



Toelichting

‘Westsingel 54-54a Venray’

Gemeente Venray



Colofon

Toelichting: Westsingel 54-54a Venray

Rapportnummer: 2021.1351

Status: Vastgesteld

Datum: 24 september 2024

Projectlocatie

Westsingel 54-54a

5801TX Venray

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Monseigneur Bekkersstraat 56

5864 AJ Ledeacker

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

© september 2024 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied.....	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie plangebied	7
2.4 Bestemmingsplan	7
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ontwikkeling	9
3.3 Toekomstige situatie plangebied	9
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Rijksbeleid	11
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	11
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	11
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
4.3 Provinciaal beleid.....	13
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	13
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	13
4.3.3 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	14
4.4 Gemeentelijk beleid	15
4.4.1 Omgevingsvisie Venray	15
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	17
5.1 Milieu	18
5.1.1 M.e.r. plicht	18
5.1.2 Bodem	19
5.1.3 Lucht	19
5.1.4 Geluid	20
5.1.5 Externe veiligheid	22

5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	24
5.1.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	25
5.2	Water	26
5.2.1	Beleid	26
5.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	26
5.3	Natuur	27
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	27
5.3.2	Soortenbescherming.....	28
5.4	Archeologie.....	29
5.5	Landschap en cultuurhistorie.....	29
5.6	Verkeer en parkeren	30
5.6.1	Mobiliteit.....	30
5.6.2	Parkeren	30
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		32
6.1	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

BIJLAGEN

Bijlage I	Ontwerpschets beoogde situatie
Bijlage II	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage III	Aerius-berekening
Bijlage IV	Quickscan flora en fauna
Bijlage V	Omgevingsdialoog
Bijlage VI	Besluit hogere grenswaarde



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie aan de Westsingel 54 en 54a te Venray. Aan de Westsingel 54 is een burgerwoning met bijgebouwen aanwezig en aan de Westsingel 54a is een bedrijfsgebouw aanwezig. In dit bedrijfsgebouw was voorheen een witgoedzaak gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van de witgoedzaak zijn inmiddels beëindigd en er vindt in de huidige situatie geen bedrijvigheid meer plaats. De initiatiefnemer is tevens niet voornemens om de bedrijfsactiviteiten te hervatten of om te schakelen naar een andere bedrijfsactiviteiten. Dit is ook door de ligging in een woonwijk met voornamelijk burgerwoningen niet wenselijk. Daarom is de initiatiefnemer op zoek gegaan naar een passende invulling van deze locatie.

Zorginstelling Dichterbij heeft momenteel te maken met een grotere vraag naar zorgappartementen dan het aanbod. Daarbij dienen locaties op verschillende aspecten geschikt te zijn voor deze specifieke woonvorm, waardoor het een lastige opgave is om een geschikte locatie te vinden. Denk hierbij aan de ligging, voldoende ruimte en functies in de omgeving.

De locatie aan de Westsingel 54-54a wordt, gelet op de aspecten waaraan locaties dienen te voldoen, een geschikte locatie voor Dichterbij om te voorzien in de benodigde zorgappartementen. Door het herontwikkelen van de locatie wordt enerzijds een kans geboden om in te spelen op de vraag naar passende zorgappartementen en anderzijds wordt een leegstaand pand binnen de kern nieuw leven in geblazen. In samenwerking met Dichterbij is de initiatiefnemer dan ook voornemens om deze locatie in ontwikkeling te brengen ten behoeve van de realisatie van in totaal 20 zorgappartementen.

Ten behoeve van de ontwikkeling is op 2 september 2022 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Venray om medewerking te verkrijgen voor het initiatief. Om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Onderliggend document betreft de toelichting behorende bij het bestemmingsplan waarin het plan wordt toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bestemmingswijziging ten behoeve van de mogelijkheid voor het realiseren van 20 zorgappartementen ter plaatse van de Westsingel 54-54a te Venray juridisch te borgen.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Venray, sectie L, nummer 1457. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.910 m². In figuur 1 is het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Kadastrale situatie met plangebied blauw gearceerd

1.4

Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie van het plangebied wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en een schets van de toekomstige situatie. Hierdoor wordt een goed beeld verkregen met betrekking tot de beoogde wijziging. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 wordt getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt aan de Westsingel 54-54a in de bebouwde kom van Venray. Het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten door de doorlopende weg Westsingel. De kern van Venray wordt als het ware omsloten door een singel, waar de naam Westsingel dan ook vandaan komt. Tussen het plangebied en de Westsingel zijn tevens een trottoir en fietspad aanwezig. Aan de overzijde van de weg is tevens een fietspad aanwezig met daarnaast een groenstrook.

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonfuncties, maatschappelijke functies en enkele bedrijven gelegen. De maatschappelijke functies in de omgeving bestaan uit een school en een zorgappartementencomplex met maatschappelijke voorzieningen. Ten oosten van het plangebied ligt op circa 280 meter het centrum van Venray en neemt de verscheidenheid aan functies toe. Op een afstand van circa 260 meter ten westen van het plangebied ligt het buitengebied van Venray.

2.3 Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie een aantal gebouwen aanwezig. Op het voorste deel van het plangebied is een woning met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Op het achterste deel van het plangebied staat een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 735 m². Het bedrijfsgebouw grenst is tot aan de noord-, oost- en zuidelijke perceelsgrens gebouwd.

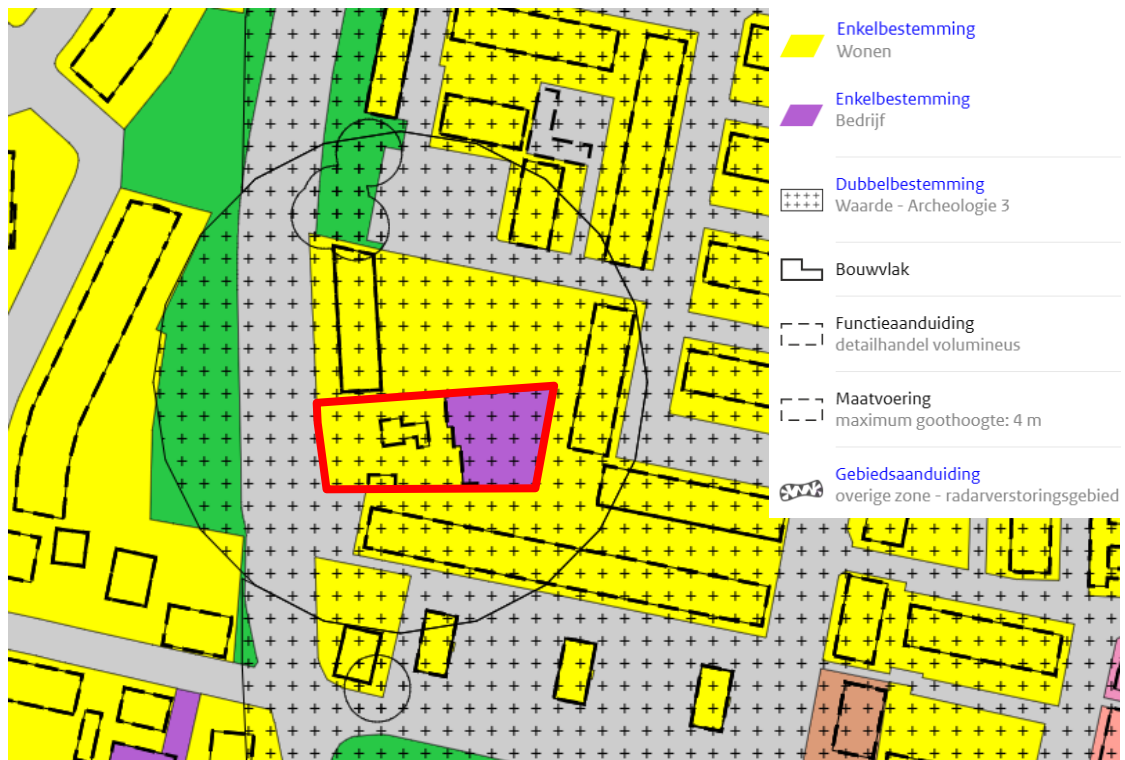
De gronden aan de noordzijde van de woning en daarmee aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw zijn verhard ten behoeve van de bereikbaarheid van de bebouwing. In de huidige situatie zijn twee inritten aanwezig. De woning en het bedrijfsgebouw zijn via de noordelijke inrit bereikbaar en het bijgebouw bij de woning is via de zuidelijk gelegen inrit bereikbaar. Aan de west- en zuidzijde van de woning zijn de gronden ingericht en in gebruik als privétuin.

2.4 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Venray' (vastgesteld 19 september 2017) geldend. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (figuur 2).

Rondom de woning, het bijgebouw en de bedrijfsbebouwing is een bouwvlak van toepassing. Daarnaast is de maatvoering 'maximum goothoogte: 4 m' van toepassing op alle bebouwing en heeft het bedrijfsgebouw de functieaanduiding 'detailhandel volumineus'. Ten slotte is de gebiedsaanduiding 'overige zone – radarverstoringsgebied' op het gehele plangebied van toepassing





Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Venray'. Plangebied rood omkaderd.

Binnen het huidige planologisch-juridische kader is de gewenste situatie niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt aangetoond dat met de gewenste ontwikkeling sprake is en blijft van een goede ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om, in samenwerking met zorginstelling Dichterbij, ter plaatse van het plangebied 20 zorgappartementen te realiseren. De huidige bebouwing zal hierbij geheel worden gesloopt. De zorgappartementen zullen bereikbaar zijn door de reeds bestaande (noordelijke) inrit. De zuidelijke inrit blijft enkel behouden ten behoeve van langzaam verkeer. Aan de noordzijde van het appartementencomplex worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige ruimte wordt ingericht als verblijfsruimte en aangeplant met groenelementen om een groene uitstraling te creëren.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Ten behoeve van de ontwikkeling worden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'.

3.3 Toekomstige situatie plangebied

In deze paragraaf is de beoogde situatie weergegeven met betrekking tot de gewenste situering van de zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen. Om een goed beeld te krijgen van de beoogde situatie is een inrichtingsplan bijgevoegd (figuur 3). Het inrichtingsplan is tevens als separate bijlage bijgevoegd.

Zorgappartementen

De zorgappartementen worden gerealiseerd in één gebouw met twee bouwlagen. Het gebouw biedt tevens ruimte voor dagbesteding voor de bewoners. Naast een ruimte voor de dagbesteding zijn in het pand onder andere een activiteitenruimte en een keuken aanwezig. Er zullen geen bijgebouwen worden gerealiseerd. Wel komt er een overkapping voor de fietsenstalling en klike's.

Parkeervoorzieningen

De parkeervoorzieningen worden aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd. De parkeervoorziening bestaat uit 12 parkeerplaatsen. De parkeervakken zijn 5 meter diep en de rijbaan ter hoogte van de parkeervakken is minimaal 6 meter breed. De parkeerplaatsen bestaan uit halfverharding in de vorm van waterdoorlatende grasbetonstenen zodat water kan infiltreren in de bodem.

Groenelementen

Aan de straatzijde en aan de noordzijde van het plangebied worden nieuwe bomen aangeplant. Daarnaast wordt de buitenruimte rondom het appartementencomplex groen aangekleed waar bewoners kunnen verblijven. Groen inpassen aan de zuidzijde kan middels gevelplantbakken. In dit stadium wenst initiatiefnemer hier nog niet aan gebonden te worden. Als vanuit de uiteindelijke architect en/of buurt andere (wellicht betere) ideeën voorkomen die beter gedragen worden, wil hij hier in mee kunnen gaan.

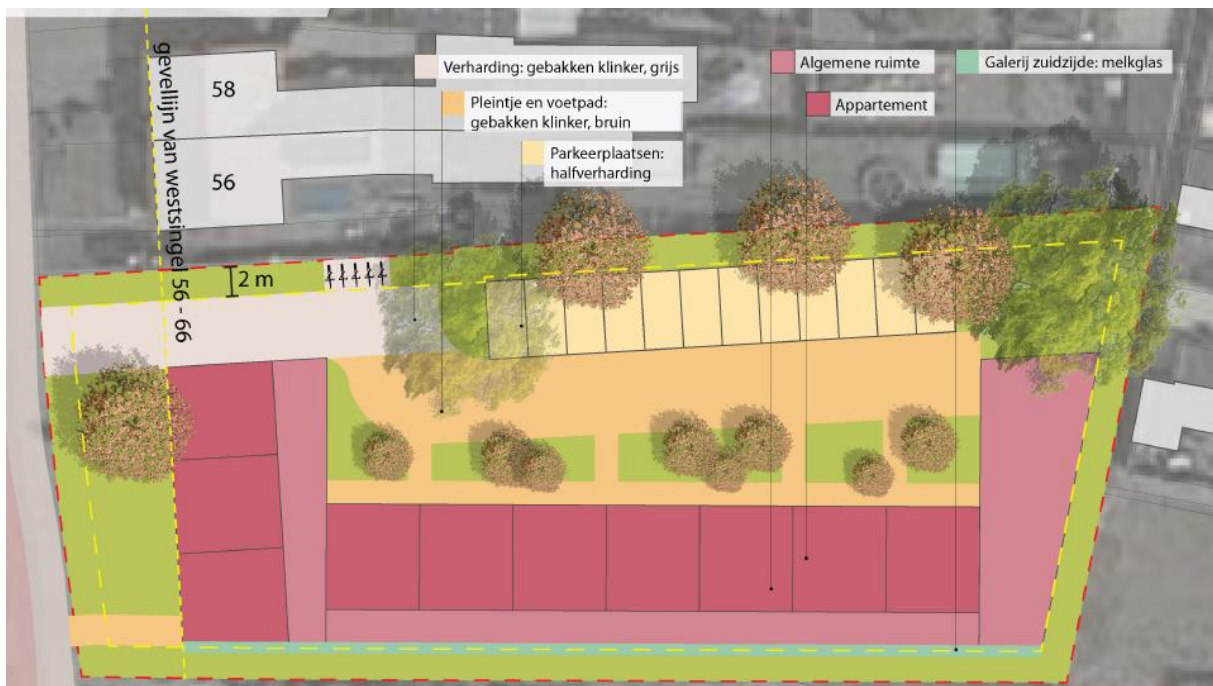
Zichtlijnen

Met name aan de zuidzijde is inkijk in de tuinen een factor waar rekening mee gehouden dient te worden. Om hieraan te voldoen is het zo dat alle zichtlijnen gericht zullen zijn op de binnentuin van de planopzet. Aan de zijde van de tuinen van de omliggende burens aan de zuidzijde wordt de lichtvoorziening zodanig ingericht dat bewoners niet naar buiten kunnen kijken en achterliggende burens niet bij gebouwbewoners naar binnen kunnen kijken (Melkglas en hoge inzet van glaspartijen in het gebouw).

Stedenbouw

Alle zichtlijnen zijn gericht op de binnentuin van de planopzet. Aan de zijde van de tuinen van de omliggende burens aan de zuidzijde, wordt de lichtvoorziening zodanig ingericht dat bewoners niet naar buiten kunnen kijken en achterliggende burens niet bij gebouwbewoners naar binnen kunnen kijken. Dit om de privacy te borgen. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van melkglas en hoge inzet van glaspartijen in het gebouw.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is geen gedetailleerde uitwerking van het planontwerp opgesteld. Deze architectonische tekeningen worden in het kader van de Omgevingsvergunning opgesteld. De nadere planuitwerking zal, in het kader van welstand, worden voorgelegd aan het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en getoetst aan de actuele en geldende welstandsnota van de gemeente Venray.



Figuur 3. Ontwerpschets situering beoogde zorgappartementen

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI.

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast wordt door de transformatie van de locatie ongewenste leegstand tegengegaan en draagt de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe zorgappartementen bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over

bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft.

In onderhavige ontwikkeling worden 20 nieuwe zorgappartementen gerealiseerd waardoor er meer dan 20 wooneenheden worden gerealiseerd. Echter betreffende wooneenheden zorgappartementen, waardoor er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden welke door eenieder kunnen worden bewoond. Er worden geen reguliere wooneenheden aan de woningvoorraad toegevoegd. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast worden de zorgappartementen naar aanleiding van de behoefte in samenwerking met zorginstelling Dichterbij gerealiseerd.

Het initiatief voldoet tevens aan het streven naar een optimale benutting van het stedelijk gebied, zoals beschreven in de ladder voor duurzame ontwikkeling. Het gewenste zorgappartementencomplex wordt gerealiseerd op een reeds bebouwd perceel. Het plangebied wordt ingesloten door bestaande bebouwing, waardoor de ontwikkeling niet aanzet tot verdere uitbreiding van de kern. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Limburgse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste uitdagingen voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij zijn drie hoofdpogaven opgesteld. De eerste uitdaging die wordt benoemd is het zorgen voor een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving, in zowel stedelijk als landelijk gebied. De tweede uitdaging is het zorgen voor een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief een landbouwtransitie. Tenslotte zorgen de klimaatadaptatie en de energietransitie voor een uitdaging.

Volgens de Limburgse Omgevingsvisie dient er bij nieuwe ontwikkelingen de balans worden gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging wordt gemaakt op basis van de volgende Limburgse principes:

- Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staat centraal;
- Meer stad en meer land;
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en voorraden bovengronds en ondergronds.

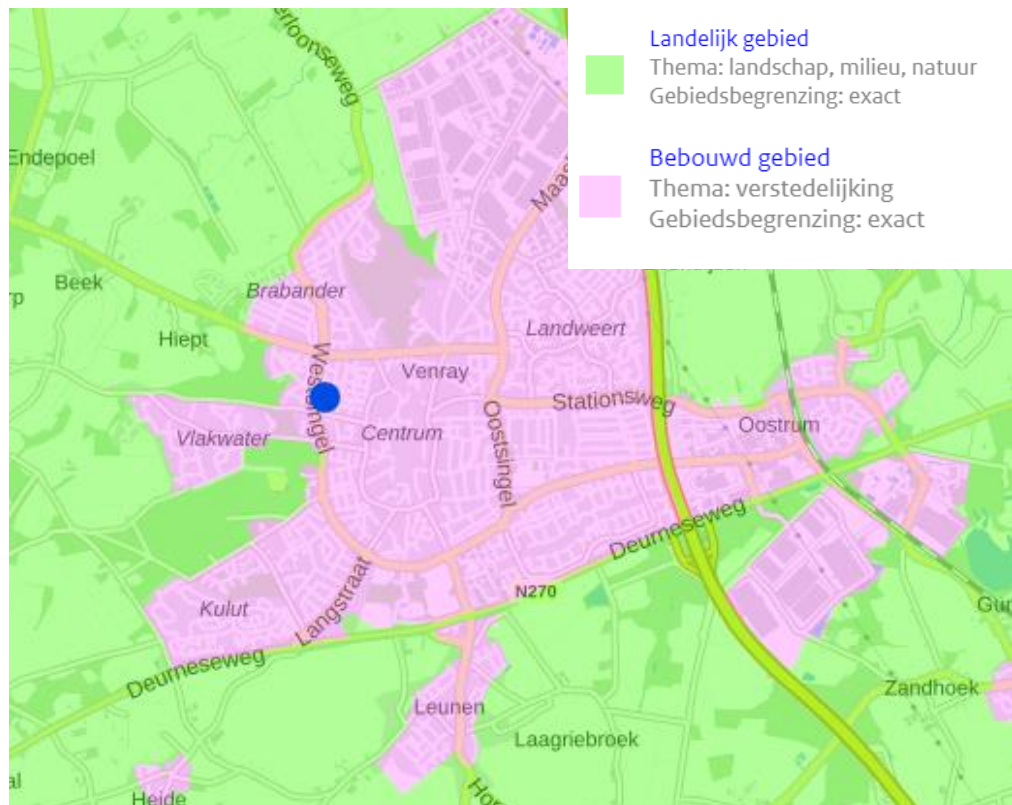
Door de realisatie van zorgappartementen krijgen kwetsbare groepen de mogelijkheid om (begeleid) op zichzelf te kunnen wonen. Door het bieden van een fijne woonplek voor kwetsbare groepen waarbij de nodige begeleiding ter plaatse wordt geboden draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving.

In dit geval betreft het plangebied een reeds bebouwd perceel in de kern van Venray. De bestaande bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor de nieuw te bouwen zorgappartementen. Door het benutten van een reeds bebouwd perceel in bestaand stedelijk gebied, kan er gesproken worden van zorgvuldig ruimtegebruik. Doordat het plangebied tussen bebouwde percelen ligt, is sprake van een inbreidingsontwikkeling en vindt er geen uitbreiding van de kern plaats. Hierdoor draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het principe 'meer land, meer stad' en het principe 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. Inmiddels is deze Omgevingsverordening verschillende keren gewijzigd. Op 16 december 2022 is de omgevingsverordening geconsolideerd. Voor deze onderbouwing is deze geconsolideerde versie geraadpleegd.

In deze verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving. In de omgevingsverordening zijn, verschillende zones opgenomen. Het plangebied ligt binnen het 'bebouwd gebied' (figuur 4). In de verordening zijn regels gekoppeld aan de zones die aangeven welke ontwikkelingen op welke plekken acceptabel zijn onder bepaalde voorwaarden.



Figuur 4: Themakaart duurzame verstedelijking en wonen met plangebied blauw aangegeven

In de omgevingsverordening zijn geen specifieke regels opgenomen ten aanzien van maatschappelijke woonvormen. Gezien de zorgappartementen geen reguliere woningen betreffen, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling heeft namelijk betrekking op een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Daarnaast wordt ingezet op herbenutting van bestaande bebouwing bij leegstand. Met de transformatie van de locatie tot zorgappartementen wordt bij deze ambitie aangesloten. Er wordt bijgedragen aan de leefbaarheid in de omgeving, waarbij de omgeving nauw wordt betrokken en er wordt waar mogelijk rekening gehouden met de wensen uit de omgeving. Derhalve is de ontwikkeling niet in strijd met de provinciale omgevingsvisie.

4.3.3 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de regionale woonvisie staat omschreven welke opgaven er bestaan op de woningmarkt in Noord-Limburg. De belangrijkste opgaven die worden genoemd in de regionale woonvisie zijn de mismatch tussen de woningbehoefte en woningvoorraad en de zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Om deze opgaven aan te pakken moet bij nieuwe initiatieven gekeken worden naar de woningbehoefte van de toekomst. Hierbij is het belangrijk om rekening te houden met de veranderende bevolkingssamenstelling. De groep ouderen zal in de toekomst door de vergrijzing toenemen. Ook moeten voor andere (kwetsbare) doelgroepen de juiste woningen beschikbaar zijn in de toekomst. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets leidend om voor deze toekomstige behoefte de juiste woningen te realiseren.

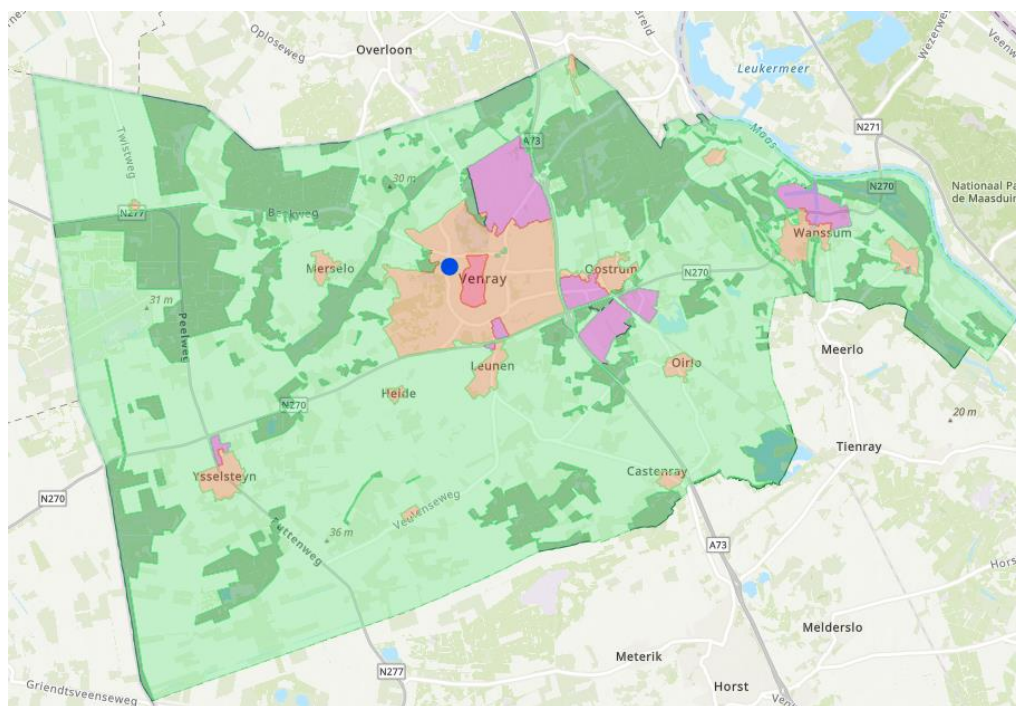
Onderhavig planvoornemen voorziet in het realiseren van 20 zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen naar aanleiding van de behoefte naar dit soort woningen binnen zorginstelling Dichterbij. Dit voornemen past dus binnen de specifieke vraag naar zorgappartementen voor een kwetsbare doelgroep. Het planvoornemen is in lijn met het beleid dat wordt geschetst in de regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Venray

De omgevingsvisie Venray, vastgesteld op 2 november 2021, vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische visie: onze Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'. In deze visie wordt in beeld gebracht wat er speelt in Venray en wat de kernopgaven zijn voor de komende 10 jaar. Conform de visie maakt het plangebied onderdeel uit van 'Woongebieden' (figuur 5). In deze gebieden wordt ingezet op de volgende thema's:

- inspelen op de kwantitatieve én kwalitatieve woningbehoefte, waaronder levensloopgeschikt bouwen en ruimte voor sociale huur.
- aanpassen en verduurzamen bestaande woningvoorraad.
- inspelen op behoefte aan experimentele of bijzondere woonvormen (zoals woonhofjes, wooncorporaties, tiny houses) én zorgvormen.
- huisvesting van bijzondere doelgroepen (o.a. arbeidsmigranten en woonurgenten, beschermd en begeleid wonen).
- een veilige en gezonde woonomgeving, gericht op bewegen en ontmoeting en toegankelijk voor mensen met een beperking.
- klimaatadaptatie vraagt ruimte voor water en extra groen in stedelijk gebied.



Figuur 5: Uitsnede gebiedskaart Omgevingsvisie Venray met plangebied blauw aangegeven

Venray gaat voor een aantrekkelijk en duurzaam woonklimaat. In de kern Venray richt de gemeente zich vooral op inbreiding en herontwikkeling; hier vindt 90% van de nieuwbouw binnenstedelijk plaats. Hierbij wordt er voor gewaakt dat er in de woonomgeving voldoende ruimte voor groen blijft om te bewegen en te ontmoeten. Ook het veranderende klimaat vraagt om meer ruimte voor water en groen. De gemeente stimuleert inwoners van Venray om ook hun steentje bij te dragen aan het klimaat door hun eigen woning te verduurzamen en te vergroenen.

Onderhavig planvoornemen bestaat uit de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel in de kern van Venray ten behoeve van 20 zorgappartementen. Doordat er nieuwbouw van zorgappartementen plaatsvindt op een binnenstedelijke locatie is er sprake van inbreiding en wordt er geen extra beslag op de ruimte gelegd. Daarnaast is de realisatie van de zorgappartementen op deze locatie, gezien de ligging in een woonwijk nabij het centrum van Venray, een meer passende functie dan het huidige bedrijf. Tot slot beantwoordt de realisatie van de zorgappartementen een specifieke behoefte aan zorgappartementen met voorzieningen waardoor het initiatief in lijn ligt met de Omgevingsvisie Venray.

4.4.2

Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray'

De gemeenteraad van Venray heeft op 15 februari 2022 het Omgevingsprogramma Wonen 'Verder bouwen aan de toekomst van Venray' vastgesteld. Het "Wonenvraagstuk" is zowel landelijk als regionaal en gemeentelijk bijzonder actueel en sociaal maatschappelijk zeer urgent. De gemeente Venray werkt daarom samen met belanghebbenden, organisaties en partijen om te werken aan de ontwikkeling van het wonen in Venray op korte en langere termijn. In het Omgevingsprogramma Wonen staat beschreven hoe Venray zich wil blijven ontwikkelen als een fijne gemeente om te wonen. Op hoofdlijnen geeft de gemeente richting aan de verschillende belangrijke vraagstukken rondom het wonen. Dit doet zij aan de hand van vijf inhoudelijke thema's, die in het omgevingsprogramma verder zijn uitgewerkt in zo concreet mogelijke aanpak, acties en maatregelen.

1. Snel voldoende woningen bouwen
2. Gevarieerd aanbod
3. Duurzame woningvoorraad
4. Wonen en zorg
5. Vitale wijken en kernen

In het Omgevingsprogramma Wonen is vastgelegd dat de gemeente de ontwikkeling en realisatie van bijzondere woonvormen stimuleert en zich inzet voor het aanbod van passende huisvesting voor kwetsbare inwoners in (intramurale) woonvormen of 'gewone' niet geclusterde woningen met zorg op maat. Dit zijn bijvoorbeeld personen die uitstromen uit de zorginstellingen of ouderen die in aangepaste woningen willen gaan wonen met behoefte aan passende zorg(faciliteiten) in de nabijheid. In het Omgevingsprogramma is een verdeelsleutel opgenomen die voorschrijft dat minimaal 30% van het woningbouwprogramma bij nieuwbouwplannen uit sociale huurwoningen moet bestaan.

Onderhavig voornemen voorziet in de toevoeging van woningen voor specifieke doelgroepen in een segment waarin de vraag groot is. Het is de bedoeling om 20 zorgappartementen met zorgaanbod te realiseren. Dit initiatief sluit aan bij de ambities



en doelstellingen van het Omgevingsprogramma Wonen, wat betreft de opgave voor Wonen en Zorg en het aanbod van (on)zelfstandige huisvesting met zorgaanbod op maat. Ook ontstaat daardoor een gevarieerd aanbod van woonruimtes voor kwetsbare inwoners zoals benoemd in het Omgevingsprogramma Wonen. De ontwikkeling is daarmee passend binnen het Omgevingsprogramma Wonen.

4.4.3

Actieplan wonen en zorg gemeente Venray

Om ouderen en kwetsbare inwoners in de gemeente Venray nu en in de toekomst een geschikte woning te kunnen bieden, zijn acties benodigd op de gebieden wonen, zorg en welzijn. Trends en ontwikkelingen als vergrijzing, de toenemende zorgvraag, het groeiend personeelstekort, extramuralisering en ambulantisering van zorg vragen om een ander perspectief op wonen en zorg, gericht op een transitie naar wonen en zorg in de wijk. Om dit te realiseren is samenwerking nodig: partners die samenwerken vanuit de gedeelde maatschappelijk opgave. De bijbehorende lange termijnambitie is het realiseren van een passende woning voor de inwoners van de gemeente Venray, waarbij we ons richten op ouderen en kwetsbare groepen. De gezamenlijke ambitie is uitgewerkt in vier actielijnen. De actielijnen zijn doorvertaald naar 11 doelstellingen voor de periode 2023-2032.

1. De bouwopgave van de gemeente is 1500 woningen voor de komende 10 jaar. Minimaal 485 woningen hiervan zijn geschikt voor ouderen.
2. Er wordt prioriteit gegeven aan het bouwen van betaalbare woningen voor kwetsbare jongeren en mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen/Maatschappelijke opvang.
3. Er zal geen tot zeer beperkte uitbreiding van intramurale woningen plaatsvinden.
4. Het aanpassen van bestaande woningen wordt gestimuleerd om de bestaande woningvoorraad meer geschikt te maken voor zorgbehoevende inwoners.
5. Ouderen worden gestimuleerd en gefaciliteerd om door te stromen naar een passende woning.
6. Er wordt gewerkt aan een veilige en gezonde leefomgeving en voldoende gezamenlijke voorzieningen zodat zorgbehoevende inwoners thuis kunnen en willen blijven wonen.
7. De samenwerking tussen formele en informele zorg wordt meer gestimuleerd
8. Het creëren van meer maatschappelijk bewustzijn voor de transitie naar meer wonen en zorg in de wijk.
9. Inwoners zijn vertegenwoordigd in de regietafel wonen en zorg
10. Er wordt optimaal ruimte gegeven aan (bottom-up) experimenten met nieuwe woon(zorg)vormen en de ontwikkeling van nieuwe woon(zorg)vormen wordt maximaal gestimuleerd.
11. De implementatie zorgtechnologie wordt versneld, om ouderen te faciliteren om langer thuis te wonen.

Het voornemen om 20 zorgwoningen te realiseren past binnen de doelstellingen van het actieplan wonen en zorg van de gemeente Venray, en draagt actief bij aan het behalen hiervan.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Met onderhavige ontwikkeling worden 20 zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. De realisatie hiervan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r., waardoor er geen sprake is van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het realiseren van woningen worden onderverdeeld onder de ontwikkeling: “de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject”. Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject namelijk gaan om “bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan”.

In dit geval is er sprake van zorgappartementen. Zorgappartementen betreffen geen reguliere woningen, welke dan ook niet tot de reguliere woningvoorraad worden geteld, en de ontwikkeling daardoor niet als stedelijk ontwikkelingsproject wordt aangemerkt. Gezien er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, geldt formeel geen m.e.r.-beoordelingsplicht overeenkomstig het Besluit m.e.r. (categorie D11.2)

5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de ontwikkeling. Beoordeling van het aspect bodemkwaliteit kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een al bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar of minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van het aspect bodemkwaliteit niet aan de orde.

In dit geval is sprake van een gevoeliger gebruik dan in de huidige situatie het geval is. Derhalve dient door middel van een onderzoek te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde activiteiten. In de planregels van het planologisch-juridisch kader van onderhavig bestemmingsplan is dan ook geborgd dat uit onderzoek moet blijken dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het gebruik alvorens de locatie in gebruik mag worden genomen.

5.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van de te realiseren zorgappartementen dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Voor het vaststellen van de achtergrondconcentraties fijn stof en stikstofdioxide zijn de grootschalige depositie- en concentratiekaarten van het RIVM geraadpleegd.

Fijn stof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu g/m^3$ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt $50 \mu g/m^3$. De achtergrondconcentratie voor fijn stof op de locatie bedraagt circa $15,23 \mu g/m^3$ (PM_{10}). Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor een jaargemiddelde concentratie en $200 \mu g/m^3$ voor een daggemiddelde concentratie. De achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt circa $12,05 \mu g/m^3$. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

Uit paragraaf 5.6.1 blijkt dat de realisatie van de zorgappartementen ten opzichte van de huidige situatie zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen per etmaal. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse en in de omgeving.

Hierdoor is een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.1.4

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan.

Spoorweg- en industrielawaai

In de directe omgeving zijn geen spoorwegen of industrie met een geluidszone gelegen. Het plangebied is dus niet binnen de invloedssfeer van spoorwegen en/of industrie gelegen, waardoor dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

Voor wat betreft wegverkeerslawaaï geldt een onderzoeksplicht voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

In dit geval is het plangebied binnen de invloedssfeer van de Westsingel gelegen. De maximum snelheid op deze weg bedraagt 50 km/uur. Er is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er ter plaatse van de beoogde zorgappartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geluid. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar een separate bijlage bij deze toelichting.

Ter plaatse van de gevels van het zorgcomplex bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de Westsingel inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 56 dB. Derhalve wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar er kan wel worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Ter plaatse van de gevels van het zorgcomplex bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de Hoenderstraat inclusief correctie van artikel 110g ten hoogste 35 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting bij het zorgcomplex exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 61 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 41 dB bedragen en wordt niet voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Door middel van een gevelweringonderzoek dient bij het zorgcomplex aangetoond te worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd kan worden om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen.

Ter hoogte van de westgevel van het beoogde zorgcomplex direct gelegen aan de Westsingel, heerst op het gebied van geluid een 'tamelijk slechte' milieukwaliteit. Ter hoogte van de noordgevel en zuidgevel heerst aan de westelijke zijde van het complex een 'matige' milieukwaliteit. Hier dient opgemerkt te worden dat de buitenruimtes de inrit betreft of de smalle strook tussen het beoogde zorgcomplex en de omliggende



woningen. Ter hoogte van de andere appartementen heerst een matige tot goede milieukwaliteit.

Derhalve is de gemeente verzocht een hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Voorwaarden verlening hogere grenswaarde

Ten behoeve van een uniforme beoordeling blijven de voorwaarden uit de oude Wet geluidhinder de basis vormen voor het beleid van de gemeente Venray. De voorwaarden voor het verlenen van een hogere waarde hebben betrekking op het aanwezig zijn van een geluidluwe gevel, de indeling van verblijfsruimten in de woning en, indien van toepassing, op buitenruimten.

- Geluidluwe gevel

De woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidniveau. Het geluidniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen, of de hogere waarde minus 10 dB. Het zorgcomplex heeft 3 geluidluwe gevels (zuid, noord en oost).

- Woningindeling

Bij een geluidbelasting hoger dan de voorkeurswaarde + 5 dB geldt aangaande de woningindeling dat de verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde(n) liggen en dat ten minste één slaapkamer aan een geluidluwe zijde ligt. Bij het zorgcomplex is enkel de westgevel met een geluidsbelasting van ten hoogste 56 dB welke de voorkeurswaarde + 5 dB overschrijdt. Bij de uiteindelijke indeling van de woningen zal hier dan ook rekening mee gehouden moeten worden.

Als binnen een plan de details omtrent woningen nog niet bekend zijn kunnen maatregelen aangaande de gevelwering nog niet in detail gedimensioneerd worden. In dat geval kan het een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geborgd door het toevoegen van een intentieverklaring bij het verzoek voor vaststelling van hogere waarden met de toezegging dat alle noodzakelijke voorzieningen getroffen zullen worden en in algemene termen de wijze waarop deze voorzieningen uitgevoerd moeten worden.

- Buitenruimte

Indien de woning beschikt over een balkon of loggia, dan dient deze bij voorkeur te zijn gelegen aan een geluidluwe zijde. Het geluidniveau mag in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe gevel of dan de voorkeurswaarde. De eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

De gemeente heeft besloten om een hogere grenswaarde te verlenen. Het besluit hogere grenswaarde is bijgevoegd als separate bijlage.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er overwegend sprake is van een redelijk tot goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld, met in achtneming van bovenstaande opmerkingen dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.



5.1.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.



Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

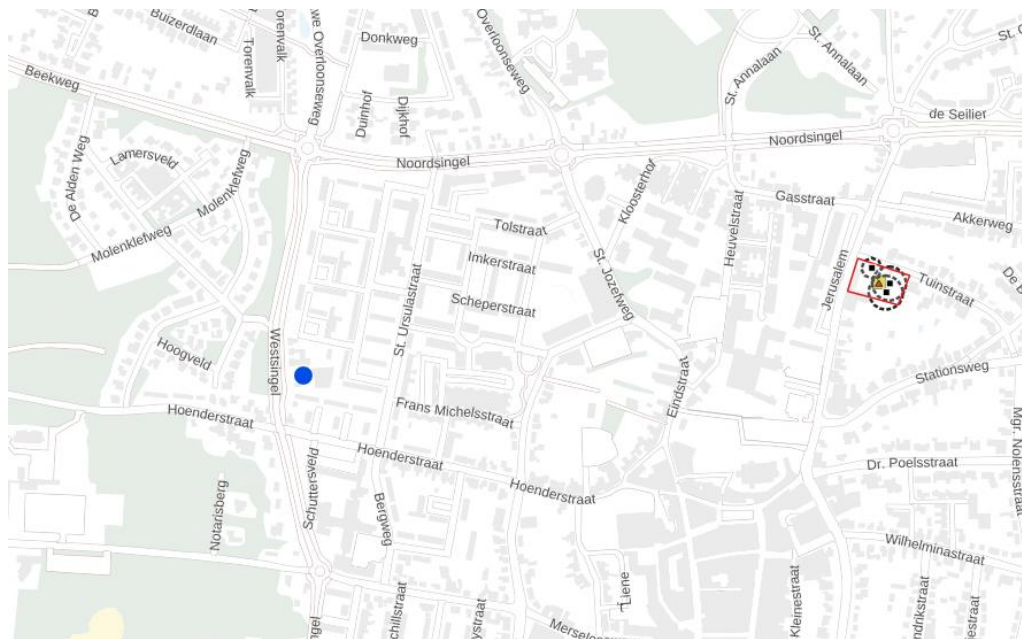
Toetsing

Met behulp van de Risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 6 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



Figuur 6. Uitsnede risicokaart. Plangebied met blauw aangegeven.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er ten oosten van het plangebied, op een afstand van 755 meter, een risicovolle inrichting ligt. Deze risicovolle inrichting ligt aan de Raadhuisstraat 30 en betreft een tankstation waar LPG wordt opgeslagen. De plaatsgebonden risicocontour van deze inrichting bedraagt 25 meter. Voor het groepsrisico geldt een risicocontour van 150 meter. Het plangebied is ruimschoots buiten deze risicocontouren gelegen. Hierdoor vormen risicovolle inrichtingen geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

Risicovol transport over (spoor-, water-)wegen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen (spoor-, water-)wegen waarover risicovol transport plaatsvindt, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand

tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde woningen betreffen geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woningen gevoelige objecten betreffen, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

In de directe omgeving van de nieuwe woning zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen, maar er zijn tevens een aantal andere functies gelegen. In de onderstaande tabel zijn deze functies weergegeven en is aangegeven of kan worden voldaan aan de richtafstand conform de VNG-publicatie.

Adres	Functie	VNG-classificatie	Richt-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Hoenderstraat 83	Fitnesscentrum	2	30 m	95 m	Ja
Sint Ursulastraat 15	Basisschool	2	30 m	145 m	Ja
Sint Ursulastraat 2	Wijkcentrum	2	30 m	105 m	Ja
Burgemeester van de Loostraat 2a	Detailhandel	1	10 m	185 m	Ja
Burgemeester van de Loostraat 2b	Kantoor	1	10 m	180 m	Ja
Schuttersveld	Maatschappelijke functie	(max.) 2	30 m	115 m	Ja

Tabel 1 Richtafstanden tussen bedrijven en beoogde zorgappartementen

Uit de tabel blijkt dat het plangebied op grotere afstand van de omliggende bedrijven en functies is gelegen dan de aan te houden afstand conform de VNG-publicatie. Het aspect milieu- en bedrijvensonering zorgt niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.5) komt naar voren dat er geen kabels binnen het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure hebben.

Hoogspanningslijnen

Uit de Netkaart van het RIVM blijkt dat, op een afstand van circa 2,3 kilometer, ten oosten van het plangebied een hoogspanningslijn is gelegen. Deze afstand is dusdanig groot, waardoor dit niet voor een belemmering zorgt voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.8 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 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. 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. Dit vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.2 Water

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Limburg. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

5.2.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 van de Waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, het Provinciaal Waterprogramma, 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.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

De opgave in de Omgevingsvisie Limburg inzake het regionale water is het komen tot een ecologisch gezond functionerend, veerkrachtig en adaptief watersysteem. Dit systeem moet in staat zijn om de gevolgen van weersextremen en wisselende waterkwaliteit op een natuurlijke wijze op te vangen.

Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals meer bebouwing, verharding of een grotere watervraag, zal gekeken moeten worden naar de gevolgen op droogte en wateroverlast en het watersysteem. De provincie wil voorkomen dat droogte, wateroverlast en zaken die de waterkwaliteit negatief beïnvloeden worden meegenomen in de motivering van ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving.

5.2.2 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De gemeente Venray hanteert een waterbergingsnorm van 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. Doordat



het hele plangebied opnieuw wordt ingericht moet het gehele verharde oppervlak worden betrokken bij de berekening naar de omvang van de berging.

Het is nog onbekend hoeveel oppervlakte aan verharding er definitief wordt aangelegd. Wanneer dit bekend is, dient te worden berekend hoe groot de capaciteit van de waterbergingsvoorziening(en) dient te zijn. Aandachtspunt hierbij is dat halfverharding niet in deze berekening meegenomen hoeft te worden indien deze voldoet aan de voorwaarde dat deze duurzaam waterdoorlatend is. Het plangebied is in dit geval naar verwachting voldoende groot om te voorzien in voldoende waterberging. In welke vorm de waterbergingsvoorziening wordt gerealiseerd wordt nader uitgewerkt in het kader van de bouwvergunning.

Het afvalwater afkomstig van de locatie wordt afgevoerd door middel van het reeds aanwezige rioleringsstelsel. In het kader van de bouwvergunning wordt nader ingegaan op de aansluiting op het rioleringsstelsel en de benodigde capaciteit. In het kader van het planologisch-juridisch borgen van de gewenste situatie, vormt het aspect water geen belemmering.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling. Middels de aanleg van de infiltratievoorziening zal zonder problemen kunnen worden voldaan aan de waterbergingsseis, waardoor sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

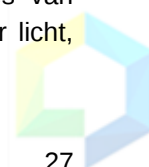
5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht,



geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreffen 'Bosschhuizerbergen', 'Deurnsche Peel & Mariapeel' en 'Maasduinen' die op een afstand van respectievelijk circa 3,0, 8,3 en 9,3 kilometer van het plangebied zijn gelegen.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen. Met de AERIUS-calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof. Hieronder zijn de uitkomsten uit de berekeningen weergegeven. In de bijlage zijn de volledige berekeningen bijgevoegd.

Uit de rekenresultaten van AERIUS-calculator blijkt dat er zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de realisatie en het gebruik van de beoogde ontwikkeling aan de Westsingel 54 in Venray.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Bebouwing en groenelementen zoals bomen en struiken kunnen als (vaste) verblijfplaats of foerageergebied dienen voor dieren. Indien een ontwikkeling gepaard gaat met de sloop van bebouwing en/of bomenkap, dient te worden gekeken of dit geen negatieve gevolgen heeft voor (beschermde) diersoorten.

In dit geval kan de te slopen bebouwing als verblijfplaats voor diersoorten dienen. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd als separate bijlage.

Op het gebied van flora zijn er binnen het plangebied geen bijzondere beplantingen aangetroffen. Daarnaast zijn er binnen het plangebied tevens geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Het voornemen zal naar verwachting dan ook geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van



beschermde dieren- of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of anderszortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze toelichting is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform het bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en een minimale verstoringsoppervlakte van 100 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. In dit geval heeft er in de directe omgeving van het plangebied en binnen het plangebied reeds veel bodemverstoring plaatsgevonden. Bij de realisatie van de aanwezige bebouwing op de planlocatie zijn geen archeologische restanten/waarden aangetroffen. Het beoogde appartementencomplex wordt grotendeels ter plaatse van deze reeds verstoorte grond gerealiseerd en er wordt niet dieper gegraven dan reeds ten behoeve van de bestaande bebouwing is gedaan. Gezien er ten tijde van de bouw van de aanwezige bebouwing geen resten zijn aangetroffen, zal dit bij de realisatie van het nieuwe appartementencomplex naar verwachting ook niet aan de orde zijn. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de Erfgoedkaart Limburg en het bestemmingsplan zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

De realisatie van de zorgappartementen zal zorgen voor een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Om te bepalen of deze verandering een belemmering vormt voor de huidige infrastructuur is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018) gehanteerd. De locatie ligt in de schil van het centrum met een matig stedelijk karakter.

In de huidige situatie is binnen het plangebied een vrijstaande koopwoning en een detailhandelsfunctie met betrekking tot witgoed gevestigd. De woning zorgt voor gemiddeld 8 verkeersbewegingen per etmaal. De witgoedzaak zorgt voor gemiddeld 70,3 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bruto vloer oppervlak. De witgoedzaak heeft een oppervlakte van 735 m². Het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per etmaal conform de CROW-publicatie bedraagt $(70,3 \times 7,35 =) 516,7$. Het werkelijk aantal verkeersbewegingen per etmaal ligt echter lager dan het berekende aantal aan de hand van de CROW-publicatie.

In de beoogde situatie worden 20 zorgappartementen gerealiseerd. De bewoners van het zorgcomplex hebben geen rijbewijs/auto ter beschikking, waardoor er geen verkeersbewegingen plaatsvinden door bewoners. De werknemers/begeleiders hebben daarentegen wel een auto ter beschikking. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de werknemers/begeleiders ligt echter fors lager dan het aantal ten behoeve van de detailhandel in de huidige situatie.

Gelet op het bovenstaande kan er dus vanuit worden gegaan dat er sprake is van een significante afname van het aantal verkeersbewegingen afkomstig van het plangebied. Gezien de huidige infrastructuur het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie zonder problemen kan verwerken, zijn er voor de beoogde situatie met aanzienlijk minder bewegingen tevens geen problemen te verwachten. Alle verharding ligt op eigen terrein en blijft privaat grondgebied. De huidige oprit, waarmee het plangebied wordt aangesloten op de openbare ruimte, blijft ongewijzigd behouden. De infrastructuur behoeft dan ook geen aanpassingen.

5.6.2 Parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van gebruiksfuncties dient altijd voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd te zijn. Het beleid van de gemeente Venray is omschreven in de 'Beleidsnota Parkeernormen'. Het parkeerbeleid van de gemeente Venray gaat uit van de CROW publicaties. In de beleidsnota wordt uitgegaan van een matig stedelijk karakter voor de hele gemeente. Tevens valt het plangebied in het gebied schil centrum zoals aangeven in de bijlage van de beleidsnota.

In de beoogde situatie worden 20 zorgappartementen gerealiseerd. De toekomstige bewoners van de zorgwoningen zullen geen rijbewijs (kunnen) hebben en zullen dus ook niet in het bezit zijn van een auto. Hierdoor is enkel parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers/begeleiders is benodigd. Hierbij wordt uitgegaan van een



parkeernorm van 0,6 per zorgappartement. In totaal wordt er dus uitgegaan van $(0,6 \cdot 20 =)$ 12 benodigde parkeerplaatsen. In de beoogde situatie worden er in totaal 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (figuur 7). Dit aantal parkeerplaatsen wordt voldoende geacht voor de beoogde functie op het perceel.



Figuur 7 Beoogde situatie met parkeerplaatsen rood omkaderd

De 12 parkeerplaatsen worden aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd. De parkeervakken zijn 5 meter diep en de rijbaan ter hoogte van de parkeervakken is minimaal 6 meter breed. De parkeerplaatsen bestaan uit halfverharding in de vorm van waterdoorlatende grasbetonstenen.

Ten behoeve van de bevoorrading en vervoer kan er op het eigen terrein worden gemaneuvreerd. Daarnaast biedt ook de bestaande brede oprit genoeg ruimte om te stoppen en keren. Er zal sprake zijn van een overdekte fietsenstalling met een dieptemaat van 2 meter langs de in-/uitrit. De vuilniswagen kan halteren aan de openbare weg.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In het geval van de ontwikkeling op de locatie Westsingel 54-54a te Venray wordt in het kostenverhaal voorzien door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende geborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 8 mei 2023 is een omgevingsdialoog gehouden in de vorm van een inloopavond. Omwonenden waren uitgenodigd om op locatie naar de plannen te luisteren en te kijken. Aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. De reacties die deze avond voornamelijk naar voren kwamen waren positief over het feit dat er weer wat met het leegstaande terrein gaat gebeuren. Daarnaast is er vanwege het feit dat het voornemen twee bouwlagen heeft om aandacht voor lichtinval en privacy gevraagd. Tot slot waren er veel vragen over de huidige erfafscheiding in de vorm van een muur, en hoe dat in de toekomst vormgegeven gaat worden.

Omwonenden zijn actief op de hoogte gesteld en meegenomen in de planvorming. De initiatiefnemer is bij de verdere planontwikkeling dan ook bereid geweest om mee te gaan in ideeën en voorstellen vanuit de omgeving en/of architect als deze van toegevoegde en positieve waarde zijn voor de planontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westsingel 54-54a Venray' is conform de procedure in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegd (21 december 2023 tot en met 31 januari 2024). Hierbij is de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.