

Bestemmingsplan
‘Prins Bernhardstraat 46-68 Venray’

Bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray'

Toelichting

Gemeente Venray

NL.IMRO.0984.BP21008-va01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Het plangebied	5
1.3.	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	6
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel	8
2.1.	Gebiedsprofiel	8
2.2.	Planprofiel	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	12
3.1.	Rijksbeleid	12
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Regionaal beleid	17
3.4.	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4.	Planologische- en milieuaspecten.....	25
4.2.	Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	26
4.3.	Verkeer en parkeren	27
4.4.	Bedrijven en milieuzonering	30
4.5.	Waterparagraaf	31
4.6.	Natuur	34
4.7.	Geluid	39
4.8.	Luchtkwaliteit	40
4.9.	Bodem	41
4.10.	Externe veiligheid	42
4.11.	Kabels, leidingen en straalpaden	43
4.12.	Niet gesprongen explosieven	44
4.13.	Schaduwwerking.....	44
Hoofdstuk 5.	Uitvoerbaarheid	45
5.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	45
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 6.	Juridische planbeschrijving.....	47
6.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	47
6.2.	Toelichting op de verbeelding.....	47
6.3.	Toelichting op de regels	47

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Herontwikkeling Prins Bernhardstraat 46-68

Woningcorporatie Wonen Limburg wil aan de Prins Bernhardstraat 46-68 een appartementengebouw realiseren met 21 wooneenheden. Hiertoe wordt de huidige bebouwing in de vorm van 12 woningen gesloopt. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Venray'. Om de herontwikkeling van Prins Bernhardstraat 46-68 juridisch-planologisch mogelijk te maken, is dit nieuwe bestemmingsplan voorbereid.

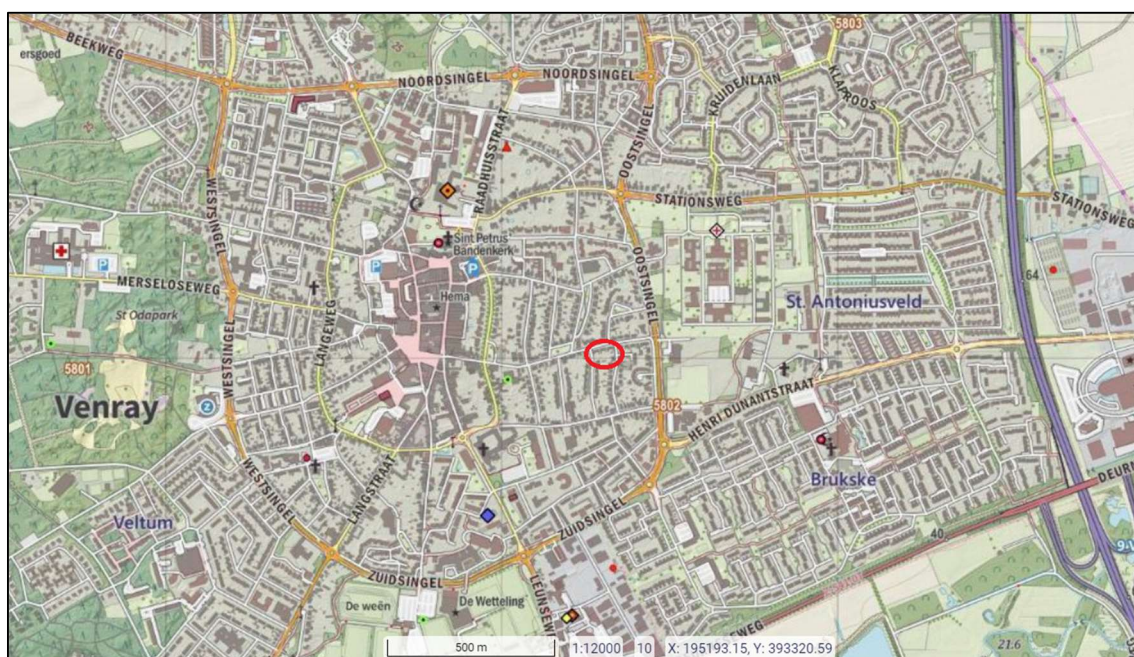
Herontwikkeling Prins Bernhardstraat 32-36a geen onderdeel van dit plan

In de voorbereiding van dit plan was ook de herontwikkeling van Prins Bernhardstraat 32-36a betrokken: 6 boven- en benedenwoningen maken hier plaats voor 4 nieuwe rijwoningen. Deze herontwikkeling is geen onderdeel van dit bestemmingsplan, omdat ze juridisch-planologisch al mogelijk is in het geldende bestemmingsplan 'Venray, 2^e partiële herziening (reparatie div.)', vastgesteld op 13 december 2022. In bestemmingsplan 'Venray' was de aanduiding van het maximum aantal wooneenheden van 9 ter plaatse van de Prins Bernhardstraat 30-44 niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Op het moment van vaststelling bedroeg het aantal woningen in het betreffende aanduidingsvlak namelijk 12: bij de vaststelling van het bestemmingsplan waren de 6 boven- en benedenwoningen abusievelijk aangezien voor 3 rijwoningen. In de partiële herziening is - rekening houdend met de herontwikkeling van 6 boven- en benedenwoningen naar 4 rijwoningen - een maximum aantal wooneenheden aangeduid van 10. Daarbij is overwogen dat als gevolg van de sloop van de boven- en benedenwoningen en de bouw van de nieuwe rijwoningen geen andere ruimtelijke situatie ontstaat: de woningen zijn qua bouwmassa en situering passend in het straatbeeld. Daarnaast neemt het feitelijk aantal woningen af met 2.

In een aantal onderzoeken ter voorbereiding van dit plan is de herontwikkeling van de Prins Bernhardstraat 32-36a wel meegenomen (zie bijlagen 3 t/m 8 bij deze toelichting). Dat deze herontwikkeling geen onderdeel is van dit bestemmingsplan, heeft geen invloed op de geldigheid van de onderzoeken voor alleen de herontwikkeling van Prins Bernhardstraat 46-68. Hetzelfde geldt voor het inrichtingsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen en waarin naast de inrichting van Prins Bernhardstraat 46-68 ook die van Prins Bernhardstraat 32-36a is ingetekend.

Toelichting, regels en verbeelding

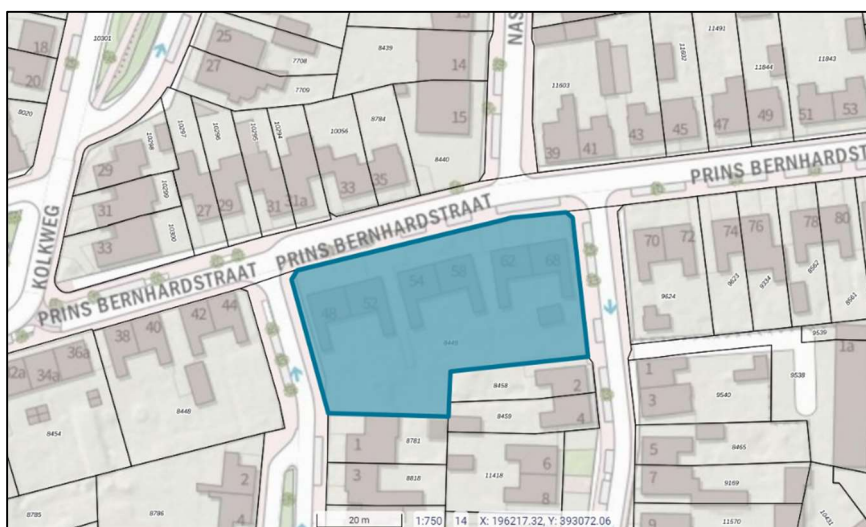
Dit nieuwe bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels en deze toelichting. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.



Topografische kaart omgeving, plangebied in rode cirkel

1.2. Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Prins Bernhardstraat 46 tot en met 68 in de kern Venray (gemeente Venray). Het plangebied is gelegen in de buurt Oranjebuurt. Het plangebied wordt aan de west- en oostzijde begrensd door respectievelijk de Prinses Margrietstraat en Prinses Marijkestraat. De Oranjebuurt bestaat uit hoofdzakelijk woningen en enkele groenplantsoenen. Het betreffende perceel binnen het plangebied staat kadastraal bekend als Venray, sectie C, nummer 8449. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 2.270 m².



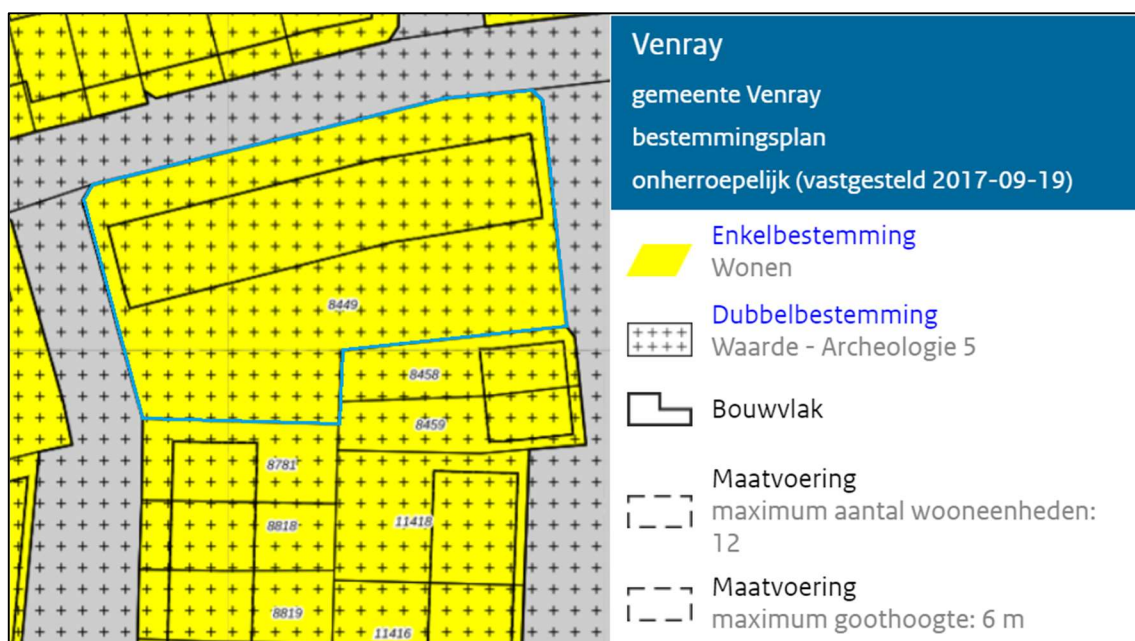
Kadastrale en topografische kaart met plangebied blauw omlijnd/gearceerd



Luchtfoto met plangebied blauw omlijnd/gearceerd

1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Venray”. Het heeft de enkelbestemming ‘Wonen’. De huidige woningen met huisnummers 46 tot en met 68 zijn voorzien van een bouwvlak waarbinnen 12 woningen mogen worden opgericht met een maximum goothoogte van 6 meter.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Venray’ (plangebied blauw omlijnd)

Ook is het plangebied (e.o.) bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', ter bescherming van de archeologische waarden. In paragraaf 4.2.1 is hierin specifiek op ingegaan. Ten slotte is het plangebied aangeduid als 'radarverstoringsgebied'. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Er mag niet hoger worden bebouwd dan 65 meter +NAP.

Het planvoornemen betreft de bouw van maximaal 21 gestapelde woningen. Dit bouwplan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan, omdat het beoogd aantal woningen niet hoger mag zijn dan 12 wooneenheden. Ook is het bouwvlak en de goothoogte niet toereikend voor het planvoornemen. Om de beoogde planontwikkeling te faciliteren is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen:

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, provincie Limburg en gemeente Venray opgenomen. In Hoofdstuk 4 volgen de planologisch- en milieurelevante aspecten: milieuzonering, water, flora & fauna, geluid, lucht, bodem en externe veiligheid. Hoofdstuk 5 bevat de uitvoerbaarheid (financieel en maatschappelijk) en in hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving beschreven.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen in de kern Venray. De kern bevat zo'n 30.000 inwoners. De kern is na Venlo de grootste kern in de regio Noord-Limburg en is gesitueerd in de oksel van de A73 en N270, ten zuidwesten van de Maas en op circa 11 kilometer van de grens met Duitsland.

Het bouwplan is gesitueerd in de Oranjebuurt. Dit is een buurt met overwegend grondgebonden woningen en enkele andere voorzieningen zoals een basisschool, bedrijvigheid (met name aan de randen) en een kerk. Ook zijn er enkele groenplantsoenen aanwezig. De wegenstructuur is te categoriseren als rechtlijnig. De straatnamen refereren naar de koninklijke familie. De Prins Bernhardstraat is een weg richting het centrum van de kern (via Poststraat). Aan deze laatstgenoemde straat is er sprake van geconcentreerde bedrijvigheid in de vorm van o.a. detailhandel en horeca aan het verder gelegen Henseniusplein en Schouwburgplein.



Luchtfoto 2021 (bron: gemeente Venray)

Het plangebied aan de Prins Bernhardstraat is bebouwd met 12 boven- en onderwoningen. Het betreffen woningen met twee verdiepingen en kap. Deze kap is met een oranje dakpan afgedekt, in overeenstemming met de (Oranje)buurt. De woningen zijn voorzien van achtertuinen die grenzen aan de achterliggende woningen aan de Prinses Margrietstraat en Prinses Marijkestraat.



Foto vanaf Nassauplein (Bron: Google Streetview)

2.2. Planprofiel

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van maximaal 21 gestapelde woningen (appartementen). De appartementen zijn voorzien in een L-vormig gebouw dat met de hoofdmassa gesitueerd wordt aan de Prins Bernhardstraat en Prinses Margrietstraat.



Stedenbouwkundige planopzet

De entree voor voetgangers bevindt zich centraal aan de Prins Bernhardstraat. Aan de achterzijde worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de toekomstige bewoners. Tevens zijn 3 nieuwe langspaarplaatsen voorzien aan de Prinses Margrietstraat, waardoor het trottoir naar oosten wordt verschoven. In paragraaf 4.3 is hier nader op ingegaan. Tevens zijn aan de

achterzijde buitenbergingen voorzien. De inrit is aan de westzijde (Prinses Margrietstraat) en de uitrit is aan de oostzijde (Prinses Marijkestraat).

Het gaan om appartementen met een gebruiksvloeroppervlakte van circa 78 m² (GO). Er is ruimte voor twee slaapkamers per appartement. Aan de voorzijden zijn balkons voorzien. De appartementen zijn via galerijen aan de achtererfzijde bereikbaar.

De architectuur en goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op haar directe stedenbouwkundige omgeving. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 9 meter, de maximale goothoogte circa 6 meter. In afwijking daarvan is voor de lift in het gebouw een bouwhoogte van maximaal 10 m toegestaan: omdat de woningen levensloopbestendig moeten zijn, is een lift verplicht.

De dakhelling mag maximaal 76° bedragen; dit is in de regels van dit plan vastgelegd. Zo is geborgd dat de bebouwing, ondanks de woningen onder de kap, het karakter krijgt een van tweelaags gebouw met een kap, in aansluiting op de bebouwing aan de Prins Bernhardstraat en de Prinses Margrietstraat.



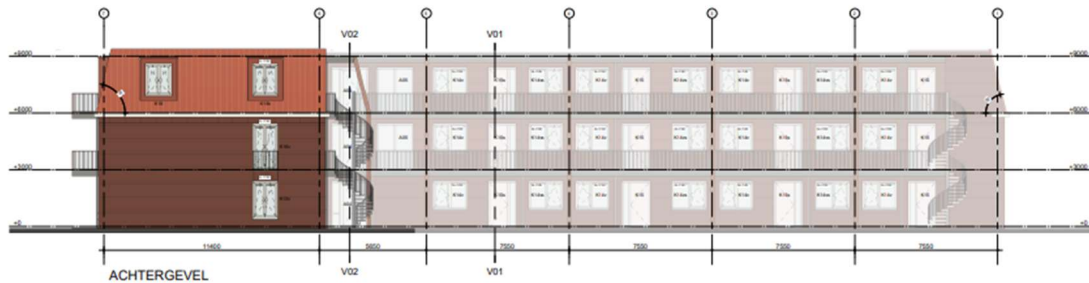
voorgevel Prins Bernhardstraat



zijgevel Prinses Margrietstraat



zijgevel Prinses Marijkestraat



achtergevel, vooraf parkeerplaats



Onderhoudsarme tuin

Waterdoorlatende parkeerplaatsen

Wat betreft groen zijn de volgende voorzieningen beoogd om een bijdrage te leveren aan meer groen in de omgeving en klimaatadaptief bouwen:

- De voor- en zijzides van het gebouw worden voorzien van groen in de vorm van een onderhoudsarme tuin, een haag en nieuwe bomen (zie ook de afbeelding op pagina 9).
- De parkeerplaatsen worden voorzien van een waterdoorlatende bestrating met daaronder of aansluitend retentiekragen.
- Bij de bergingen worden vergezeld met groenblijvende leibomen (bv. Red Robin glansmispel of Photinia Fraseri).

Hoofdstuk 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording voor die ontwikkeling dient te bevatten aan de hand van een drietal opeenvolgende treden. Deze treden worden samen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd.

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 21 gestapelde woningen in het sociale huursegment. In de huidige situatie is sprake van 12 woningen. Er is aldus sprake van een toename van 9 wooneenheden. De realisatie van 9 wooneenheden is op basis van recente jurisprudentie geen '*nieuwe stedelijke ontwikkeling*' in de zin van het Bro. Hierdoor is het niet vereist de behoefte aan deze ontwikkeling te beschrijven. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het navolgende de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief beschouwd.

Op basis van de regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg past dit planvoornemen binnen de woningbehoefte van de gemeente, omdat er vraag is naar goedkope appartementen. De toevoeging van 9 sociale huurappartementen sluit daarmee aan op de regionale lokale behoefte, zoals blijkt uit het marktonderzoek dat als basis geldt voor de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2020-2024 (zie ook paragraaf 3.3.1). Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Venray het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray' vastgesteld. De toevoeging van sociale huurappartementen past ook en is gewenst binnen dit programma (zie ook paragraaf 3.4.3).

De conclusie is dat onderhavig planvoornemen voor de toevoeging van 9 woningen in het sociale huursegment zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht in een regionale en lokale woningbehoefte voorziet. Kwalitatief gezien is er behoefte aan sociale en middeldure huurwoningen die als nultredenwoningen met lift eveneens geschikt zijn voor bijvoorbeeld senioren.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet in een duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte – voorganger van de NOVI – is uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze uitwerking is opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt en geldt dan als de uitwerking van het beleid dat in de NOVI staat. De nationale belangen die nu nog in het Barro worden geborgd betreffen onder meer rijksvaarwegen, zones van buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

Het plangebied is niet gelegen in een dergelijk Rijksbelang. Het is dan ook niet noodzakelijk om op deze zaken afzonderlijk nader in te gaan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Algemeen

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is via een interactief proces met overheden, semioverheden, belangenorganisaties en burgers opgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie Limburg is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg kijkt echter breder dan enkel naar de fysieke leefomgeving. Dat wil zeggen dat de visie ook ingaat op onderwerpen als gezondheid en

veiligheid, economie en sociale aspecten. Dit in onderlinge samenhang en met oog voor de internationale context waarin Limburg zich bevindt. De opzet en scope van de Omgevingsvisie (fysieke leefomgeving in brede zin) sluiten aan bij de nieuwe Omgevingswet (beoogde inwerkingtreding per 01-07-2022).

Wonen

De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woning- markt. Daarnaast zien we dat de woonvraag verandert waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de Provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die Limburgbreed nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Volgens de huidige prognoses kunnen we ongeveer vanaf 2030 overschotten in de woningvoorraad verwachten. Lokaal zijn die er nu al of ontstaat dit overschot juist later. Getalsmatig zijn er voldoende woningen en liggen er meer dan genoeg plannen klaar. 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 diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Daarnaast is er behoefte aan passende, en mogelijk tijdelijke, huisvesting voor bijvoorbeeld internationale werknemers, vluchtelingen, statushouders en woonurgenten.

Limburg kent daarnaast een relatief oude, incourante woning- en planvoorraad. Deze woningen moeten toekomst- en levensloopbestendig én verduurzaamd worden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld isoleren, het plaatsen van zonnepanelen en woningen van het gas halen. Dit leidt tot sloop- en/of herstructureringsopgaven in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied, om daarmee de woningvoorraad up-to-date en passend bij de woonbehoefte te maken. Bovendien dragen we hiermee bij aan het verbeteren van de sociaaleconomische en gezondheidssituatie van de inwoners en het voorkomen van segregatie.



Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw in het bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van verdichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van het bestaande ruimtebeslag. Zoals uit de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt (paragraaf 3.1.2), is er binnen Venray vraag naar de beoogde woningen. Sociale huurwoningen zijn als kansrijk aangemerkt in het gemeentelijke woonprogramma. Dit plan voorziet dan ook in de bouw van sociale huurwoningen binnen een kansrijk segment. Het plan past daarmee binnen de kaders van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg voor wat betreft het aspect bebouwd gebied, wonen en leefbaarheid.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

Algemeen

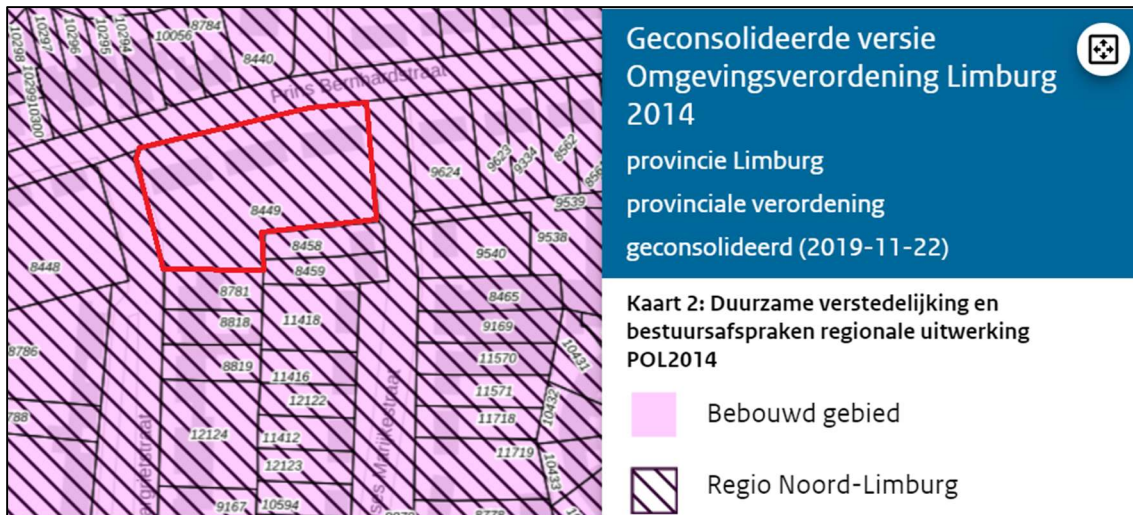
Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Hoewel de op 17 december 2021 vastgestelde Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, 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 en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Ook in de Omgevingsverordening Limburg 2021 moet de toevoeging van een of meerdere woningen straks worden gemotiveerd. In de instructieregels is bepaald dat rekening moet worden gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en 5 (wonen en leefomgeving) van de POVI, dat sprake moet zijn van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek en dat de behoefte aan de toe

te voegen woningen regionaal moet zijn afgestemd. In aanvulling op de geldende Omgevingsverordening Limburg 2014 verplicht de provincie ook om de toevoeging mee te nemen in de Limburgse systematiek van monitoring en stelt ze regels om de realisatie van de woningen binnen 5 jaar te bevorderen.

Voor onderhavig planvoornemen is artikel 2.2.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking) van toepassing.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg, kaart 2 (plangebied rood omlijnd)

Het project is gelegen binnen 'Bebouwd gebied' in de regio Noord-Limburg. Hiervoor gelden de volgende provinciale regels:

[Ad.1: Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking](#)

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

[Ad. 2: Artikel 2.2.3 Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen](#)

1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betreft daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.
2. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Ad. 3: Artikel 2.4.2 Wonen

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

In de (ontwerp) Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt (o.a.) artikel 2.4.2 gewijzigd in:

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

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Beoordeling plan

1. Met de toevoeging van 9 wooneenheden is op basis van recente jurisprudentie geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro (zie paragraaf 3.1.2): een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.
2. Met dit planvoornemen wordt niet voorzien in de herbenutting van leegstaande bebouwing. De huidige bebouwing wordt gesloopt, omdat deze bebouwing niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Renovatie en transformatie van de bebouwing is onderzocht, echter is gebleken dat dit niet tot de mogelijkheden behoort.
3. Dit plan voorziet in de realisatie van maximaal 21 sociale huurwoningen op een locatie waar in de huidige situatie 12 woningen aanwezig zijn. De toetsing aan het beleid van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg komt in § 3.3 aan bod. Geconcludeerd is dat kan worden voldaan aan het gestelde beleidskader zoals is gebleken uit de Omgevingsvisie en het meer recentelijk vastgestelde Programma Wonen. Zoals ook in ad 1 is beschreven wordt met dit plan in een behoefte voorzien. Binnen de regio is overeenstemming over dit planvoornemen. Beoogd is dit planvoornemen binnen 5 jaar na vaststelling te realiseren.

Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de beleidsregels van de Omgevingsverordening Limburg.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg is een visie waarmee de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. In 2020 is de visie herijkt voor de periode 2020-2024. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio.

Ze zijn samen te vatten in:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke groepen;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Samen wil de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van deze regio. De vergroting van huurwoningen in de regio is hierbij een belangrijk speerpunt.

Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden. In de herijkte regionale structuurvisie wordt meer aandacht besteed aan kwaliteit dan aan kwantiteit. Alsook wordt de reductieopgave losgelaten en wordt er meer nadruk gelegd op de kwaliteit van de nieuwbouw. Dat houdt echter niet in dat er ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd. In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen.

Beoordeling plan

In de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2020-2024 wordt geconcludeerd dat het aantal 1-persoonshuishoudens en ouderen flink zal toenemen en dat deze trends niet goed aansluiten bij het bestaande aanbod. Op regionaal niveau blijkt dat het planvoornemen past in de woningbehoefte, omdat wordt ingezet op appartementen met lift. Deze zijn zowel kansrijk voor senioren als alleenstaanden, waardoor kan worden geconcludeerd dat dit plan voldoet aan het regionaal beleid op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening.

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is op gemeentelijk niveau uitgewerkt in de Omgevingsvisie Venray en Programma Wonen die er onder andere in toeziet om de plancapaciteit terug te brengen en om de juiste woning op de juiste plek te krijgen (zie § 3.1.2 en § 3.4.3).

3.3.2. Regionale Mobiliteitsvisie 'Trendsportal'

Acht Noord-Limburgse gemeenteraden hebben de Mobiliteitsvisie Noord-Limburg vastgesteld onder de naam Trendsportal (Venray op 30 januari 2018). Als gevolg van technologische ontwikkelingen, andere vormen van organisatie en veranderingen in financiële stromen wordt hiermee een verschuiving in gang gezet van meer traditionele infraprojecten naar andersoortige projecten op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer.

De hoofddoelstellingen van Trendsportal zijn:

1. Verhogen kwaliteit van leven: Mobiliteit zodat iedereen mee kan doen
2. Verbeteren verkeersveiligheid: Streven naar NUL verkeersslachtoffers
3. Aantrekkelijk mobiliteitssysteem: Robuust, attractief en betrouwbaar
4. Ondersteunen milieu-en energietransitie: Overschakelen op schone en stille mobiliteit
5. Verbeteren ruimtelijk-economische bereikbaarheid: Voor toerisme, agro, maak en logistieke sector

Deze Trendsportal is lokaal uitgewerkt in de gemeentelijke nota 'Uitgangspunten netwerken infrastructuur en verkeer, fietsen en lopen in de spotlights'.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. De Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'

In het coalitieakkoord 2018-2022 'Een gezonde toekomst voor Venray' is opgenomen dat een nieuwe strategische visie met een horizon tot 2030 moet worden vastgesteld. Met de vaststelling van de Toekomstvisie 2030 is de richting aangegeven aan de vraag waarin de gemeente zich komende jaren wil ontwikkelen.

De 5 centrale ambities uit de Toekomstvisie voor 2030 zijn:

1. Inwoners, hun netwerken, culturen en voorzieningen zijn met elkaar verbonden, zodat iedereen kan meedoen en er in Venray altijd wat te beleven valt.
2. In Venray woon je groen en sociaal. Alle inwoners beschikken in elke levensfase over een passende woonvorm die bijdraagt aan een sociaal krachtige naaste omgeving.
3. Ondernemerschap met aandacht voor mens, dier en milieu zorgt voor nieuwe economische kansen. Agro, zorg, maakindustrie en logistiek innoveren en genereren banen voor toekomstige generaties.
4. Kennis, creativiteit en vernieuwing stroomt in Venray. We hebben netwerken gecreëerd en versterkt die leiden tot kennisdeling, creativiteit en vernieuwing tussen bedrijven, (onderwijs)instellingen, inwoners en overheid.
5. Iedereen is mobiel in Venray. Een verbeterde ruimtelijk economische bereikbaarheid vergroot de energietransitie, vergroot de verkeersveiligheid en stimuleert tot meer fietsgebruik.

Onderhavig woningbouwproject voorziet met name in ambitie 2 (in Venray woon je groen en sociaal). Met de realisatie van dit project worden vanuit woningbouwcorporatie Wonen Limburg

passende (sociale) huurwoningen gerealiseerd. Het project past dan ook goed binnen de Toekomstvisie 2030.

3.4.2. Omgevingsvisie Venray

Algemeen

De Omgevingsvisie Venray geeft aan wat de gemeente belangrijk vindt in de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is alles wat we buiten zien en voelen: bijvoorbeeld hoe de gemeente eruit ziet, wat de kwaliteit is van de lucht en welke bedrijven er zijn. De omgevingsvisie gaat in op ambities, beleidsdoelen en de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, wonen en werken en cultureel erfgoed. Met de omgevingsvisie wilt de gemeente samen met inwoners, ondernemers en verenigingen een toekomstbeeld schetsen en hen inspireren om de gemeente Venray nog mooier te maken om in te wonen, werken en verblijven.

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

Woongebied

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

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

De gemeente Venray heeft de ambitie om in 2030 CO2 neutraal te zijn. Het doel voor de sector wonen is: 50% van de bestaande woningen zijn 50% energiezuiniger en 50% van de woningen voorziet in 100% van eigen energievraag. Om dit doel te bereiken, stimuleren we woningbezitters en verhuurders (zoals woningcorporatie) om maatregelen te treffen zoals betere isolatie en zonnepanelen. Overigens gaan we de ambitie uit de Energiestrategie in 2022 evalueren.

We zetten ons in het programma Wonen 'Koers op Wonen' in voor het oplossen van het urgente woningtekort en het verhogen van de woonkwaliteit. Dit doen we door te versnellen, vergroten, veranderen en verduurzamen (zie paragraaf 3.4.3).

Daarnaast zet de gemeente zich in voor voldoende en goede huisvesting van internationale werknemers. Hiermee wordt illegale huisvesting tegengegaan. Naast huisvesting willen we meer oog hebben voor integratie en zorg. We zijn bezig met een verkenning om tot een lokale integrale aanpak voor internationale werknemers in Venray te komen.

Beoordeling plan

Kwalitatief gezien is er behoefte aan goedkopere en kleinere huurwoningen die eveneens geschikt zijn voor senioren. Er worden met dit plan gestapelde sociale huurwoningen gerealiseerd die tevens levensloopbestendig zijn, omdat de woningen op de eerste en tweede verdieping met een lift bereikbaar zijn.

De afgelopen jaren heeft de gemeente Venray de plancapaciteit in overeenstemming gebracht met de geprognosticeerde ontwikkeling van het aantal huishoudens, waardoor ruimte is ontstaan om deze 21 voorziene woningen te realiseren (een toename van 9 wooneenheden t.o.v. de huidige situatie). Daarnaast is door de vaststelling van de Omgevingsvisie extra plancapaciteit ontstaan, o.a. vanwege het urgente tekort aan woningen.

Met het plan worden in totaal 21 gestapelde sociale huurwoningen gerealiseerd, waarbij zowel de woningen op de begane grond als op de eerste en tweede verdieping geschikt zijn voor senioren en woningzoekenden met een lichamelijke beperking, omdat deze woningen met een lift bereikbaar zijn. De bestaande verouderde woningen (12) worden hiervoor gesloopt en vervangen. Met de extra woningen (9) wordt ingespeeld op de actuele en urgente vraag naar betaalbare (sociale huur) woningen. Kwantitatief en kwalitatief sluit het bouwplan aan op de actuele behoefte aan meer betaalbare, toegankelijke en duurzame woningen. De nieuwbouwwoningen bieden een passend aanbod van nultreden woningen (met lift) voor senioren en mensen met fysieke beperkingen, die kunnen doorstromen vanuit hun eigen huurwoning en hun woonomgeving. Tevens kan dit bijdragen aan de doorstroming van de bestaande woningvoorraad sociale huurwoningen.

3.4.3. Omgevingsprogramma Wonen

Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Venray het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray' vastgesteld. Nadat in het gemeentelijke programma 'Koers op Wonen' uit het voorjaar van 2021 de ambities en uitgangspunten voor met name de kwantitatieve bouwopgave waren vastgelegd, is in dit omgevingsprogramma ook de kwalitatieve opgave verder uitgewerkt en zijn de eerdere vier actielijnen uit het programma 'Koers op Wonen' (versnellen, vergroten, veranderen en verduurzamen) aangevuld en vertaald naar vijf centrale thema's:

1. Snel voldoende woningen bouwen:
 - a. minstens 2000 woningen vóór 2035;
 - b. gemiddeld 150 woningen per jaar de komende 10 jaar
 - c. de eerste jaren zelfs 200 woningen per jaar;
 - d. woningen bouwen in iedere kern van de gemeente

2. Een gevarieerd aanbod
 - a. doorstroming naar passende woningen stimuleren: levensloopbestendig voor senioren, starterswoningen voor jongeren;
 - b. juridisch mogelijk maken om woningen langere tijd betaalbaar en bereikbaar te houden voor specifieke doelgroepen;
 - c. verschillende soorten woningen, allemaal duurzaam en toekomstgericht gebouwd
 - d. 50% betaalbare, 20% bereikbare en 30% dure woningen
3. Duurzame woningvoorraad
 - a. CO₂-neutraal met compensatie in 2030;
 - b. volledig energieneutraal in 2050;
 - c. circulaire werkwijze als vanzelfsprekend uitgangspunt in 2035;
 - d. meer groen in kern en wijk voor meer verkoeling.
4. Wonen, gezondheid en zorg
 - a. zorgbehoevenden die zelfstandig willen wonen kunnen dit in onze gemeente;
 - b. mensen vanuit instelling bieden we een passende ondersteuning en huisvesting;
 - c. verschillende woonvormen;
5. Vitale wijken en dorpen;
 - a. samen wonen en elkaar helpen;
 - b. ruimte voor woningbouw in elke kern met behoud van ruimtelijke en cultuurhistorische waarde;
 - c. voldoende voorzieningen in kernen of nabijheid.

Beoordeling plan

De herontwikkeling van Prins Bernhardstraat 46-68 draagt met een toevoeging van 9 wooneenheden bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave van de gemeente Venray. In de regels van dit plan is opgenomen dat een lift verplicht is en dat de woningen sociale huurwoningen moeten zijn. Daarmee draagt het plan ook in kwalitatieve zin bij aan een gevarieerd aanbod van woningen in de gemeente Venray.

3.4.4. Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022

Op 13 december 2022 heeft de gemeenteraad van Venray de Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022 vastgesteld. Met deze doelgroepenverordening regelt zij publiekrechtelijk dat er voldoende woningen in het sociale en betaalbare segment worden gerealiseerd in nieuwe woningbouwontwikkelingen en dat deze woningen ook langjarig beschikbaar blijven voor de betreffende doelgroepen. De doelgroepenverordening legt de juridische link tussen bestemmingsplan (waarin de verordening van toepassing wordt verklaard) en het woonbeleid van de gemeente.

Beoordeling plan

In de regels van dit plan is opgenomen dat de woningen alleen als sociale huurwoningen mogen worden gebruikt volgens de regels van de Doelgroepenverordening Wonen Venray 2022. In de doelgroepenverordening is ten aanzien van sociale huurwoningen de maximale aanvangshuurprijs bepaald, de doelgroep (huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de DAEB-inkomensnorm) en de instandhoudingstermijn (ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname).

3.4.5. Nota uitgangspunten netwerken infrastructuur en verkeer

Deze nota is de opvolger van het “Venrays Verkeer- en Vervoerplan (VVVP)” uit 2007 en wordt ook wel de netwerkennota genoemd. Naast dat de in paragraaf 3.3.2 genoemde vijf hoofddoelstellingen nader zijn uitgewerkt, zijn ook de uitgangspunten voor de inrichting van de infrastructuur geactualiseerd. De netwerkennota formuleert een nieuw kader voor de inrichting van een goede en verkeersveilige infrastructuur en is daarmee de nieuwe basis voor een uitvoeringsprogramma van infrastructurele projecten. In deze netwerkennota wordt bijvoorbeeld uitwerking gegeven aan de hoogst scorende subdoelstelling “Hoogwaardig en compleet fietsnetwerk”.

De netwerkennota heeft als beleidspijlers de doelstellingen van Trendsportal, de rode draden uit het Collegeprogramma 2018-2022, het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030 en het VN-verdrag inzake de rechten van mensen met een handicap uit 2016.

De netwerkennota is een vertrekpunt voor discussie. Binnen concrete projecten waar aan de infrastructuur wordt gewerkt, is deze nota uitgangspunt voor functie, vorm en gebruik van de betreffende weg. Binnen een project wordt vervolgens de afstemming gezocht met andere beleidsvelden om de meest optimale oplossing te vinden. De netwerkkaarten zijn, hoewel uitgangspunt, zijn dus niet per definitie in beton gegoten.

Met het vaststellen van de hoofddoelstellingen van Trendsportal en de nieuwe netwerkennota, zijn de nota's “Venray's Verkeer- en Vervoerplan (VVVP)” uit 2007, “Visie Wegenstructuur en Wegcategorisering” uit 2008 en “Verkeersvisie Wanssum-Blitterswijck-Geijsteren” uit 2013 verleden tijd.

Beoordeling plan

De omliggende wegen Prins Bernhardstraat, Prinses Margrietstraat en Prinses Marijkestraat kunnen worden getypeerd als een erfdoegangswegen. Deze functies zijn van toepassing op wegen met een overwegende perceelsontsluitende functie (erfdoegangsweg). De weginrichting is in beide gevallen gericht op het efficiënt en veilig afwikkelen van de aan de orde zijnde verkeersstromen. Het betreft hier echter geen wegen waarvoor in de visie concrete beleidsdoelstellingen zijn geformuleerd.

3.4.6. Duurzaamheid

De ambities ten aanzien van duurzaamheid in Venray zijn hoog, zoals neergelegd in de Energiestrategie 2030. Door de gemeenteraad is daarbij de ambitie uitgesproken om in 2030 CO₂-neutraal (ofwel energieneutraal met compensatiemaatregelen) te zijn. Op basis van deze visie is door het college het 2^e Uitvoeringsprogramma Energie Venray (2018-2021) vastgesteld. Met de Energiestrategie en het bijbehorende UP zijn de doelstellingen en de gefaseerde uitvoering op lange en korte termijn uitgewerkt.

De gemeente is voor het bereiken van de energiedoelen afhankelijk van alle energiegebruikers en energieleveranciers in de gemeente: bedrijfsleven, huishoudens, instellingen etc. De samenleving laat zich echter niet door de overheid sturen om energie te besparen of lokaal

duurzaam op te wekken. Daarvoor moet er in de samenleving vooral ruimte zijn die leidt tot creativiteit en innovatie van de bedrijven en inwoners zelf. De overheid heeft daarin een rol als partner die samenwerkt, belemmeringen wegneemt, faciliteert en het goede voorbeeld geeft. De betrokkenheid van de overheid zorgt voor het aanjagen en versnellen van de gewenste ontwikkelingen.

Het streefbeeld in 2030 voor woningen laat zich als volgt schetsen:

- Gebouwen hebben de laagste energievraag
- Gebouwen worden energiecentrales
- Slimme netwerken zorgen voor optimale uitwisseling
- 50% van de bestaande woningen en gebouwen zijn 50% energiezuiniger en 50% van de woningen voorziet in 100% van eigen energievraag

Beoordeling plan

Het Bouwbesluit stelt dat vanaf 1 januari 2021 nieuwbouw bijna energieneutraal (BENG) moet zijn. De binnen het plangebied te realiseren woningen zullen in ieder geval voldoen aan 'BENG'.

Duurzaamheid gaat echter verder dan alleen bouwen. Zo wordt de ruimte tussen de openbare weg en de bebouwing groen ingericht, waardoor het straatbeeld wordt verbeterd en hittestress wordt verminderd. Onder het parkeerterrein (op eigen terrein) worden voorzieningen aangelegd t.b.v. de opvang van hemelwater. Deze maatregelen zijn passend in het beleid als het gaat om het meer vergroenen en verduurzamen van de woonomgeving.

Hoofdstuk 4. Planologische- en milieuaspecten

4.1.1. Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Beoordeling plan

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

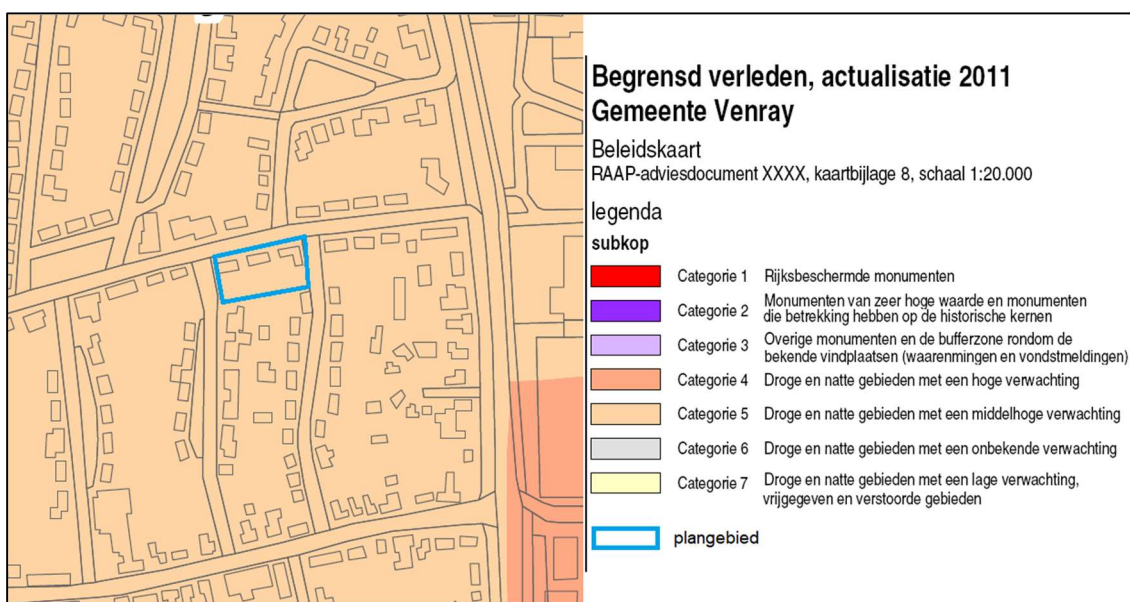
Binnen het plangebied worden maximaal 21 woningen gerealiseerd na sloop van 12 boven- en onderwoningen (3 gebouwen). Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Een dergelijke stedelijke ontwikkeling past daardoor goed in het aanwezige stedelijke woonmilieu. Het planvoornemen zal wat betreft verkeer aansluiten op de aanwezige infrastructuur. De infrastructuur heeft voldoende capaciteit en hoeft hierdoor niet te worden opgeschaald. Het plangebied is goed bereikbaar. De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling met zich mee brengt wordt op eigen terrein opgelost. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de uitgevoerde onderzoeken aantonen dat het realiseren van deze woningen op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen vanuit milieuoogpunt. Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet benodigd.

4.2. Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.2.1. Archeologie

De zorg voor het bodemarchief is door de Monumentenwet en recentelijk de Erfgoedwet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente Venray beschikt over een archeologische beleidskaart (2011) met diverse categorieën (verwachtings)waarden en bijbehorende beleidsnormen voor het bepalen van de noodzaak van archeologisch onderzoek bij ruimtelijke plannen.

Op basis van deze archeologische beleidskaart en de onderscheiden categorieën is het beleid ten aanzien van archeologie vertaald in het bestemmingsplan 'Venray'. In dit bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' tot en met 'Waarde - Archeologie 5'.



Uitsnede Beleidskaart archeologie gemeente Venray

Beoordeling plan

Het plangebied is volgens de Beleidskaart gelegen in de categorie 5. Dit zijn droge en natte gebieden met een middelhoge verwachting. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Venray' is hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Dit betekent dat wanneer er een verstoring plaatsvindt met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd ter bepaling van de archeologie.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.270 m² en is in de huidige situatie met een drietal woongebouwen bebouwd (circa 500 m²). Tevens is sprake van erfverhardingen rondom de bebouwing. De bodem van een groot gedeelte van het plangebied is dus verstoord. Gezien deze feiten is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit archeologie voor de realisatie van onderhavig planvoornemen.

4.2.2. Cultuurhistorie

Uit historische kaarten blijkt dat het plangebied net buiten Venray lag, nabij een toenmalige weg richting het oosten. Bebouwing is volgens historische kaarten niet aanwezig geweest. De historische bebouwing van Venray lag (en ligt) ten westen van het plangebied. Het plangebied heeft in de huidige situatie weinig tot geen cultuurhistorische waarde, omdat de huidige bebouwing geen waardevolle cultuurhistorische kenmerken bevatten.



Topografische kaart 1850

Op basis van gemeentelijk en provinciaal kaartmateriaal is te herleiden dat het gedeelte van de Prins Bernhardstraat vanaf de kruising met de Kolkweg een weg is uit de periode voor 1806. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorische lijnen of objecten aangegeven op provinciaal kaartmateriaal. Het plangebied bevat geen cultuurhistorische waarden.

Beoordeling plan

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het plangebied of haar omgeving.

4.3. Verkeer en parkeren

4.3.1. Parkeren

In 2013 heeft de gemeente Venray de 'Beleidsnota Parkeernormen' vastgesteld met als doel bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen de parkeerbehoefte te kunnen bepalen en hiermee de bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Venray te waarborgen. In de nota zijn de parkeerkencijfers van het CROW vertaald naar parkeernormen voor de plaatselijke situatie van de gemeente Venray.

Per woningbouwtype en afhankelijk van het gebied (centrum, schil of rest bebouwde kom, kerkdorpen en buitengebied) gelden er volgens de nota de volgende verschillende parkeernormen.

Met het planvoornemen is beoogd maximaal 21 sociale huurwoningen te realiseren (21 appartementen). In de huidige situatie zijn er reeds 12 appartementen en 5 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Dit betekent dat er per saldo 9 appartementen bijkomen. De extra parkeerbehoefte komt zodoende voort uit 9 appartementen. Het plangebied is gelegen in het gebied 'schil'. Voor appartementen is in de Beleidsnota Parkeernormen een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid opgenomen, wat resulteert in 14 parkeerplaatsen ($9 \times 1,5 = 13,5$). Daarvan moet 0,3 pp per wooneenheid een openbaar karakter hebben (3 stuks).

In de huidige situatie zijn er 5 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein voor de huidige 12 appartementen, overige automobilisten maken gebruik van de openbare ruimte. Deze 5 parkeerplaatsen komen niet terug op de huidige locatie en moeten daarom ook worden gecompenseerd. In totaal geeft dit een parkeervraag van 19 parkeerplaatsen ($14 + 5$).



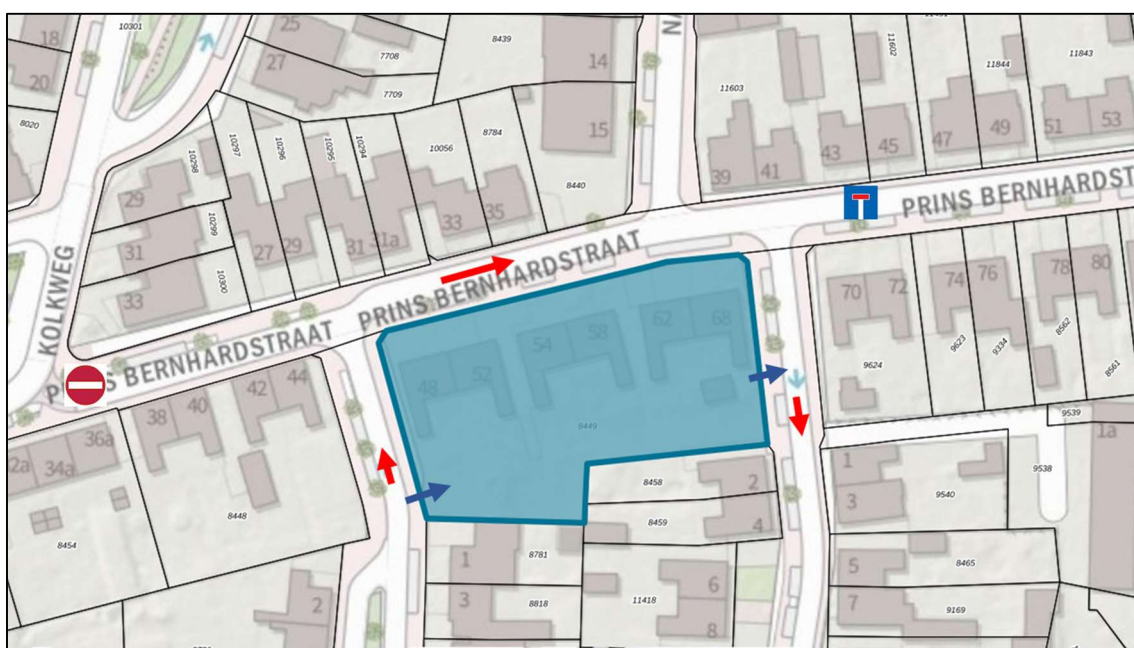
Stedenbouwkundige planopzet

Met het planvoornemen zijn in dit geval 18 parkeerplaatsen voorzien op het terrein ten zuiden van het appartementengebouw, zoals op de afbeelding is weergegeven. Tevens worden 3 nieuwe openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden in totaal dus 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke Beleidsnota Parkeernormen.

4.3.2. Verkeer

Het plangebied is goed bereikbaar. Het parkeerterrein zal te bereiken zijn via de westzijde (Prinses Marijkestraat) en de uitrit wordt aangesloten op de Prinses Margrietstraat (oosten). Alle omliggende erftoegangswegen zijn eenrichtingsverkeer. Door deze wijze van aansluiten ontstaat een logische doorstroming op het bestaande verkeersnet, zoals op navolgende afbeelding is weergegeven.

Bij de totstandkoming van het bouwontwerp is rekening gehouden met het realiseren van voldoende uitzicht van en naar de toekomstige op- en afritten, o.a. door de verschuiving van het trottoir ter plaatse van de drie extra langspaarkeerplaatsen (bestemming Verkeer). Ook heeft het invloed gehad op de positionering van de gevels. Bij de uitvoering zal het verkeersveiligheidsaspect tevens worden meegewogen.



Verkeerscirculatie (rode pijlen: eenrichtingsverkeer, blauwe pijlen: op- en afrit plangebied)

Wat betreft verkeersgeneratie zijn verkeersgegevens verstrekt door de gemeente Venray, op basis van telgegevens in de periode augustus 2020. Deze gegevens betreffen de motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal. Voor de Prins Bernhardstraat (ten oosten van Kolkweg) is sprake van een verkeersintensiteit van 181 mvt per etmaal. Ten behoeve van de wegen Prinses Margrietstraat en Prinses Marijkestraat kan worden uitgegaan van dezelfde intensiteit, omdat vanwege het eenrichtingsverkeer dezelfde route moet worden gereden.

Conform CROW-publicatie 381 “Toekomstig parkeren - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (december 2018) is de toekomstige verkeersgeneratie te berekenen conform deze landelijk geaccepteerde richtlijn. Voor sociale huur geldt een verkeersgeneratie kencijfer van 6 motorvoertuigbewegingen per etmaal per wooneenheid. In de huidige situatie is er reeds sprake van 12 sociale huurappartementen. De toename behelst daarom per saldo 54 motorvoertuigbewegingen per etmaal ($9 * 6$). De Prins Bernhardstraat, de Prinses

Margrietstraat en de Prinses Marijkestraat kunnen deze extra verkeersgeneratie goed faciliteren, zonder belemmeringen voor de verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid.

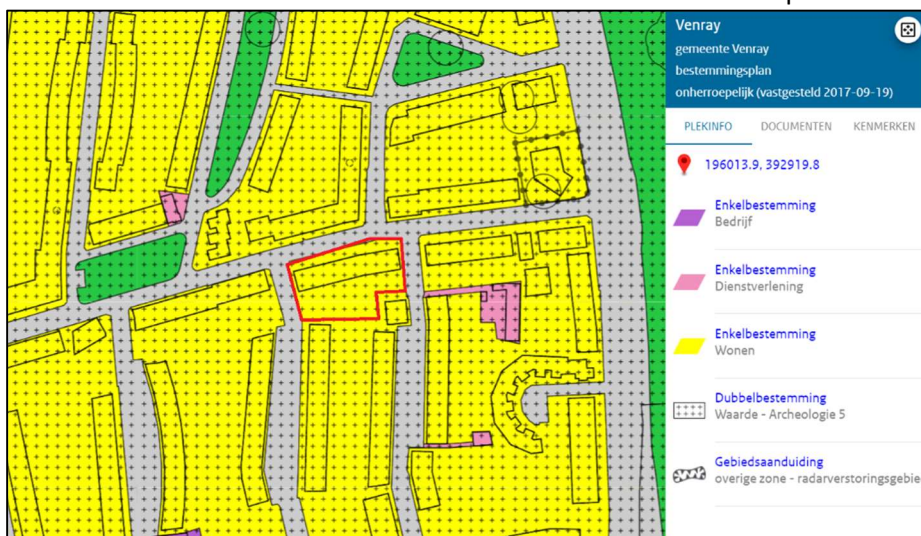
4.4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Toepassing plangebied

Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 21 wooneenheden op een met woningen bebouwde locatie. Het plangebied heeft daarom de bestemming 'Wonen'. De directe omgeving van het plangebied is te karakteriseren als een 'rustige woonwijk', omdat bijna uitsluitend sprake is van woonbestemmingen, met uitzondering van enkele percelen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn hierna deze dichtstbijzijnde (ruimtelijk relevante) niet-woonfuncties beschouwd in relatie tot de voornoemde VNG-publicatie.



Bestemmingen in de omgeving van het plangebied (rood omlijnd)

Dichtstbijzijnde niet-woonfunctie in de directe omgeving is schoonmaakbedrijf Van den Heuvel B.V. aan Prinses Marijkestraat 1a (ten oosten van het plangebied). Conform het vigerend bestemmingsplan mogen op dit perceel uitsluitend dienstverlenende functies vestigen. Hiervoor geldt de milieucategorie 1, met een richtafstand van 10 meter. Aan de richtafstand kan worden voldaan aangezien deze inrichting en het perceel is gelegen op een afstand vanaf 10 meter van het plangebied.

Voorts zijn er twee andere bestemmingen Dienstverlening aanwezig in de directe omgeving van het plangebied, namelijk op de adressen Kolkweg 22 en Prinses Marijkestraat 19. De betreffende percelen zijn gelegen op een afstand van 65 meter respectievelijk 85 meter. Aan de richtafstand kan worden voldaan.

Ten slotte is er een bedrijfsbestemming gesitueerd ten zuiden van het plangebied, op de locatie Prinses Irenestraat 21 en Oude Oostrumseweg 19. In de huidige situatie is er sprake van een leegstaand pand en een kunstatelier. Binnen de betreffende bedrijfsbestemming is de mogelijkheid opgenomen activiteiten te verrichten tot en met milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De locaties liggen op meer dan 100 meter afstand van het plangebied. Aan de richtafstand kan worden voldaan.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de richtafstanden tussen wonen en niet-woonfuncties. Er is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds brengt het planvoornemen geen verslechtering teweeg voor de niet-woonfuncties, omdat inrichtingen niet in de bedrijfsvoering worden gehinderd. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor doorgang van deze ontwikkeling c.q. voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.5. Waterparagraaf

4.5.1. Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan c.q. ruimtelijke onderbouwing een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid op verschillende overheidsniveaus. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Limburg. Voorts zijn, eveneens op basis van de watertoets, de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het plangebied beoordeeld op basis daarvan is een conclusie geformuleerd.

4.5.2. Waterbeleid

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

De waterkundige waarden zijn in het POL2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal watersysteem' en 'Ondergrond'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied en directe omgeving geen waterkundige waarden.

Conform de algemene beleidsregels van het Rijk, de provincie, de gemeente en Waterschap Limburg dient bij het realiseren van een nieuwe verharding sprake te zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem of geheel worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving.

4.5.3. Watertoets

Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.270 m² en is in de huidige situatie met een drietal woongebouwen bebouwd (circa 500 m²). Tevens is sprake van erfverhardingen rondom de bebouwing.

Bodem en grondwater

De onderzoekslocatie ligt volgens de bodemkaart van Nederland in een niet-gekarteerd gebied. De dichtstbijzijnde kaartenheid betreft een duinvaaggrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van

Boxtel. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt $\pm 21,5$ m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 4,5$ m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in noordoostelijke richting. Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het plangebied bebouwd met maximaal 21 wooneenheden, in de vorm van appartementengebouw. Dit gebouw heeft een footprint van circa 713 m². De bergingen hebben een footprint van circa 122 m². De bijbehorende verhardingen voor het parkeerterrein, de in- en uitrit en cetera bedragen circa 844 m². In totaal wordt een verhardingsoppervlakte van circa 1.679 m² verwacht.

Gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden

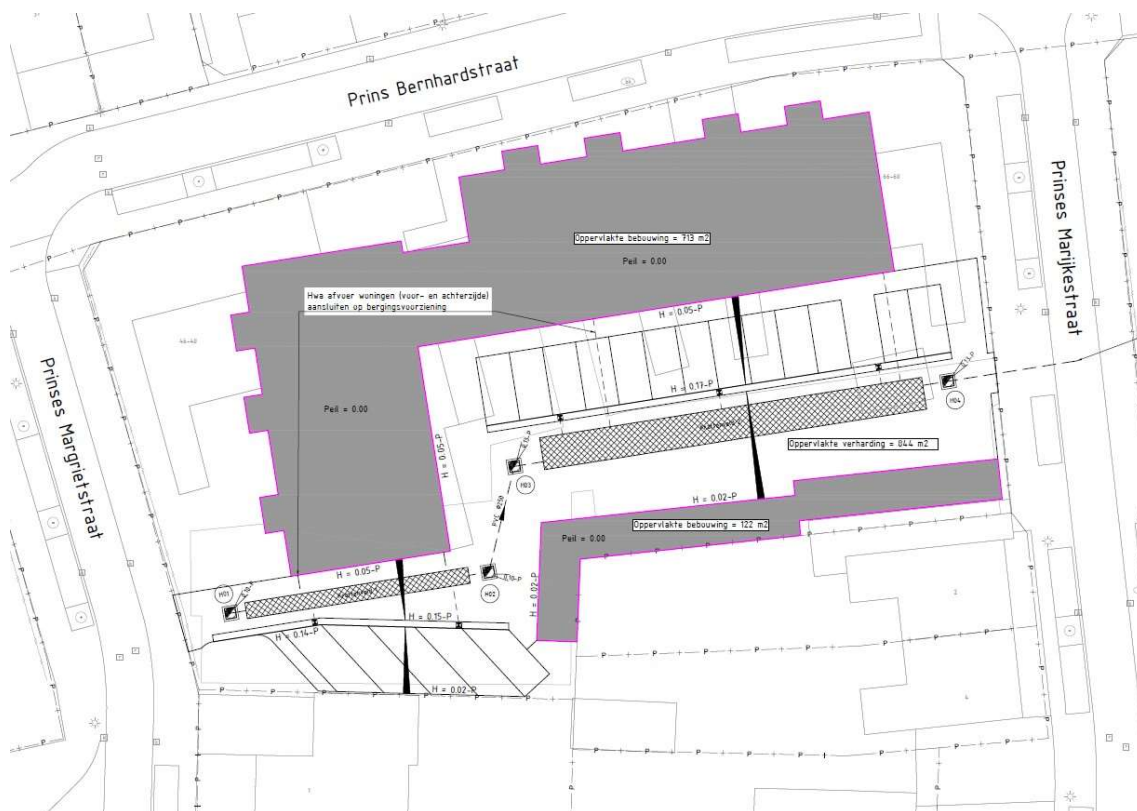
Onderstaand wordt een opsomming gegeven van de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden.

- 100% niet aankoppelen van verhard oppervlak.
- De wateropgave baseren op het toekomstige verharde oppervlak.
- De bergingsplicht baseren op een eis van 60 mm/m² in 45 minuten.
- Een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=100 jaar mag niet tot overlast leiden.
- De aanlegdiepte van eventuele infiltratievoorzieningen dient hoger te liggen dan de GHG.
- Afvoercapaciteit naar oppervlaktewater 1/l/s/ha

Waterbergingsopgave

Uitgaande van het verhard oppervlak à 1.679 m² en een bergingseis van 60 mm/m² is de minimale waterbergingsopgave circa 100,7 m³. Op navolgende afbeelding is het waterbergingsplan weergegeven dat specifiek voor dit project is opgesteld. Dit plan is tevens als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De waterbergingsopgave wordt voorzien in de vorm van een bergingsvoorziening onder het parkeerterrein. Het gaat om twee krattenvelden van 23,0 m³ (op een oppervlakte van 20,2 m², aan de kant van de Prinses Margrietstraat) en 78,8 m³ (op een oppervlakte van 69,1 m², aan de kant van de Prinses Marijkestraat). Met een totale bergingsvoorziening van 101,8 m³ op een totale oppervlakte van 89,3 m² zijn er een ruim voldoende bergingsmogelijkheden om het hemelwater op te vangen. In het infiltratieplan is in hoofdlijnen aangegeven hoe de aansluitingen worden voorzien en waar de aansluiting op het bestaande rioolstelsel is voorzien. Bij de uitwerking van dit project (bij aanvraag omgevingsvergunning) wordt de voorziening en detaillering hiervan nader uitgewerkt.



Indicatief infiltratieplan

4.6. Natuur

4.6.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

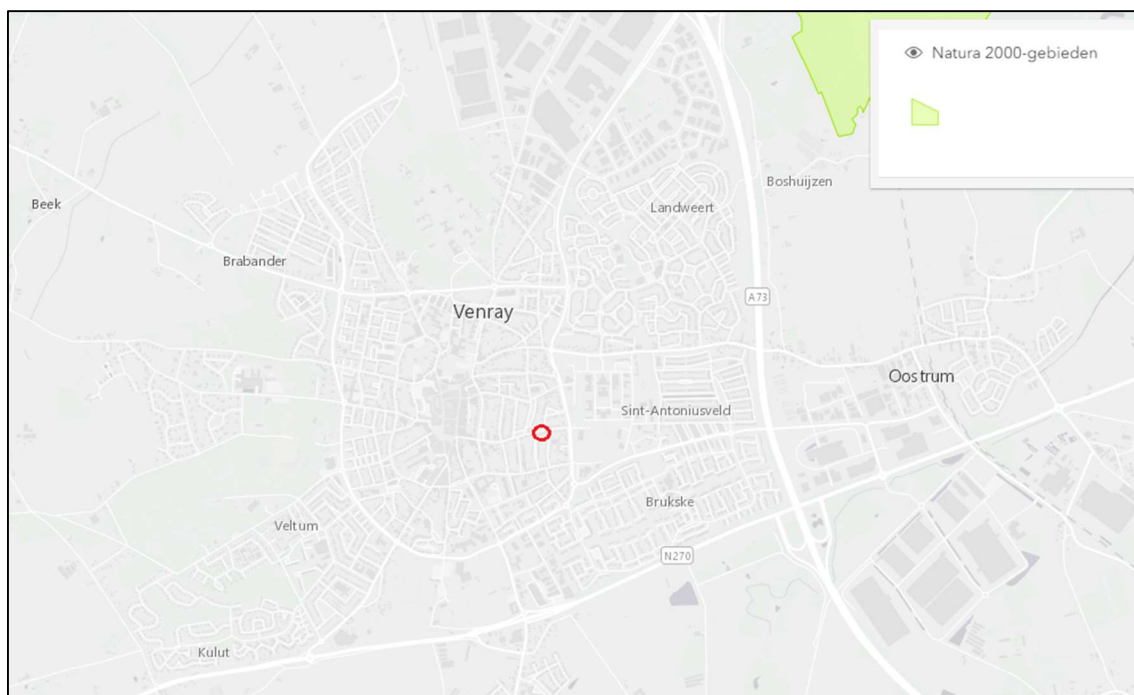
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

In dit kader is een inventarisatie beschermde natuurwaarden uitgevoerd. Doel van de inventarisatie is om te bepalen of het project mogelijk leidt tot overtreding van de Wnb. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

4.6.2. Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Boschhuizerbergen, bevindt zich op circa 2,4 km afstand ten noordoosten van het plangebied.



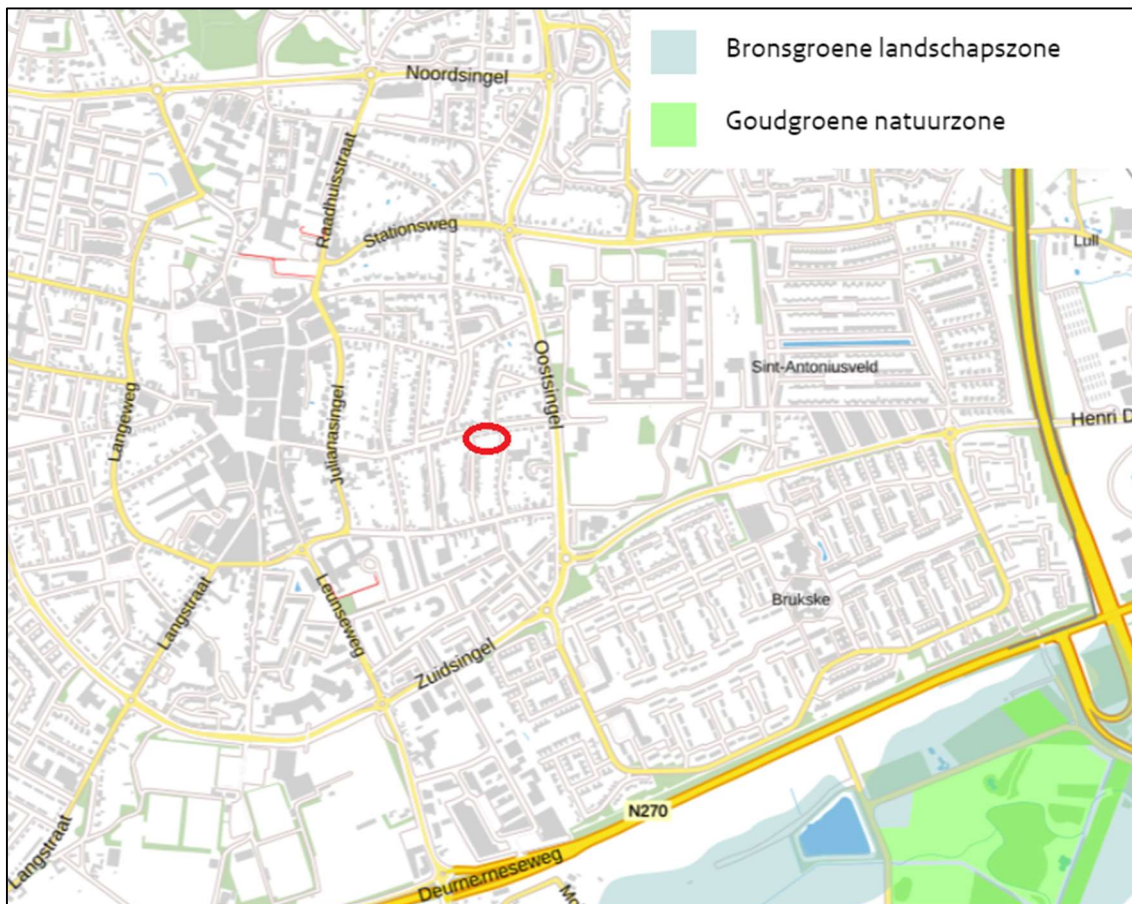
Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenames van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen zijn, gezien de afstand ($\pm 2,4$ km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en nieuwbouw) niet te verwachten.

Om zekerheid te bieden is een berekening van de stikstofdepositie uitgevoerd, zowel voor de realisatiefase als de gebruiksfase van het plan. Hieruit is gebleken dat er geen stikstofdepositie te verwachten is op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het plangebied ligt echter ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 1,2 km ten zuiden het plangebied. Het betreft natuur in de 'Bronsgroene landschapszone'. Door de voorgenomen plannen in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.



Ligging plangebied ten opzichte van NNN-gebied

4.6.3. Soortenbescherming

Jaarrond beschermde broedvogels

Huismus

Nesten van Huismus zijn zeer waarschijnlijk aanwezig in de te slopen panden (minimaal een, maximaal vier nesten). Voor het wegnemen of vernietigen van nesten van Huismus is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig en zijn mitigerende en compenserende maatregelen nodig. Voor de soorten die vallen onder het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn zoals Huismus zijn de voorwaarden voor het verkrijgen van een ontheffing vastgelegd in lid 4 van artikel 3.3 van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing of vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien is voldaan aan een aantal voorwaarden waaronder:

- er bestaat geen nadere bevredigende oplossing;
- de ontwikkeling is nodig in het belang van de volksgezondheid en openbare veiligheid of in het belang van het luchtverkeer;
- de maatregelen leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort.

In de ontheffingsaanvraag dient ook te worden aangegeven op welke manier in mitigerende en compenserende maatregelen wordt voorzien.

In dit concrete geval is een ontheffing Wnb aangevraagd waarvoor een Activiteitenplan is opgesteld. Hierin is opgenomen welke compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen. Dit Activiteitenplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste onderdelen.

De directe omgeving van het plangebied voorziet ook zonder tijdelijke en permanente compensatie in alternatieve broedlocaties. Om ook op de langere termijn voldoende alternatieven te blijven bieden voor de broedlocaties die verloren gaan worden acht tijdelijke kasten aangebracht binnen een straal van 200 meter rond het plangebied. In de nieuwbouw worden door initiatiefnemer permanente voorzieningen voor Huismussen aangebracht.

De uitvoering hangt af van de manier waarop de nieuwbouw gerealiseerd wordt; bij een pannendak worden vogelvides aangelegd, in andere gevallen worden minimaal acht inbouwkasten aangebracht. Nabij de nieuwbouw dient opgaande groenblijvende begroeiing aanwezig te zijn of aangeplant te worden (minimaal 3 á 4 meter hoog opgaand groen). Potentiële nestlocaties worden voorafgaand aan de broedperiode verwijderd. De te onderscheiden acties worden gedocumenteerd en na afronding van het project aan ontheffingverlener gestuurd. Op deze wijze is op een passende wijze voldaan aan het instandhouden van de populatie Huismussen in de Oranjewijk in Venray.

De ontheffing is gelet op artikel 3.3 Wnb d.d. 6 mei 2021 verleend door Gedeputeerde Staten van Limburg. Hiermee is de sloop van de huidige bebouwing toegestaan. Dit besluit is tevens als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Gierzwaluw

In de te slopen woningen zijn geen verblijfplaatsen van Gierzwaluwen vastgesteld. Een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming (onderdeel soorten) voor Gierzwaluwen is niet nodig. Indien mogelijk verdient het aanbeveling in de nieuw te bouwen woningen enkele nestlocaties Gierzwaluw op te nemen door het plaatsen van Gierzwaluwdakpannen.

Overige broedvogels

In het onderzoeksgebied komen naar verwachting enkele andere soorten algemeen voorkomende broedvogels voor in de tuinen. Het verstoren van broedende vogels en/of het vernietigen van in gebruik zijnde nesten is niet toegestaan. Om overtredingen op grond van de Wet natuurbescherming te voorkomen zijn maatregelen nodig.

- Broeden op ongewenste locaties kan voorkomen worden door voorafgaand aan het broedseizoen begroeiing te verwijderen (indien deze toch verwijderd moet worden).
- De werkzaamheden dienen gestart voorafgaand aan het broedseizoen⁴, deze kunnen vervolgens doorlopen tot in het broedseizoen. Storingsgevoelige soorten vestigen zich in dat geval niet in de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- Als tijdens het broedseizoen werkzaamheden moeten worden uitgevoerd op een locatie waar nog niet gestart is met de sloopwerkzaamheden, dan moet zekerheid bestaan dat er geen broedgevallen aanwezig zijn in op deze locatie.

Mits bovenstaande maatregelen genomen worden is voor de overige broedvogels geen ontheffing nodig op grond van de Wet natuurbescherming.

Vleermuizen

In het plangebied zijn twee soorten vleermuizen (Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis) aangetroffen. Vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet in de te slopen woningen vastgesteld. De aanwezige groene elementen in het onderzoeksgebied fungeren als vlieg- en foerageergebied. Tijdens en na het slopen behoudt het onderzoeksgebied de functie van foerageergebied. Een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming (onderdeel soorten) voor vleermuizen is niet nodig.

Gezien de waarnemingen van in de omgeving verblijvende Gewone en Ruige dwergvleermuizen én de aanwezige vliegroute in de Prins Bernhardstraat verdient het aanbeveling om in de nieuw te bouwen huizen verblijfsvoorzieningen voor vleermuizen op te nemen in de vorm van plaatsing van enkele inbouwstenen. Geschikte verblijfplaatsen blijven hierdoor aanwezig en kunnen al dienen als alternatieve verblijfplaats in geval van toekomstige te slopen, te renoveren of te isoleren woningen in de omgeving.

Overige beschermde soorten

Overige beschermde natuurwaarden (of sporen daarvan) zijn niet waargenomen in het plangebied. Mogelijk komen wel algemene soorten voor als Mol en enkele soorten muizen. Voor het vernielen van verblijfplaatsen van deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen op basis van de Beleidsregel ten behoeve van de passieve soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg en een zorgplicht. Deze houdt in dat zo mogelijk maatregelen getroffen worden om doden van dieren te voorkomen. Een ontheffing voor overige soorten is niet nodig.

4.6.4. Zorgplicht

Wel dient tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

4.6.5. Conclusie

Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is omdat zowel vanuit gebiedsbescherming als soortenbescherming is gebleken dat kan worden voldaan aan wet- en regelgeving. Voor de huismus worden specifieke compenserende en mitigerende maatregelen genomen. De sloop van de huidige bebouwing is toegestaan, omdat ontheffing is verleend door de provincie Limburg.

4.7. Geluid

4.7.1. Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

4.7.2. Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van het gedeelte van de Oostsingel met een snelheidsregime van 50 km/uur. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Prins Bernhardstraat, Prinses Marijkestraat, Prinses Margrietstraat, Kolkweg het gedeelte van de Oostsingel met een snelheidsregime van 30 km/uur. De wegen Prins Bernhardstraat, Kolkweg en het gedeelte van de Oostsingel met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn als één geluidbron beschouwd.

Voor de 30 km/uur wegen Prins Bernhardstraat, Kolkweg, Oostsingel (30 km/uur), Prinses Marijkestraat en Prinses Margrietstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt. Bovendien kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Voor de gezoneerde weg Oostsingel geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de appartementen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.7.3. Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in een zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Evenmin liggen er geen bedrijven en andere niet-woonfuncties in de nabijheid die tot geluidoverlast zouden kunnen leiden.

4.7.4. Railverkeerslawaai

Voor spoorweglawaai is het plan niet gelegen binnen de geluidzone een spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn (Venray-Vierlingsbeek) is namelijk gesitueerd op circa 2,3 km afstand van het plangebied.

4.7.5. Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie-, en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8. Luchtkwaliteit

4.8.1. Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

4.8.2. Niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

4.8.3. Goede ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

4.8.4. Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 21 wooneenheden op een locatie waar in de huidige situatie 12 wooneenheden aanwezig zijn. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht. Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige project is dan ook niet aan de orde en op basis van artikel 5.16 lid 1 aanhef en onder c Wm kan het bestemmingsplan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de monitoringstool volgt dat ten oosten en zuiden van het plangebied (ter plaatse van de Oost- en Zuidsingel) zowel in de huidige situatie als voor de jaren 2020 en 3030 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9. Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging is in eerste instantie een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, omdat de locatie reeds een woonbestemming bevat. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies van dit historisch bodemonderzoek.

4.9.1. Historisch bodemonderzoek

De bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is voor zover bekend niet eerder vastgelegd. Uit de terreinverkenning en de beschikbare informatie blijkt dat er zowel in het verleden als in het heden geen bodembedreigende activiteiten aanwezig zijn (geweest) ter plaatse van de onderzoekslocatie of de directe omgeving. Wel blijkt in de omliggende straten sprake te zijn van lichte tot plaatselijk matige bodemverontreinigingen met diverse parameters uit het standaard NEN 5740-pakket. De onderzoekslocatie wordt desondanks vanwege het gebruik als 'onverdacht' beschouwd op het voorkomen van een bodemverontreiniging. De uitvoering van een verkennend bodemonderzoek wordt in dit stadium derhalve niet noodzakelijk geacht. Wel dient rekening gehouden te worden met de noodzaak tot uitvoering van een verkennend bodemonderzoek na de sloop van de bebouwing. Sloopwerkzaamheden worden in de regel als bodembelastende activiteit beschouwd. Geadviseerd wordt derhalve om na de sloop van de bebouwing een verkennend bodemonderzoek uit te voeren, waarbij ook een PFAS-analyse aanbevolen is.

4.9.2. Conclusie

Uit het vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie vanwege het gebruik als 'onverdacht' beschouwd wordt op het voorkomen van een bodemverontreiniging. Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is dit voldoende. Na de sloop van de bebouwing wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

4.10. Externe veiligheid

4.10.1. Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

4.10.2. Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

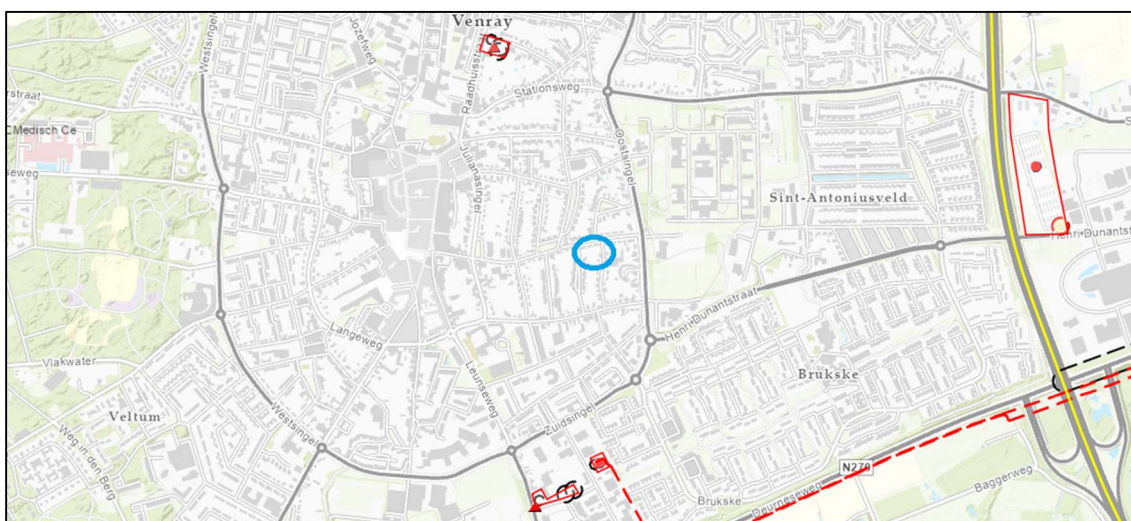
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

4.10.3. Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Hiervan is geen sprake. Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.



Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

4.11. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig. Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van kabels, leidingen en straalpaden.

4.12. 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 tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

4.13. Schaduwwerking

Om de effecten van de schaduwwerking op de omliggende woningen en de openbare ruimte zichtbaar te maken, zijn de bestaande situatie en de nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt middels een schaduwstudie. De rapportage van deze studie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de rapportage volgt dat de verandering van de schaduwvorming op de omgeving zeer beperkt zal wijzigen. De geringe toename is het gevolg van de nieuwe aaneengesloten bouwmassa en de toename van de bouwhoogte met circa 1 meter.

Per saldo zal in januari sprake zijn van een zeer beperkte wijziging schaduwvormig op de belendende bebouwing. In april, juli en oktober zal evenwel nagenoeg geen sprake zijn van wijziging in schaduwvormig op de belendende bebouwing.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de schaduwvorming als gevolg van het planvoornemen geen significant effect op de omgeving zal hebben, zodat dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

5.1.1. Exploitatieplan

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

In dit geval zijn de kosten voor de realisatie van het plan middels een anterieure overeenkomst verzekerd, waardoor wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

5.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen.

Beoordeling plan

De verwachting is dat er geen sprake zal zijn van planschade. Mocht dit onverhoopt wel aan de orde zijn dan komen de kosten voor rekening van de initiatiefnemer, ingevolge de bepalingen in de anterieure overeenkomst.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan provincie Limburg en waterschap Limburg. De provincie heeft op 22 augustus 2022 aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen, en kan dus instemmen met het planvoornemen.

5.2.2. Omgevingsdialoog en vervolg

In het kader van samenspraak heeft de initiatiefnemer een dialoog met de omgeving gevoerd. Omdat een omgevingsdialoog is gevoerd, wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. De verslaglegging van de omgevingsdialoog is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Naar aanleiding van de Omgevingsdialoog in 2021 is in 2022 verder gewerkt aan het voorlopig ontwerp. Nadat eerder in overleg met de wijkraad de rijrichting op het achterterrein al was gewijzigd, hebben de opmerkingen uit de Omgevingsdialoog over de hoogte van het gebouw ertoe geleid dat het dak van de derde bouwlaag naar achteren wordt geheld. De dakhelling mag maximaal 76° bedragen; dit is in de regels van het bestemmingplan vastgelegd. Zo is geborgd dat de bebouwing, ondanks de woningen onder de kap, het karakter krijgt een van tweelaags gebouw met een kap, in aansluiting op de bebouwing aan de Prins Bernhardstraat en de Prinses Margrietstraat.

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 25 mei 2023 tot 5 juli 2023 voor de duur van zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in het Gemeenteblad.

Gedurende deze periode had een ieder de mogelijkheid zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Er zijn in totaal 19 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Betreffende zienswijzen zijn ontvankelijk en ongegrond verklaard. Dit zoals toegelicht in de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan welke als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. Het bestemmingsplan is op 12 december 2023 ongewijzigd vastgesteld.

Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving

6.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray'.

6.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond (BGT) getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

6.3. Toelichting op de regels

6.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

6.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Venray'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer- en verblijfsdoeleinden en dergelijken. Deze bestemming is opgenomen voor het toe te voegen deel trottoir in het westen van het plangebied.

Wonen

De gronden waarop nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd krijgen - evenals de bijbehorende erven, tuinen en parkeervoorzieningen - de bestemming 'Wonen'.

De woningen mogen worden gebouwd in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Bijgebouwen mogen specifiek worden opgericht binnen het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen'. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. In de regels is in de bouwregels opgenomen waaraan (bij)gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, moeten voldoen.

De relevante hoogtes van de woningen en het aantal wooneenheden worden geregeld door middel van maatvoeringen op de verbeelding. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken. Voor wat betreft gebruiksmogelijkheden is van belang dat aan huis verbonden beroepen onder voorwaarden rechtstreeks zijn toegestaan in een gedeelte van de aanwezige gebouwen.

6.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

overige zone - radarverstoringsgebied

Op de voor 'overige zone - radarverstoringsgebied' aangewezen gronden mag, ongeacht het bepaalde elders in de regels, de hoogte van 65 m boven NAP niet door bebouwing worden overschreden.

6.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1.	Infiltratieplan
Bijlage 2.	Stikstofdepositieberekening
Bijlage 3.	Inventarisatie beschermde natuurwaarden
Bijlage 4.	Activiteitenplan huismus
Bijlage 5.	Besluit ontheffing Wnb huismus
Bijlage 6.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 7.	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 8.	Schaduwstudie
Bijlage 9.	Omgevingsdialoog