derhalve sterk uiteen. Met betrekking tot woningbouw is er door de Rijksoverheid de Handreiking woningbouw en AERIUS opgesteld waarbij de emissie uit de aanlegfase (mobiele werktuigen en transportbewegingen) 3 kg NO_x per woning bedraagt.

Uitgaande van de bouw van 7 nieuwe appartementen betekent dit dus een emissie van ca. 21 kg NO_x/jaar waarbij opgemerkt dient te worden dat de bouwphase minder dan één jaar zal duren (indicatief tussen 6 en 9 maanden). Het bouwverkeer is bovendien apart ingevoerd in AERIUS. Daarnaast zijn de bestaande emissies van de 4 bestaande appartementen meegenomen. Deze blijven immers bewoond tijdens de aanlegfase van de 7 nieuwe appartementen. Hierdoor kan gesteld worden dat in deze situatie sprake is van een worst-case benadering.

Een AERIUS berekening voor de bouw/aanlegfase is bijgevoegd. Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar ten opzichte van de referentie hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Gebruiksfase

De depositie van stikstof ten gevolge van de inventarisatie op de locatie als onderdeel van het plan aan de Stationsweg is eveneens berekend voor de gebruiksfase. De depositie van stikstof in natura 2000 gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH₃ van het huidige gebruik in relatie tot de referentiesituatie is berekend voor de gebruiksfase. De 7 nieuwe appartementen zijn reeds gasloos of worden gasloos opgeleverd. Daarnaast zijn de bestaande emissies van de 4 bestaande appartementen meegenomen gelijk aan de aanlegfase. Door de stookinstallatie in de bestaande woning/detailhandels- en opslaggebouw aan te passen neemt de hoeveelheid stikstof dusdanig af, dat er geen negatieve effecten als gevolg van het initiatief op het Natura 2000 gebieden zijn.

Verkeersgegevens zijn gebruikt als invoergegevens voor het AERIUS-rekenmodel. Op grond van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeercijfers naar parkeernormen' (december 2018) is uitgegaan van de onderstaande gegevens als input voor in de Calculator. De verkeersgeneratie is 8,6 voertuigbewegingen per woning. Deze gegevens zijn in onderstaande tabel samengevat.

Gegevens voor AERIUS-berekening

Onderdeel	Aantal	Norm	Invoer in AERIUS
Verkeer huidig	4	8,6	34,4 vervoerswegingen per dag
Verkeer na wijziging	11	8,6	94,6 vervoerswegingen per dag

Een AERIUS berekening voor de gebruiksfase is bijgevoegd. Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar ten opzichte van de referentie hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Het plan heeft tot gevolg dat geen activiteiten plaatsvinden die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden. Een Wnb-vergunning is niet vereist en het plan is daarmee toelaatbaar.

4.6.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een wijzigingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Het plan heeft betrekking op de realisatie van 11 inpandige appartementen, verdeeld over 2 aaneengesloten locaties. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en het NNN alsmede door de aard van de ruimtelijke ontwikkeling heeft het plan redelijkerwijs geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden en de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden.

Op basis van natuurgegevens van de provincie Limburg en www.waarneming.nl zijn geen (nesten van) beschermde (broed)vogels, zoogdieren (waaronder vleermuizen) en beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Wel wordt het plangebied en omgeving door vogels en vleermuizen gebruikt als fourageergebied. Vanwege het feit dat het onderhavige plan louter ziet op de legalisatie van het gebruik van een bestaand pand alsmede een inpandige splitsing, er geen bebouwing zal worden toegevoegd en er geen bomen worden gekapt of andere groenopstanden worden verwijderd, vindt er geen bedreiging plaats van beschermde dier- of plantensoorten. Gelet hierop is een verstoring van flora en fauna door het onderhavige plan niet te verwachten, waardoor er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een uitgebreidere toets.

4.7 Kabels en leidingen

Nabij het plangebied loopt in noord-zuidrichting een 150 kV hoogspanningsverbinding. In het vigerende bestemmingsplan is op de verbeelding een dubbelbestemming (belemmeringszone) opgenomen, rekening houdend met de belangen van de beheerder van deze leiding. De hoogspanningsverbinding heeft een belemmeringszone (uitwaaizone) van 20 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd. Deze belemmeringszone reikt echter niet tot aan het plangebied. Daarnaast zijn in en om het plangebied diverse telecomkabels, elektriciteitsleidingen, gasleidingen, rioolleidingen en waterleidingen aanwezig welke geen planologische bescherming behoeven, maar waarmee tijdens eventuele werkzaamheden wel rekening dient te worden gehouden.

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

De planlocatie wordt via de Stationsweg ontsloten. Deze weg maakt deel uit van de ontsluitingsstructuur van Venray. Deze weg kan worden getypeerd als een wijk- en gebiedsontsluitingsweg. Wat betreft de bereikbaarheid van de planlocatie kan worden opgemerkt dat deze goed is: het plangebied is goed per auto bereikbaar.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is eveneens goed te noemen: het stationsgebied van Venray / Oostrum bevindt zich op minder dan 1 km van het plangebied. Naast het treinstation zijn hier een busstation en een taxistandplaats gesitueerd.

Parkeren

Het plangebied valt onder de zone 'rest bebouwde kom'. De Beleidsnota Parkeernormen Venray kent een specifiek parkeerkencijfer voor appartementen in deze wonen in deze zone, namelijk 1,5 parkeerplaats per appartement en 2 per woning.

In algemene zin gelden de volgende twee uitgangspunten:

- toepassen van de parkeernorm en aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein;
- het bezoekersaandeel van de aan te leggen parkeerplaatsen dient openbaar toegankelijk te zijn.

Voor wat betreft de locatie Stationsweg 130, 130B en 130C geldt dat hier 4 appartementen gerealiseerd worden. In totaal dienen 6 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Het perceel is reeds ingericht voor parkeren op eigen terrein.



afbeelding 8, Parkeerterrein appartementen

De benodigde parkeerplaatsen zijn gepland op de aangegeven locatie. Dit parkeerterrein is samen met een buurtbewoner ontwikkeld en heeft een oppervlakte van 80m² (bron: kadastralekaart.com). Mocht deze ruimte in de toekomst onvoldoende blijken in praktijk, dan zal de initiatiefnemer op eigen

terrein zorgdragen voor voldoende parkeerplaatsen, te weten op perceel E4620. Er is op dit moment sprake van een situatie welke niet tot problemen leidt. Er is een erfdienstbaarheid inzake de ontsluiting vastgelegd met de eigenaren van deze gronden. Het parkeerterrein zoals is voorgesteld is reeds uitgevoerd in samenwerking met de grondeigenaar. Op locatie van de voorgestelde parkeerplaats stond vroeger een muur. Deze is in samenwerking weggehaald om één grote parkeerplaats te creëren. Tussen de grondeigenaren is dit ook notarieel vastgelegd. Voor deze ruimte is gekozen om een tuin te behouden voor de nummers van 130 en 130F



afbeelding 9, Situatie erfdienstbaarheid

Ter aanvulling op de bovenstaande tekening het volgende:

- 4281 mag over 4580, 4620 en 4623 of 4609 (eigendom Venray) naar de openbare weg en terug;
- 4580, 4620 en 4623 mogen over elkaars grond naar de openbare weg en terug;
- 4582 mag over 4580, 4620 en 4623 naar de openbare weg en terug.

Voor wat betreft de locatie Stationsweg 130A 130 D 130E geldt dat hier een verenigde woongroep gerealiseerd wordt met 7 woningen. In de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van 7 appartementen waardoor 11 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Er zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen, zie ook de navolgende afbeelding.



afbeelding 10, Parkeerterrein verenigde woongroep

Het aspect verkeer en parkeren vormt hiermee geen belemmering voor het voorliggende planvoornemen.

4.9 Niet gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog 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 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 tijde de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

In een bestemmingsplan of wijzigingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige wijzigingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van de planologische afwijking bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van de planologische afwijking nader toegelicht.

5.2 Planvorm

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens is de terminologie van de Wabo gebruikt. Het wijzigingsplan is vervat in een verbeelding, planregels, en een toelichting.

5.3 De planverbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 en bestaat uit één kaart. Op de verbeelding wordt de bestemming met bijbehorende informatie weergegeven. Bepaalde functiemogelijkheden worden via functieaanduidingen geregeld. Aan op de verbeelding opgenomen ondergrondgegevens, zoals gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de regels in het vigerende bestemmingsplan. In deze regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform de wettelijke eisen en bevat, afgezien van de ondergrond, alleen informatie die juridisch relevant is. Ze is opgesteld conform de geldende standaarden.

5.4 Regels

Op het onderhavige wijzigingsplan zijn de regels van het vigerende bestemmingsplan van toepassing.

Aanvulling

De vigerende regels worden aangevuld met een tweetal maatvoeringen om het aantal appartementen mogelijk te maken. Verder wordt de aanduiding 'gestapeld' toegevoegd en worden de bouw- en goothoogtes conform de bestaande bebouwing overgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de verplichting ontstaan om, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen.

Het voorliggende initiatief is geen bouwplan in de zin van de grex-wet. Er wordt ook geen anterieure overeenkomst gesloten. Conform de BRO Grondexploitatie is sprake van een bouwplan bij 'de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd'. In het voorliggende plan worden 9 woningen toegevoegd.

Er zal tussen de gemeente Venray en de initiatiefnemers een planschadeverhaalovereenkomst gesloten worden. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Medewerking verlenen aan het onderhavige initiatief betekent voor de gemeente Venray dat binnen een gemengde bestemming meer woningen mogelijk worden gemaakt. De planvorming is tot stand gekomen na een maatschappelijk verantwoorde afweging waarbij aandacht is geweest voor omgeving, omwonenden en milieu.

7 Communicatieparagraaf

Initiatiefnemers hebben de direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen bestemmingswijziging. Er zijn vanuit die hoek dan ook geen reacties te verwachten.

Het doel van de omgevingsdialoog is op het volgende gericht:

- De buurt heeft kennis kunnen nemen van de plannen;
- De initiatiefnemer heeft kennis kunnen nemen van de bevindingen van de buurt;
- De initiatiefnemer heeft aangegeven hoe rekening kan worden gehouden met de wensen en zorgen van de buurt;
- De buurt geeft aan hoe rekening wordt gehouden met de bevindingen van de initiatiefnemer. Dat betekent niet dat de initiatiefnemer aan alle wensen vanuit de omgeving moet voldoen of dat er draagvlak moet zijn. Wel moet er zorgvuldig met de bezwaren en zorgen worden omgegaan.

Overleg met omwonende heeft plaatsgevonden bij iedereen aan de keukentafel apart, waarbij in beide ontwerpen inzicht is gegeven met een mondelinge toelichting. De omwonende hebben tijdens dit gesprek hun vragen direct gesteld en eventuele opmerkingen op het formulier geschreven. De reacties waren positief op het plan. Daarnaast hebben ze twee weken de tijd gehad om nog aanvullende vragen en reacties kenbaar te maken.

De omgevingsdialoog is inclusief samenvatting omwille van de AVG separaat aan dit wijzigingsplan aan de gemeente aangeboden.

8 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder kan in die zes weken zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen zal het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan treedt daags na het aflopen van de beroepstermijn in werking.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023. In deze periode was het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het plan. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.