

---

**Onderwerp** Bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-48 Venray'

---

**Zaaknummer** Z23000866

**Teammanager** Veronique Nabben

**B & W datum** 31 oktober 2023

**Afdeling/Team** Ruimtelijke Ontwikkeling

**Naam steller** Shumon Baker

**Portefeuillehouder** Daan Janssen

---

**Besproken met portefeuillehouder**

Ja, met Daan Janssen op 9 oktober 2023.

**Openbaarheid**

Ja, per direct. Met uitzondering van het naslagwerk ivm persoonsgegevens.

**Bevoegd orgaan**

Gemeenteraad

Ter advisering aanbieden aan de cie wonen en gemeenteraad

---

**ADVIES**

De gemeenteraad voor te stellen:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray' (NL.IMRO.0984.BP21008-on01); op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

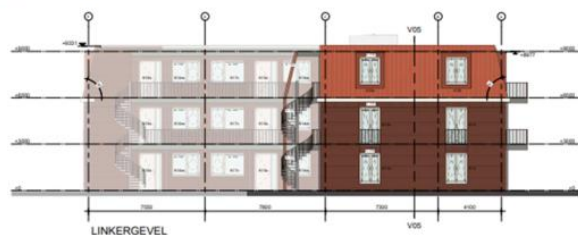
Aan de Prins Bernhardstraat 46 t/m 68 (even) zijn op dit moment 12 boven/onder woningen aanwezig in 3 blokken van 4 woningen. Deze woningen zijn eigendom van Wonen Limburg en worden als sociale huurwoningen verhuurd. Deze woningen zijn gedateerd en gebleken is dat deze woningen niet tegen redelijke kosten zijn te renoveren en te verduurzamen. Zodoende heeft Wonen Limburg het plan opgevat om de bestaande bebouwing te slopen en op de locatie een nieuw appartementen complex te realiseren van 21 woningen. Dit complex zal een goothoogte hebben van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter en bestaan uit 2 volle bouwlagen en 1 bouwlaag onder de kap. Onderstaand wat afbeeldingen van het plan.



voorgevel Prins Bernhardstraat



zijgevel Prinses Margrietstraat



## Principebesluit

In juli 2020 is het eerste principeverzoek ingediend om de locatie te herontwikkelen. Gedurende het proces zijn er meerdere massastudies en afstemmingen geweest met welstand/stedenbouw en de andere vakdisciplines. Per brief van 18 februari 2021 is een positief principebesluit toegezonden aan Wonen Limburg.

## Omgevingsdialoog

Zowel gedurende het traject van het vooroverleg als gedurende het traject van het opstellen van het bestemmingsplan zijn er meerdere omgevingsdialogen geweest. Verslagen van deze bijeenkomsten staan in bijlage 9 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een ontwerp bestemmingsplan aangeleverd. Dit plan is getoetst en heeft ter inzage gelegen van 25 mei 2023 tot 5 juli 2023. Gedurende die termijn zijn 19 zienswijzen ingediend.

## Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van de realisatie van woningen en daarmee voldoen aan de woningbouwambities van de gemeente Venray.

## Argumenten

### 1.1. *De zienswijzen zijn ontvankelijk*

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen aan de gestelde voorwaarden. De zienswijzen zijn daarom ook allen ontvankelijk.

### 2.1. *De zienswijzen zijn ongegrond*

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Zie de zienswijzennota (bijlage) voor de volledige afwegingen.

### 3.1. *Het plan voldoet aan gemeentelijk beleid en een goede ruimtelijke ordening*

Het bestemmingsplan is getoetst en gebleken is dat de realisatie van een appartementen complex voor 21 woningen op deze locatie voldoet aan de wet- en regelgeving. En dat een appartementencomplex op deze plan ruimtelijk inpasbaar is. Alhoewel het complex met 21 woningen meer woningen toestaat dan het huidige bestemmingsplan wat 12 woningen toestaat zien wij deze inbreiding als goed passend. Dit doordat er kwalitatief betere en duurzamere woningen worden toegevoegd en omdat in het huidige plan ook al een vergelijkbare massa is toegestaan als het ontwerp bestemmingsplan voorstelt. Een plan voor een complex met 12 woningen en een goothoogte van 6 meter met een nokhoogte van 13 meter, gericht op de Prins Bernhardstraat, is nu direct toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan. Enkel vanwege het toevoegen van woningen het realiseren van een uitbreiding van het bouwvlak richting de zuidzijde is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Zodoende is de massa van het voorgestelde appartementencomplex ruimtelijk aanvaardbaar. Waarbij ook in overleg met de ARK een goede uitvoering en inpassing is afgestemd. De realisatie van een groot aantal sociale huurwoningen is gewenst vanuit het

omgevingsprogramma wonen. Ook worden de woningen duurzamer dan de bestaande woningen waarmee een verdere stap wordt genomen in de verduurzaming van de woningvoorraad. Ook zal in de omgeving en het openbaar gebied minder parkeeroverlast zijn nu de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het achterterrein en niet meer direct aan de straat zoals nu het geval is.

3.2. *Er is sprake van een ambtelijke aanpassing ten opzichte van het ontwerp*

Geconstateerd is dat in de verwijzing naar het provinciaal beleid qua woningbouw de toelichting verwijst naar een oude versie van de provinciale Omgevingsverordening. In de nu voorliggende versie is de juiste verwijzing opgenomen. Inhoudelijk wordt hiermee het plan niet gewijzigd.

3.3. *Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.*

De ambtelijke aanpassing heeft alleen gevolgen voor de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting is geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan en mag gewijzigd worden tussen ontwerp en vaststelling. Enkel de regels en verbeelding zijn juridisch bindend. Regels en verbeelding zijn niet gewijzigd en er is daarom sprake van een ongewijzigde vaststelling.

4.1. *Er is een anterieure overeenkomst afgesloten*

Op grond van artikel 6.12 2<sup>e</sup> lid onder a van de Wro is geen exploitatieplan noodzakelijk als kosten op een andere wijze zijn verzekerd. Met ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten inzake de ontwikkeling. Hiermee zijn plankosten en planschaderisico in voldoende mate verzekerd.

## **Kanttekeningen of risico's**

n.v.t.

## **Communicatie**

Na uw besluit inzake het voorleggen aan de gemeenteraad zullen indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over de inhoudelijke reactie op hun zienswijze en het verdere proces naar de raadsvergadering. Na besluitvorming door de raad zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook zal bekendmaking met beroepstermijn worden gepubliceerd in het gemeenteblad. . Indieners van zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over uw besluit en de mogelijkheid om hiertegen beroep in te stellen.

## **Financiële gevolgen**

Met ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn plankosten en eventuele planschaderisico's gedekt.

## **Vervolgtraject besluitvorming**

n.v.t.

## **Evaluatie**

n.v.t.

## **Bijlagen**

1. Raadsvoorstel
2. Raadsbesluit
3. Zienswijzennota met geanonimiseerde zienswijzen
4. Vast te stellen versie bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray'  
(NL.IMRO.0984.BP21008-on01);

## **Naslagwerk**

1. Niet geanonimiseerde zienswijzen bijlage B (**niet openbaar**)

---

**Onderwerp** Bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-48 Venray'

---

<b>Zaaknummer</b>	Z23000866	<b>Steller</b>	Shumon Bakker
		<b>Team</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Raad datum</b>	12 december 2023	<b>Teammanager</b>	Veronique Nabben
		<b>Portefeuillehouder</b>	Daan Janssen

---

## Openbaarheid

Ja, Per direct. Met uitzondering van het naslagwerk. Dit i.v.m. persoonsgegevens.

## Ter advisering/kennisneming/bespreking

Ter advisering

---

## Voorstel

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray' (NL.IMRO.0984.BP21008-on01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

Aan de Prins Bernhardstraat 46 t/m 68 (even) zijn op dit moment 12 boven/onder woningen aanwezig in 3 blokken van 4 woningen. Deze woningen zijn eigendom van Wonen Limburg en worden als sociale huurwoningen verhuurd. Deze woningen zijn gedateerd en gebleken is dat deze woningen niet tegen redelijke kosten zijn te renoveren en te verduurzamen. Zodoende heeft Wonen Limburg het plan opgevat om de bestaande bebouwing te slopen en op de locatie een nieuw appartementen complex te realiseren van 21 woningen. Dit complex zal een goothoogte hebben van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter en bestaan uit 2 volle bouwlagen en 1 bouwlaag onder de kap. Onderstaand wat afbeeldingen van het plan.



voorgevel Prins Bernhardstraat



RECHTERGEVEL

zijgevel Prinses Margrietstraat



LINKERGEVEL

10

## Principebesluit

In juli 2020 is het eerste principeverzoek ingediend om de locatie te herontwikkelen. Gedurende het proces zijn er meerdere massastudies en afstemmingen geweest met welstand/stedenbouw en de andere vakdisciplines. Per brief van 18 februari 2021 is een positief principebesluit toegezonden aan Wonen Limburg.

## Omgevingsdialoog

Zowel gedurende het traject van het vooroverleg als gedurende het traject van het opstellen van het bestemmingsplan zijn er meerdere omgevingsdialogen geweest. Verslagen van deze bijeenkomsten staan in bijlage 9 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een ontwerp bestemmingsplan aangeleverd. Dit plan is getoetst en heeft ter inzage gelegen van 25 mei 2023 tot 5 juli 2023. Gedurende die termijn zijn 19 zienswijzen ingediend.

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.

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.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een ontwerp bestemmingsplan aangeleverd. Dit plan is getoetst en heeft ter inzage gelegen van 25 mei 2023 tot 5 juli 2023. Gedurende die termijn zijn 19 zienswijzen ingediend.

## Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van de realisatie van woningen en daarmee voldoen aan de woningbouwambities van de gemeente Venray.



## Argumenten

### 1.1. *De zienswijzen zijn ontvankelijk*

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen aan de gestelde voorwaarden. De zienswijzen zijn daarom ook allen ontvankelijk.

### 2.1. *De zienswijzen zijn ongegrond*

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Zie de zienswijzennota (bijlage) voor de volledige afwegingen.

### 3.1. *Het plan voldoet aan gemeentelijk beleid en een goede ruimtelijke ordening*

Het bestemmingsplan is getoetst en gebleken is dat de realisatie van een appartementen complex voor 21 woningen op deze locatie voldoet aan de wet- en regelgeving. En dat een appartementencomplex op deze plan ruimtelijk inpasbaar is. Alhoewel het complex met 21 woningen meer woningen toestaat dan het huidige bestemmingsplan wat 12 woningen toestaat zien wij deze inbreiding als goed passend. Dit doordat er kwalitatief betere en duurzamere woningen worden toegevoegd en omdat in het huidige plan ook al een vergelijkbare massa is toegestaan als het ontwerp bestemmingsplan voorstelt. Een plan voor een complex met 12 woningen en een goothoogte van 6 meter met een nokhoogte van 13 meter, gericht op de Prins Bernhardstraat, is nu direct toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan. Enkel vanwege het toevoegen van woningen het realiseren van een uitbreiding van het bouwvlak richting de zuidzijde is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Zodoende is de massa van het voorgestelde appartementencomplex ruimtelijk aanvaardbaar. Waarbij ook in overleg met de ARK een goede uitvoering en inpassing is afgestemd. De realisatie van een groot aantal sociale huurwoningen is gewenst vanuit het omgevingsprogramma wonen. Ook worden de woningen duurzamer dan de bestaande woningen waarmee een verdere stap wordt genomen in de verduurzaming van de woningvoorraad. Ook zal in de omgeving en het openbaar gebied minder parkeeroverlast zijn nu de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het achterterrein en niet meer direct aan de straat zoals nu het geval is.

### 3.2. *Er is sprake van een ambtelijke aanpassing ten opzichte van het ontwerp*

Geconstateerd is dat in de verwijzing naar het provinciaal beleid qua woningbouw de toelichting verwijst naar een oude versie van de provinciale Omgevingsverordening. In de nu voorliggende versie is de juiste verwijzing opgenomen. Inhoudelijk wordt hiermee het plan niet gewijzigd.

### 3.3. *Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.*

De ambtelijke aanpassing heeft alleen gevolgen voor de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting is geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan en mag gewijzigd worden tussen ontwerp en vaststelling. Enkel de regels en verbeelding zijn juridisch bindend. Regels en verbeelding zijn niet gewijzigd en er is daarom sprake van een ongewijzigde vaststelling.

### 4.1. *Er is een anterieure overeenkomst afgesloten*

Op grond van artikel 6.12 2<sup>e</sup> lid onder a van de Wro is geen exploitatieplan noodzakelijk als kosten op een andere wijze zijn verzekerd. Met ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten inzake de ontwikkeling. Hiermee zijn plankosten en planschaderisico in voldoende mate verzekerd.

## **Kanttekeningen of risico's**

n.v.t.

## **Communicatie**

Na besluitvorming door de raad zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook zal bekendmaking met beroepstermijn worden gepubliceerd in het gemeenteblad. Indieners van zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over uw besluit en de mogelijkheid om hiertegen beroep in te stellen.

## **Financiële gevolgen**

Met ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn plankosten en eventuele planschaderisico's gedekt.

## **Vervolgtraject besluitvorming**

n.v.t.

## **Evaluatie**

n.v.t.

## **Bijlagen**

1. Raadsbesluit
2. Zienswijzennota met geanonimiseerde zienswijzen
3. Vast te stellen versie bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray' (NL.IMRO.0984.BP21008-on01);

## **Naslagwerk**

1. Niet geanonimiseerde zienswijzen (niet openbaar)

---

**Onderwerp**

Bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-48 Venray'

**Datum** 12 december 2023

**Pagina** 1 van 2

---

**De raad van Venray,**

gelezen het advies van B en W van 31 oktober 2023;

overwegende,

dat het bestemmingsplan toeziet op het realiseren woningen op een onbebouwd perceel in de kern Venray;

dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 25 mei 2023 tot 5 juli 2023 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die periode 19 zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;

dat de zienswijzen allen voldoen aan de daaraan gestelde indieningsvereisten;

dat de zienswijzen ongegrond zijn. Dit zoals toegelicht in de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan welke als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd;

het bestemmingsplan qua regels en verbeelding ongewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en dat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld;

dat het bestemmingsplan past binnen een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijk beleid;

dat met aanvragers een anterieure overeenkomst is afgesloten en dat zodoende geen exploitatieplan noodzakelijk is omdat de kosten en planschaderisico's zijn afgewenteld op aanvrager;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray' (NL.IMRO.0984.BP21008-on01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 december 2023

De voorzitter,

De griffier,

M.C. Uitdehaag

S.A. Boere

## **Bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 46 e.v. Venray**

### **Eindrapport adviezen en zienswijzen**

Gemeente Venray  
Postbus 500  
5800 AM Venray

*Samengesteld door*  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

## **Inhoud**

- 1. Inleiding**
- 2. Reacties bestuursorganen en adviesorganen**
- 3. Zienswijzen**
- 4. Reactie op zienswijzen**
- 5. Conclusie en vervolgprocedure**

**Bijlage A: Geanonimiseerde zienswijzen**

Bijlage B: Niet geanonimiseerde zienswijzen (niet openbaar)

## 1 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan voor het realiseren van een appartementencomplex voor 21 woningen aan de Prins Bernhardstraat te Venray. Het bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 25 mei 2023 tot 5 juli 2023 in het klantencontactcentrum gemeentehuis Venray en elektronisch via de internetsite van de gemeente Venray en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de inzage termijn heeft eenieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 worden eventuele zienswijzen van andere bestuursorganen en adviesorganen samengevat en inhoudelijk behandeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen kort samengevat. De zienswijzen zijn hierin beknopt en zakelijk weergegeven. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijze is als geheel beoordeeld.

In hoofdstuk 4 wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. Hierbij zijn de zienswijzen per onderwerp gegroepeerd en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is steeds aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 volgt een uiteenzetting van de aanpassingen van het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Tenslotte, volgt in hoofdstuk 5 een toelichting over de vervolgprocedure.

Bijlage A bevat de geanonimiseerde zienswijzen.

Bijlage B bevat de persoonsgegevens van de natuurlijke personen en de rechtspersonen van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) en de inhoudelijke reacties. Deze bijlage is vanwege de vermelde persoonsgegevens van de natuurlijke personen vertrouwelijk en zal niet ter inzage worden gelegd.

## **2 Reacties bestuursorganen en adviesorganen**

Er zijn door bestuursorganen en adviesorganen geen zienswijzen ingediend.



### 3 Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 19 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) zijn geanonimiseerd verwerkt in dit rapport, in verband met de bescherming van de privacy van de gegevens op internet. Wel zijn de straatnamen/huisnummers vermeld. Dit omdat deze gegevens van belang zijn voor de ruimtelijke afwegingen.

1. Reclamant 1
2. Reclamant 2
3. Reclamant 3
4. Reclamant 4
5. Reclamant 5
6. Reclamant 6
7. Reclamant 7
8. Reclamant 8
9. Reclamant 9
10. Reclamant 10
11. Reclamant 11
12. Reclamant 12
13. Reclamant 13
14. Reclamant 14
15. Reclamant 15
16. Reclamant 16
17. Reclamant 17
18. Reclamant 18
19. Reclamant 19

#### **Ontvankelijkheid**

Gebleden is dat alle zienswijzen tijdig zijn ingediend en voldoen aan de gestelde eisen. Alle zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Hieronder zijn de zienswijzen kort samengevat. Aangezien in de zienswijzen meerdere thema's terugkomen is de reactie op de zienswijzen in hoofdstuk 4 per onderwerp gegroepeerd.

1. Reclamant 1  
Men geeft aan tegen hoogbouw te zijn, dit tast het kenmerkende karakter van de Oranjebuurt aan. En scheidt ongewenste precedentwerking. Maximaal 2 bouwlagen. De omgevingsdialoog was geen dialoog. De plannen lagen al vast.

2. Reclamant 2

Het is een flatgebouw van 3 lagen in een ander woongebied. Dat past niet in de omgeving. Reclamant ziet liever een passend plan in de Oranjebuurt. Ook past de parkeeroplossing niet in de buurt. Auto's staan voor de deur/ingang en niet achterom. Daar hebben we een redelijke tuin. Het aanzien van de buurt wordt verknald door dit nieuwbouwplan.

3. Reclamant 3

Reclamant wil geen hoogbouw in de Oranjebuurt. Er wordt niet gekeken naar behoeftes van burgers. Misleidende omgevingsdialoog. Overlast voor de direct omwonenden. Plan voldoet niet aan de parkeernorm.

4. Reclamant 4

Veel bewoners zullen parkeerissues ondervinden door de bouw van dit plan. Tegenwoordig heeft een gezin meerdere auto's. De parkeerdruk in de wijk zal toenemen door het plan.

5. Reclamant 5

Hoogbouw past niet in de wijk. Het gebouw wordt bijna twee keer zo hoog als de bestaande situatie. Dit levert veel hinder op voor omwonenden. Denk aan licht/geluid/zicht in tuinen en zonnepanelen. Ook ontstaan er extra verkeer- en parkeerproblemen. Reclamant stelt de vraag waarom het (eerdere) plan voor 20 appartementen in twee lagen niet door is gegaan. Er zijn veel bezwaren vanuit de wijk. Het gemeentebestuur hoort te luisteren naar inwoners en samen naar een oplossing te werken waar iedereen tevreden mee is.

6. Reclamant 6

Omgevingsdialoog door Wonen Limburg was te kwader trouw. Plan is niet tot stand gekomen in samenspraak met de wijk. Het welzijn van de huidige wijkbewoners wordt niet gerespecteerd en komt onder druk te staan. Het plan is er enkel voor doelen van de gemeente en niet het welzijn van de toekomstige bewoners.

Aanvulling:

"Migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woning- markt." "Voorkomen van segregatie." Het zijn de enige twee relevante zinnen in het plan. Ieder andere letter is doelbewuste rook. Driehoog stapelen voor een extra diversiteitsbonus is wel erg pervers.

7. Reclamant 7

Er wordt te weinig rekening gehouden met de wensen vanuit de buurt. Er is grote behoefte aan goedkope éénpersoons appartementen. Daarvoor zijn de appartementen in het plan te groot en waarschijnlijk te duur.

8. Reclamant 8

Reclamant ondervindt inkijk in zijn tuin en daardoor wordt de privacy aangetast.

9. Reclamant 9

Reclamant wil geen hoogbouw in de Oranjebuurt. 20 appartementen op twee woonlagen is ook een optie. Gemeente en Wonen Limburg kijken niet naar woningbehoefte. Er is sprake van een misleidende omgevingsdialoog. Het plan veroorzaakt overlast voor omwonenden. Bovendien voldoet het plan niet aan de parkeernorm van de gemeente Venray.

10. Reclamant 10

Identiek aan zienswijze nr 9.

11. Reclamant 11

Reclamant vindt het jammer dat de argumenten die zijn aangedragen door de werkgroep niet zijn meegenomen. Er is behoefte aan éénpersoonsappartementen door mensen in de buurt die in ruime woningen wonen maar niet weg kunnen. Reden genoeg om, naast bezwaren van parkeerproblemen, ook hier rekening mee te houden.

12. Reclamant 12

Geprojecteerde nieuwe woningen kunnen een stuk hoger worden dan nu is toegestaan. Dat leidt tot een onaanvaardbare ruimtelijke situatie waarbij belangen onvoldoende zijn meegewogen.

De woning heeft een tuin op het zuiden. De nieuwe bebouwing zorgt voor een aanzienlijke schaduwwerking in de tuin. Er is geen bezonningsstudie en afweging opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze is wel eerder gedeeld.

De woningen zijn voorzien van zonnepanelen. Er is geen garantie dat energieopwekking gewaarborgd blijft. Ook omdat niet valt uit te sluiten dat op het dak van het nieuwe complex aanvullende attributen (airco's etc.) komen te staan die schaduwwerking verder stimuleren. Eis moet worden opgelegd om te waarborgen dat energieopwekking door zonnepanelen onverminderd doorgang kan krijgen.

Het nieuwe gebouw verschuift aan de voorzijde, dus dichterbij de Prins Bernhardstraat. Dit versterkt de nadelige effecten van schaduw zoals hiervoor beschreven. En maakt het plan onacceptabel.

Volgens reclamant is de goothoogte van de huidige zadeldaken 5,6 meter. Het nieuwe plan geeft een goothoogte van 6 meter, ongeveer gelijk aan de huidige situatie maar met een bouwhoogte van maar 9 meter.

De bewering dat de goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op de directe omgeving is onjuist. De goothoogte voor naastgelegen bebouwing is 5 á 6 meter. En dit betreft woningen met een regulier schuin dak. In het nieuwbouwplan wordt een aanvullende, vrijwel verticale bouwlaag, gerealiseerd. De bouwlaag, hoger dan de goothoogte van 6 meter, is voor bewoning beschikbaar en wordt voorzien van balkons. Realisatie van balkons op dergelijke hoogte is totaal onaanvaardbaar en schaadt privacybelangen. Bovenste bouwlagen in de huidige situatie en de omgeving liggen vrijwel allemaal diagonaal en hebben een gesloten karakter. De nieuwe situatie sluit hier niet op aan. Gevraagd wordt om de bovenste bouwlaag te verwijderen om de bezwaren weg te nemen.

Er zijn veel zorgen om inbreuken op de privacy en geluidshinder die ongetwijfeld zal ontstaan als het bestemmingsplan in deze vorm wordt vastgesteld. Er komen 8 balkons met direct zicht en geluidscontact richting de tuin. Ook omdat ze dichterbij de weg worden gerealiseerd dan de huidige "gesloten" woningen, levert dat overlast op naar de omliggende percelen. Maar ook ontstaat er overlast van omwonenden naar de acht gezinnen.

Er is in het ontwerpbestemmingsplan, in tegenstelling tot eerdere toezeggingen, niet gedacht aan ruimtelijke of landschappelijke inpassing. Er zijn geen zicht belemmerende maatregelen getroffen. Idealiter zouden de balkons op de bovenste bouwlaag of de gehele bovenste bouwlaag moeten worden geschrapt. Het plan zorgt nu voor een onevenredige aantasting van de privacy.

Een geschikter alternatief is om het plan uit te voeren met maximaal twee bouwlagen en het te verplaatsen naar achteren.

De plaatsing van de openbare parkeerplaatsen aan de Prinses Margrietstraat is verkeersonveilig. Er wordt in een smalle straat aan twee kanten geparkeerd en er dreigt kostbare ruimte verloren te gaan. De T splitsing wordt onoverzichtelijker als er aan weerszijde wordt geparkeerd. Ook omdat dit al een gevaarlijk knooppunt is met veel fietsers.

Ook het parkeren op eigen terrein zal vreemde verkeersbewegingen opleveren. Als er geen plaats is zal men rondjes gaan rijden door de buurt en wellicht voor de voordeur parkeren.

De grote opritten in de huidige situatie vindt men niet meer terug. Niet nader onderbouwd is hoe het verkeer uit de rest van de wijk de parkeerplaatsen zal benutten. Ook bij de entree van het nieuwe complex gaan parkeerplaatsen verloren voor een tijdelijke parkeerplaats t.b.v. laden/lossen. Een verlaging van het complex met een bouwlaag zorgt voor minder parkeerplaatsen en meet mogelijkheden om groen te realiseren aan de achterzijde van het complex.

Aan de achterzijde van het complex wordt bijna alle ruimte voorzien van bestrating. In de huidige situatie is dit groen. Hierdoor krijgt het regenwater minder kans om te infiltreren. De straat heeft al eens blank gestaan.

Het bouwplan bevat alleen maar driekamer appartementen en dat terwijl er steeds meer vraag komt naar kleinere appartementen.

De lift zal zorgen voor onnodig stroomverbruik. Met twee lagen is een lift niet meer noodzakelijk.

De werkgroep Oranjebuurt wil meedenken aan oplossingen maar wordt niet meegenomen. Bij zoveel weerstand zou men toch open moeten staan voor elk idee. Bijvoorbeeld het idee om 'out of the box' andere vervoersoplossingen mogelijk te maken.

De gevoerde omgevingsdialoog was onvoldoende. En de wethouder eindigde de presentatie met de boodschap dat de plannen toch ingediend zullen worden en dat de gemeente geen kritiek zou hebben op de aanpassing van het bestemmingsplan en dat iedereen het recht heeft om een zienswijze in te dienen. Ook is er nooit een reactie gekomen op een onjuiste samenvatting van de omgevingsdialoog.

### 13. Reclamant 13

Een ingang voor 21 woningen is onwenselijk. Er verdwijnen 21 gezinnen achter een anonieme voordeur. Het is de vraag of er dan nog wel zo goed gelet wordt op elkaar en of bij minder propere activiteiten de daders nog wel te achterhalen zijn.

Ook zal die ene ingang zorgen voor meer verkeer, lawaai, slordig geparkeerde fietsen/auto's en voortijdig opgehangen plastic vuilniszakken. Dit zorgt voor verloederd straatbeeld.

Reclamant pleit voor maximaal twee bouwlagen. De af te breken woningen hebben een goothoogte van 5,5 meter. Het nieuwe gebouw zal over de gehele lengte meer dan 10 meter hoog worden en 4 meter dicht naar de straat komen. Voortuintjes zullen komen te vervallen. Vrees dat hierdoor slecht zicht komt voor verkeer op de hoek Margrietstraat- Prins Bernhardstraat. Ook is er sprake van meer schaduwwerking, minder fraai uitzicht en zicht op 21 balkons.

In de huidige situatie is het al vaak rondjes rijden om een parkeerplaats te vinden. Volgens onze berekeningen is 18 parkeerplaatsen op eigen grond gepropt en 3 in de Margrietstraat te weinig. Ook als er twee parkeerplaatsen veranderen in laad- en losplaatsen ter hoogte van de ingang. Er wordt niet voldaan aan de regels die de gemeente zelf heeft bepaald.

De Oranjebuurt is alleen voor lokaal verkeer. Dit door diverse eenrichting straten. Regelmatig zijn er al aanrijdingen. Voor voetgangers en fietsers is de Prins Bernhardstraat de kortste weg naar het centrum. We houden ons hart vast. Vooral als er ook nog het appartementsgebouw bijkomt.

De gemeente schrijft in al haar bouwvisies dat het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toeneemt. Wonderbaarlijk dat dan diezelfde gemeente toestemming verleent om eenpersoonsunits te slopen om plaats te maken voor 21 volwaardige gezinswoningen met elk twee slaapkamers. Wonen Limburg motiveert dat er vraag is naar deze driekamerwoningen en de gemeente vergeet wat ze zelf in doelstellingen geschreven heeft.

De gemeente heeft in het stedenbouwkundig kader geschreven dat nieuwbouw in schaal en maat moet worden afgestemd met de omgeving en in het omgevingsprogramma wonen dat kwetsbaren, hulpbehoevenden en mensen die kunnen ondersteunen in een te vinden zijn. Dat leidt tot twee bouwlagen op deze locatie. Een onderste drempelloze voor gehandicapten of ouderen en boven een voor de vitalere jongere garde. Geen dure liften of lange galerijen. Maar dezelfde uitstraling als de rest van de buurt.

In de gevoerde omgevingsdialoog en overleggen tussen gemeente, Wonen Limburg en een vertegenwoordiging van de buurt is er alleen een monoloog geweest over een duidelijk niet door omwonenden gedragen appartementengebouw. Een plan wat kleiner was had er al lang gestaan als Wonen Limburg eerder geluisterd had. De wijze waarop de gemeente achter de werkwijze van Wonen Limburg blijft staan bevordert niet het vertrouwen in bestuurders.

#### 14. Reclamant 14

Nergens in de omgeving is andere bouw te zien dan woningen met de uitstraling van twee-onder-een-kap en maximaal twee bouwlagen met daarboven een platte kap. Het plan moet beperkt worden tot twee bouwlagen. Ook de woningbouwvereniging heeft destijds zelf gezegd dat een bouwwerk van twee bouwlagen met in totaal 20 woningen mogelijk en wenselijk is. De gevolgen van het huidige plan zijn meer schaduwwerking, minder fraai uitzicht op 21 balkons, verminderde opbrengst zonnepanelen.

Een ingang voor 21 woningen is onwenselijk. Er verdwijnen 21 gezinnen achter een anonieme voordeur. Het is de vraag of er dan nog wel zo goed gelet wordt op elkaar en of bij minder propere activiteiten de ouders nog wel te achterhalen zijn.

Ook zal die ene ingang zorgen voor meer verkeer, lawaai, slordig geparkeerde fietsen/auto's en voortijdig opgehangen plastic vuilniszakken. Dit zorgt voor verloederd straatbeeld.

Wij zien graag als alternatief een moderne versie van de huidige duplexwoningen willen. Als dit kleine woningen zijn kunnen er mogelijk zelfs 24 op gerealiseerd worden. Het is aannemelijk dat dat de parkeervraag bij die doelgroep kleiner is waardoor de parkeerdruk zal afnemen. Er wordt verwezen naar enkele plannen in de kerkdorpen. Deze woningen hebben vele voordelen en zorgen voor doorstroming.

Er worden onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Het is nu al vaak rondjes rijden. En in het nieuwe plan zullen er meerpersoonshuishoudens komen met een grotere parkeerbehoefte. Gesteld wordt dat er  $21 \times 1,5 = 32$  parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Meer dan de 21 waar het plan nu in voorziet.

De Oranjebuurt is alleen voor lokaal verkeer. Dit door diverse eenrichting straten. Regelmatig zijn er al aanrijdinkjes. Voor voetgangers en fietsers is de Prins Bernhardstraat de kortste weg naar het centrum. We houden ons hart vast. Vooral als er ook nog het appartementsgebouw bijkomt.

Is er wel voldoende capaciteit in riolering? Er is al eerder sprake geweest van wateroverlast na hoosbuien.

De gemeente schrijft in al haar bouwvisies dat het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toeneemt. Wonderbaarlijk dat dan diezelfde gemeente toestemming verleent om eenpersoonsunits te slopen om plaats te maken voor 21 volwaardige gezinswoningen met elk twee slaapkamers. Wonen Limburg motiveert dat er vraag is naar deze driekamerwoningen en de gemeente vergeet wat ze zelf in doelstellingen geschreven heeft.

De gemeente heeft in het stedenbouwkundig kader geschreven dat nieuwbouw in schaal en maat moet worden afgestemd met de omgeving en in het omgevingsprogramma wonen dat kwetsbaren, hulpbehoevenden en mensen die kunnen ondersteunen in een te vinden zijn. Dat leidt tot twee bouwlagen op deze locatie. Een onderste drempelloze voor gehandicapten of ouderen en boven een voor de vitalere jongere garde. Geen dure liften of lange galerijen. Maar dezelfde uitstraling als de rest van de buurt.

In de gevoerde omgevingsdialoog en overleggen tussen gemeente, Wonen Limburg en een vertegenwoordiging van de buurt is er alleen een monoloog geweest over een duidelijk niet door

omwonenden gedragen appartementengebouw. Een plan wat kleiner was had er al lang gestaan als Wonen Limburg eerder geluisterd had.



#### 15. Reclamant 15

Een ingang voor 21 woningen is onwenselijk. Er verdwijnen 21 gezinnen achter een anonieme voordeur. Het is de vraag of er dan nog wel zo goed gelet wordt op elkaar en of bij minder propere activiteiten de daders nog wel te achterhalen zijn.

Ook zal die ene ingang zorgen voor meer verkeer, lawaai, slordig geparkeerde fietsen/auto's en voortijdig opgehangen plastic vuilniszakken. Dit zorgt voor verloederd straatbeeld.

Maximaal 2 bouwlagen. De af te breken woningen hebben een goothoogte van 5,5 meter. Het nieuwe gebouw zal over de gehele lengte meer dan 10 meter hoog worden en 4 meter dichter naar de straat (en onze woning) komen. Voortuintjes vervallen. Vrees dat hierdoor slecht zicht komt voor verkeer op de hoek Margrietstraat Bernhardstraat. Ook is er sprake van meer schaduwwerking, minder fraai uitzicht en zicht op 21 balkons.

In de huidige situatie is het al vaak rondjes rijden om een parkeerplaats te vinden. Volgens onze berekeningen is 18 parkeerplaatsen op eigen grond gepropt en 3 in de Margrietstraat veel te weinig. Ook als er twee parkeerplaatsen veranderen in laad- en losplaatsen ter hoogte van de ingang. Er wordt niet voldaan aan de regels die de gemeente zelf heeft bepaald.

Is er wel voldoende capaciteit in riolering? Er is al eerder sprake geweest van wateroverlast na hoosbuien.

De gemeente schrijft in al haar bouwvisies dat het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toeneemt. Wonderbaarlijk dat dan diezelfde gemeente toestemming verleent om eenpersoonsonits te slopen om plaats te maken voor 21 volwaardige gezinswoningen met elk twee slaapkamers. Wonen Limburg motiveert dat er vraag is naar deze driekamerwoningen en de gemeente vergeet wat ze zelf in doelstellingen geschreven heeft.

De gemeente heeft in het stedenbouwkundig kader geschreven dat nieuwbouw in schaal en maat moet worden afgestemd met de omgeving en in het omgevingsprogramma wonen dat kwetsbaren, hulpbehoevenden en mensen die kunnen ondersteunen in een te vinden zijn. Dat leidt tot twee bouwlagen op deze locatie. Een onderste drempelloze voor gehandicapten of ouderen en boven een voor de vitalere jongere garde. Geen dure liften of lange galerijen. Maar dezelfde uitstraling als de rest van de buurt.

In de gevoerde omgevingsdialoog en overleggen tussen gemeente, Wonen Limburg en een vertegenwoordiging van de buurt is er alleen een monoloog geweest over een duidelijk niet door omwonenden gedragen appartementengebouw. Een plan wat kleiner was had er al lang gestaan als Wonen Limburg eerder geluisterd had.

Mijn huis zal minder waard worden en hiervoor zal ik de gemeente aansprakelijk stellen als de plannen doorgezet worden.

16. Reclamant 16

Privacy van omwonenden wordt aangetast. Authentieke karakter van de Oranjebuurt verdwijnt. Bang voor meer gebouwen met meerdere woonlagen. Hoe wordt inspraak van de burger gehonoreerd. Hoeveel zin heeft de inspraakprocedure gehad?

17. Reclamant 17

Het nieuwbouwplan is in strijd met de stedenbouwkundig kader en de vier kernwaarden van de Omgevingsvisie. Het plan buitenproportioneel qua schaal, omvang en aantal en is slechts beperkt afgestemd op de omgeving. Focus op kwantiteit met een plan van 21 driekamerappartementen over 3 woonlagen. Een plan met twee bouwlagen zou ook een optie zijn. Maar dit was volgens Wonen Limburg financieel niet haalbaar. Daar hebben we onze twijfels bij want het lijkt dat twee bouwlagen goedkoper zijn dan drie bouwlagen. En waarom niet kiezen voor kleinere appartementen voor een persoonshuishoudens?

De gevoerde omgevingsdialoog was misleidend en onfatsoenlijk. De werkgroep werd aan het lijntje gehouden zonder daadwerkelijke coproductie. En gemaakte verslagen weerspiegelen nauwelijks de inhoud.

Het is essentieel dat het huidige plan moet worden herzien en in lijn gebracht moet worden met de omgevingsvisie. Met meer aandacht voor alle betrokkenen.

Het is ook onduidelijk of het plan voldoet aan alle vereisten van de Wabo. Verzocht wordt om de ingediende vergunningsaanvraag kritisch te bekijken.

Er wordt niet voldaan aan de parkeernorm. Gesteld wordt dat er  $21 \times 1,5 = 32$  parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Meer dan de 21 waar het plan nu in voorziet. Er moeten dus meer parkeerplaatsen in openbaar gebied komen. Waarbij ook de woningen aan de overzijde moeten worden meegeteld. Daar zijn namelijk geen openbare parkeerplaatsen.

Verzocht wordt om onderstaande belangen zorgvuldig af te wegen tegenover de voorgestelde ontwikkeling.

- a. Privacy / leefbaarheid
- b. Vrij uitzicht
- c. Geluidsoverlast
- d. Luchtkwaliteit
- e. Lichtvervuiling
- f. Verkeersveiligheid
- g. Sociale veiligheid
- h. Vuil
- i. Afname flora en fauna

j. Toename omgevingstemperatuur

Dit gebouw kan ook zorgen voor een precedent voor toekomstige ontwikkelingen in de buurt. Het gebouw leidt ook tot waardevermindering van de woning. Wij zijn voorstander van 2 woonlagen.

18. Reclamant 18

Gesteld wordt dat er  $21 \times 1,5 = 32$  parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Meer dan de 21 waar het plan nu in voorziet. Er moeten dus meer parkeerplaatsen in openbaar gebied komen. Ook parkeren er in de straat regelmatig medewerkers van het bedrijf aan de Prinses Marijkestraat 1a. Dit is geen probleem. Maar in combinatie met het plan iets wat voor problemen gaat zorgen.

Het gebouw met 3 woonlagen past niet in het straatbeeld van woningen met 2 bouwlagen en een zolder.

De behoefte aan nieuwe woningen is waarschijnlijk lager als er beter wordt ingezet op doorstroming en optimale bezetting.

Door de hoogte van de nieuwbouw is er een aanzienlijke aantasting van de privacy. Zeker in de ruim opgezette Oranjebuurt. Ook krijgt men te maken met aanzienlijke schaduweffecten.

De gevoerde omgevingsdialoog was meer een presentatie. En er is geen rekening gehouden met omwonenden. Het tegengeluid moet opgemerkt zijn.

Een tweelaags gebouw is passender.

19. Reclamant 19

Schuurtjes met puntdakjes aangrenzend aan onze tuin zien we niet zitten. De parkeerplaats met 18 parkeerplaatsen zorgt voor stank van uitlaatgassen en geluid door startende auto's/stationair draaiende auto's etc.

Maximaal 2 bouwlagen. De af te breken woningen hebben een goothoogte van 5,50 meter. Het nieuwe gebouw zal over de gehele lengte meer dan 10 meter hoog worden. Sprake van meer schaduwwerking, minder fraai uitzicht en zicht op galerij en inkijk vanaf de galerij.

Er komen te weinig parkeerplaatsen. 12 eenpersoonshuisjes worden vervangen door 21 grotere woningen met een grotere parkeerbehoefte. Ook meer geluid van optrekkende auto's door de nieuwe uitrit naast onze woning en meer verkeer in de straat.

Gemeente wil zelf meer eenpersoonshuishoudens en nu komen er 21 gezinswoningen in plaats van 12 eenpersoonseenheden. Kleine duplexwoningen passen beter voor alleenstaande ouderen en starters.

## 4 Reactie op zienswijzen

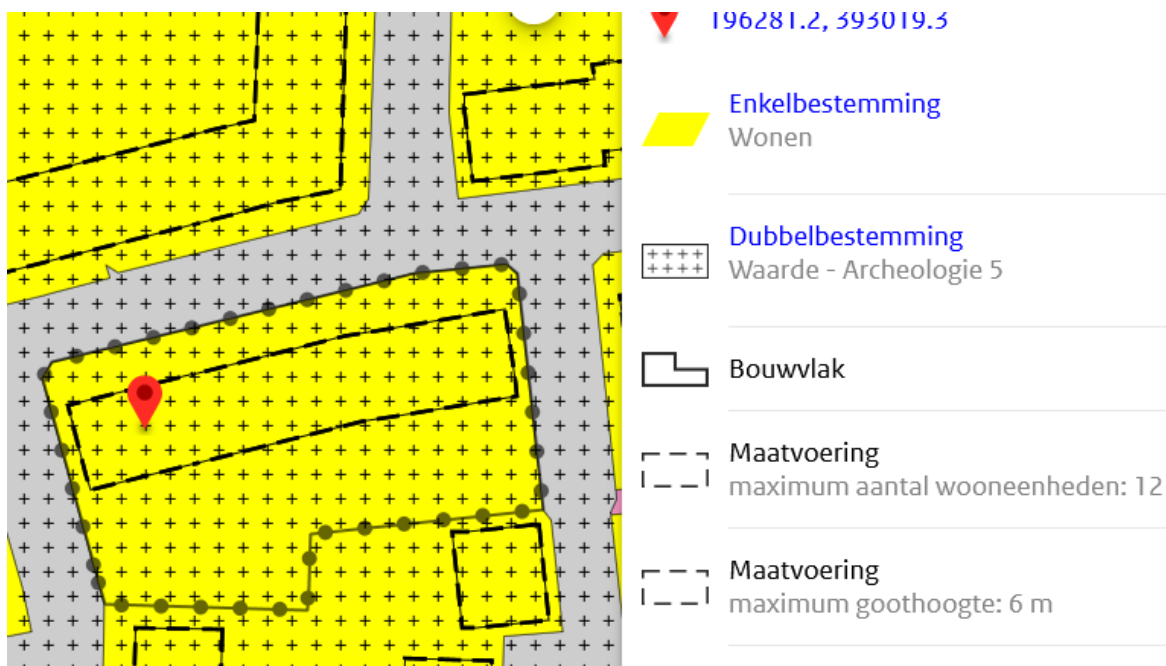
Zoals blijkt uit de zienswijzen zijn er verschillende thema's die terugkomen in de zienswijzen. Vanwege de leesbaarheid hieronder een reactie per thema en de adressen van de zienswijzen waarin dit thema naar voren komt.

- **Hoogbouw past niet in de buurt (maximaal twee lagen en precedentwerking, strijdig met kernwaarden Omgevingsvisie)**
  - Reclamant 1
  - Reclamant 2
  - Reclamant 3
  - Reclamant 5
  - Reclamant 9
  - Reclamant 10
  - Reclamant 12
  - Reclamant 13
  - Reclamant 14
  - Reclamant 15
  - Reclamant 16
  - Reclamant 17
  - Reclamant 18
  - Reclamant 19

### Reactie gemeente:

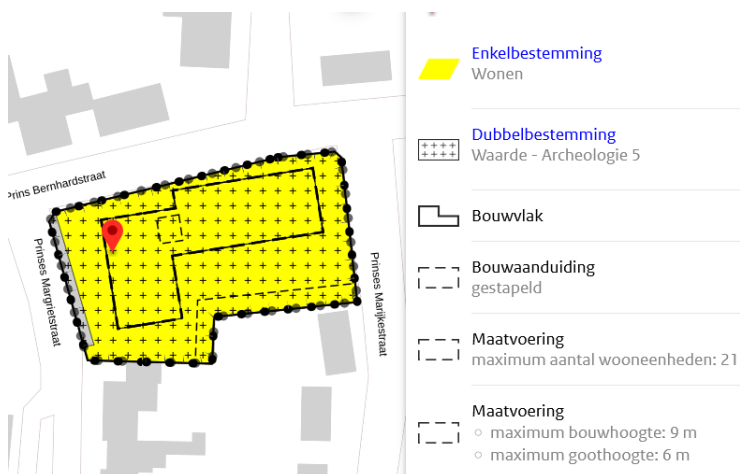
#### *Maatvoeringen huidige bestemmingsplan*

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Venray". De percelen hebben op dit moment de bestemming 'Wonen'. De huidige woningen aan de Prins Bernhardstraat 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. Een maximale bouwhoogte is *niet* opgenomen in de regels.



Uitsnede huidige bestemmingsplan met maatvoeringen

In het nieuwe bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray' zijn de nieuwe woningen ook bestemd als "Wonen" maar met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter.



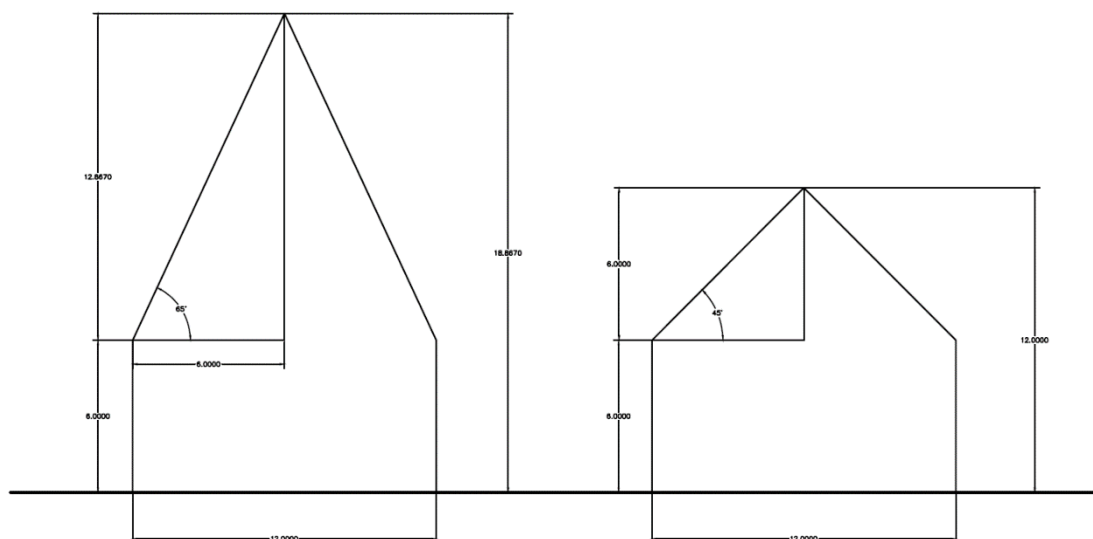
Uitsnede nieuwe bestemmingsplan met maatvoeringen

In de thans geldende regels van het bestemmingsplan is een nokhoogte te herleiden die nu maximaal mogelijk is:

De bouwvlak diepte is 12 meter. De hoogte vanaf de goot die mogelijk is: (over 6 meter onder een hoek van 65 graden omhoog) is 18+ meter (zie afbeelding nok en goothoogten met daarbij links de situatie mogelijk in het huidige bestemmingsplan).

De gestelde maximale (nok)hoogte van 9 meter in het nieuwe bestemmingsplan is daarmee een behoorlijke bouwbeperking ten opzichte van wat er in het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk is. Het huidige bestemmingsplan stelt geen feitelijke bouwhoogte maar bevat een afgeleide maximale nokhoogte.

De goothoogte van het nieuwe plan is gelijk aan de goothoogte van het bestaande 'Bestemmingsplan Venray' van zowel de planlocatie als de directe omgeving.



Verder komt het bouwvlak dichter naar de straat te liggen (was 6 meter) maar dit wordt een gemiddelde van 2 m.

Tevens is de bovenste verdieping in een hoek van 76 graden gezet gesitueerd. Dit heeft een groter effect dan de huidige bebouwing, maar is minder van omvang van wat er in het huidige bestemmingsplan mogelijk is.

Het effect van de bebouwingsmassa is totaal bekeken en er zijn diverse zaken die bijdragen aan een acceptabel straatbeeld:

- Knippen van het volume in twee delen
- Inspelen op de rooilijnen uit de omgeving
- Afschuinen van de derde laag + uitstraling van een pannendak.
- Beperken van de bouwhoogte tot 9 meter.
- Aandacht voor de omgeving achterzijde: beplantingsplan dat de zichtbaarheid op het gebouw vanuit de straten en achterliggende tuinen fragmenteert/ beperkt.

De uitstraling en goothoogte zijn afgestemd op de directe omgeving. Er is in de architectuur qua uitstraling een helder onderscheid tussen gevel en dak herkenbaar, zoals in de omgeving voorkomt (verticale geleiding). In het totaalbeeld is dit te herkennen als 2 lagen+ kap door de toepassing van steen in de rood-bruin tint over 2 lagen (6 meter) en oranje pannen voor het dak. De nokhoogte van het gebouw is beperkt tot 9 meter, ondanks dat dit volgens de geldende regels hoger mag (zie voorgaande afbeeldingen). De nokhoogten in de omgeving zijn lager dan er volgens de bouwregels mag. Er is bewust gekozen om de nokhoogte van deze ontwikkeling te beperken om aan te sluiten met de nokhoogten in de omgeving.

*Hoogbouw definitie (bron: Kadaster*

*<http://brt.basisregistraties.overheid.nl/id/begrip/Hoogbouw>):*

Gebouwen (als zelfstandige eenheid of onderdeel van een groter gebouw) hoger dan 35 meter of bestaande uit 10 of meer woonlagen.

Zoals gezegd zijn in de huidige situatie twee bouwlagen met een kap planologisch-juridisch mogelijk en in de nieuwe situatie drie bouwlagen en niet wezenlijk anders, met de bouwbeperking nog buiten beschouwing gelaten. De maximale bouw mogelijkheden zijn juist verlaagd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het nieuwe bouwplan van maximaal drie woonlagen kan volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) ook niet worden aangemerkt als hoogbouw.



Aanzicht huidige bouwhoogte Prins Bernhardstraat 50





voorgevel Prins Bernhardstraat

Nieuwe bouwhoogte Prins Bernhardstraat

#### *Kernwaarden Omgevingsvisie Venray 'aantrekkelijke woonkern'*

Met het vaststellen van het Programma 'Koers op Wonen' heeft Venray haar ambities duidelijk gemaakt op het gebied van wonen. Voor Venray betekent dit dat er voor de komende jaren een forse woningbouwopgave ligt. Behalve het versnellen en vergroten van de woningbouwplannen zijn er nog twee belangrijke pijlers in de 'Koers op Wonen', te weten een groene en duurzame omgeving (vergroenen) en het bouwen voor de juiste doelgroepen op de goede plek (veranderen).

Opgaven:

- Aandacht voor groen en kernwaarden omgeving bij (keuze voor) inbreidingslocaties
- Nieuwbouw in schaal en maat goed afstemmen op de omgeving
- Nadruk op toevoegen kwaliteit in plaats van kwantiteit

De bouw van 21 woningen aan de Prins Bernhardstraat voldoet aan de Omgevingsvisie Venray (woningkwaliteit bij inbreidingslocaties, hoogte en woningtypologie van de buurt komt overeen met de bestaande stedenbouwkundige structuur).

#### *Precedentwerking*

Voor het bouwplan van 21 woningen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld met daarin een onderbouwing voor een goede ruimtelijke ordening en woon- en leefklimaat. Indien er in de toekomst principeverzoeken worden ingediend om woningbouw te realiseren op naast gelegen percelen en deze niet past in het bestemmingsplan/omgevingsplan, zal de gemeente Venray altijd over- en afwegen om ruimtelijk af te wijken van het huidige planologische regime door middels van een wijziging van het omgevingsplan (vanaf 2024).

- De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

- **Ongewenste precedentwerking van hoogbouw**

- Reclamant 1

Reactie gemeente

Precedentwerking is alleen van toepassing als er sprake is van exact dezelfde omstandigheden. Dat is een situatie die niet vaak voorkomt. Ieder plan zal op eigen merites worden beoordeeld. Zie ook reactie onder 4.1.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Hoogbouw zorgt voor overlast (licht/geluid/privacy van de balkons/zonnepanelen/schaduwwerking ligging verder naar voren)**

- Reclamant 5
- Reclamant 8
- Reclamant 9
- Reclamant 10
- Reclamant 12
- Reclamant 13
- Reclamant 14
- Reclamant 15
- Reclamant 16
- Reclamant 17
- Reclamant 18

Reactie gemeente:

*Schaduwstudie*

Indieners zijn van mening dat de ontwikkeling nadelige schaduwwerking zal hebben op hun woning/tuin.

Wat betreft de bezonning is ten behoeve van het plan een bezonningsstudie voor alle seizoenen verricht door Bouwmij Janssen, gedateerd op 12 september 2023, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De studie is gedaan op basis van de oude bestaande bebouwing ten opzichte van de nieuw te realiseren bebouwing. Er is dus nog geen rekening gehouden met de maximale invulling qua nokhoogte zoals nu reeds toegestaan.

De schaduwstudie heeft geen onevenredige toename aan schaduw laten zien. De schaduw is met name van belang voor de noordelijke zijde (want daar schijnt de zon vanuit het zuiden naar toe).

Door de afstand (er ligt een straat tussen) en de beperkte hoogte is er geen onevenredig. De studie laat zien dat de effecten van het nieuwe gebouw ten opzichte van het bestaande niet onevenredig toeneemt. Er is bijvoorbeeld in januari (lage zonnestand) bijna geen toename van schaduw.

#### *Privacy balkons*

In het huidige bestemmingsplan zijn op de eerste- en tweede etage ook al balkons toegestaan (nogmaals, het bestemmingsplan gaat uit van de maximale planologische mogelijkheden, niet war er feitelijk is gebouwd). Dit maakt geen verschil met de nieuwe situatie.

Wij hebben overwogen dat het niet is uitgesloten dat het plan leidt tot enige aantasting van privacy door mogelijke inkijk vanaf de balkons van de appartementencomplexen en tot verlies van uitzicht. Wij zijn echter van oordeel dat, gelet op de afstanden tussen de percelen van indieners en de toekomstige appartementencomplexen, de maximale toegestane bouwhoogte van 9 meter ter plaatse en een stedelijke omgeving, wij ons in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy en een onaanvaardbaar verlies van uitzicht van indieners. Hierbij nemen wij in aanmerking dat er geen recht bestaat op een blijvend 'vrij' uitzicht en de nieuwe situatie niet in alle opzichten nadelig zal zijn voor het uitzicht van reclamanten. Doordat er in een stedelijke omgeving altijd intensiever wordt gebouwd, zal er ook sprake zijn van enige aantasting van privacy.

- De zienswijzen worden ongegrond verklaard.
- **Een ingang zorgt voor anoniem complex met anonieme voordeur.  
Risico op verloedering.**
  - Reclamant 13
  - Reclamant 14
  - Reclamant 15

#### Reactie gemeente:

De initiatiefnemer stelt huisregels op waar de bewoners zich aan moeten houden en dit is ook al het geval bij reeds bestaande wooncomplexen van Wonen Limburg of aan een gelieerde partij. Bovendien kan verloedering altijd optreden en ontstaat uit menselijk handelen. Dit ligt niet aan de bebouwing. In principe valt menselijke overlast niet onder werking van een bestemmingsplan. Bij grove overlast kan men zich altijd wenden tot de afdeling Handhaving van de gemeente Venray, de verhuurder of in het ergste geval bij de politie.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Waarom ander plan van 20 woningen in twee lagen niet? Of een plan met 24 duplexwoningen?**
  - Reclamant 5
  - Reclamant 9
  - Reclamant 10
  - Reclamant 12
  - Reclamant 14
  - Reclamant 15
  - Reclamant 17
  - Reclamant 19

Reactie gemeente:

Wonen Limburg heeft samen met de architect en de bouwteampartner de consequenties onderzocht van een tweelaags variant.

De conclusies bij deze variant waren dat:

- de bouwkosten hoger zouden uitvallen (vanwege een ongunstige vormfactor);
- er slechts 20 in plaats van 21 appartementen gerealiseerd zouden kunnen worden;
- het project financieel gezien duurder wordt met minder opbrengsten en daarmee niet meer haalbaar;
- maatschappelijk deze variant ook minder op brengt, aangezien er een woning minder wordt gerealiseerd. Dat is vanuit de druk op de woningmarkt ongewenst;
- er zou onvoldoende ruimte op het perceel overblijven om het parkeren op te vangen, immers 20 appartementen in twee lagen hebben een grotere voetafdruk dan 21 appartementen in 3 lagen. Een substantieel deel van het parkeren zou daarmee naar de wijk gebracht moeten worden. Terwijl het ingediende nieuwe plan de verkeersdruk verbetert.

De tweelaagse variant is op basis van bovenstaande conclusies geen haalbaar en gewenst alternatief.

Een plan met 24 duplexwoningen is geen gewenst alternatief. Er staan op de locatie momenteel 12 duplexwoningen oftewel appartementen zonder lift.

Op deze plek dichtbij het centrum willen we graag voor de brede doelgroep en levensloopbestendig bouwen. Hierbij is het belangrijk dat er 2 slaapkamers komen en een lift. Veel mensen hebben namelijk behoefte aan een tweede slaapkamer. Dit biedt ook kansen voor bewoners in de wijk om door te stromen naar een levensloopbestendige appartement als ze niet langer in hun eengezinswoning kunnen blijven wonen.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Er wordt niet gekeken naar de woonbehoefte (kleiner 1 persoons, plan voldoet niet aan eigen beleid gemeente)**
  - Reclamant 3
  - Reclamant 7
  - Reclamant 9
  - Reclamant 10
  - Reclamant 11
  - Reclamant 12
  - Reclamant 13
  - Reclamant 14
  - Reclamant 15
  - Reclamant 17
  - Reclamant 18

Reactie gemeente:

Het beleid omtrent wonen is vastgelegd in het Omgevingsprogramma Wonen. Voor het Omgevingsprogramma Wonen is gebruik gemaakt van behoefteonderzoeken. In de gemeente Venray zetten we met het Omgevingsprogramma Wonen ook in op woningen die gericht zijn op kleine huishoudens, immers zien we een sterke toename in éénpersoonshuishoudens en een dubbele vergrijzing. Dit betekent dat er binnen de woningbouwprogrammering ook ruimte moet bestaan voor plannen die hierop gericht zijn. Voorliggend initiatief voorziet hierin en voldoet daarnaast aan het Actieplan Wonen en Zorg, waarbij sterk ingezet wordt op het toevoegen van woningen voor senioren. Binnen voorliggend initiatief is sterk sprake van levensloopbestendige woningen. Daarnaast is hier sprake van sociale huurwoningen, wat toekomt aan de ambitie in het Omgevingsprogramma om woningen te realiseren die sociaal en betaalbaar zijn. Deze woningen zijn ook te gebruiken als eenpersoonshuishouden.

De laatste stand van zaken is aan de gemeenteraad verstrekt middels een Raadsinformatiebrief op 23 mei 2023. In deze Raadsinformatiebrief is de productie van 2022 uiteengezet en de verwachting voor 2023: "In het Omgevingsprogramma Wonen is de ambitie opgenomen voor de bouw van 1.500 woningen tot 2030 en 2.000 woningen tot 2035. De eerste jaren willen we 200 woningen per jaar realiseren als zijnde een inhaalslag. Dit aantal is in 2022 ruimschoots behaald met de bouw van 260 woningen, waarvan 33% gerealiseerd in het betaalbare segment. In 2023 en 2024 wordt het een grote uitdaging om deze ambitie te halen. Ook vraagt de realisatie van voldoende betaalbare woningen onze aandacht. Daarbij houden we rekening met een sterk veranderende woningmarkt. Voor meer informatie over de cijfers verwijzen wij u naar hoofdstuk 4 en 5 van de rapportage." Bijlagen besluit 3 besluitenlijst 23 mei 2023 - Rapportage meerjarige Woningbouwprogramma 2023-2035 en woningmonitor (venray.nl).

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Parkeren past niet (zowel qua aantal, overlast in de omgeving en wijze waarop, achter de woningen)**
  - Reclamant 2
  - Reclamant 3
  - Reclamant 4
  - Reclamant 5
  - Reclamant 9
  - Reclamant 10
  - Reclamant 11
  - Reclamant 12
  - Reclamant 13
  - Reclamant 14
  - Reclamant 15
  - Reclamant 17
  - Reclamant 18
  - Reclamant 19

Reactie gemeente:

1. Parkeernorm voldoet niet/ te weinig parkeerplaatsen (incl. verhouding eigen terrein/ openbaar gebied)

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het gemeentelijk beleid, de beleidsnota parkeernormen. Ook is rekening gehouden met bestaande parkeerplaatsen bij de huidige woningen op eigen terrein, aangezien deze niet terugkomen.

Op dit moment zijn er 12 wooneenheden. Hiervan parkeert men grotendeels in openbaar gebied aangezien er niet veel parkeerplaatsen op eigen terrein zijn. Met de nieuwe ontwikkeling worden dit 21 woningen/appartementen. Dit betekent feitelijk dat er 9 appartementen bij komen. De extra parkeerbehoefte komt voort uit de 9 appartementen (beleidsnota parkeernormen; bij functie uitbreiding wordt de parkeerbehoefte bepaald van de uitbreiding). De parkeernorm is 1,5 parkeerplaatsen per appartement (gemeentelijk beleid) wat resulteert in 14 extra parkeerplaatsen ( $9 \times 1,5 = 13,5$ ).

In de huidige situatie zijn er daarbij +/- 5 parkeermogelijkheden op eigen terrein (een relatief brede inrit bij 2 woningen/ een relatief smalle inrit bij 1 woning) voor de huidige 12 woningen. Deze parkeerplaatsen komen niet terug op dezelfde plek en worden ook gecompenseerd in het plan. In totaal geeft dit 19 extra parkeerplaatsen ( $14 + 5$ ) voor de ontwikkeling.

Het plan voorziet in 21 extra parkeerplaatsen (18 eigen terrein + 3 extra openbare ruimte Pr. Margrietstraat), t.o.v. de huidige situatie. Dit voldoet dus aan het gemeentelijk beleid. Overige openbare parkeerplaatsen rondom het plangebied blijven qua aantallen intact.

2. Parkeren achter de woningen past niet

Een dergelijke ontwikkeling genereert extra autoverkeer en parkeerders in de wijk. Aangezien niet alles in de openbare ruimte opgevangen kan worden, worden op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is ook het uitgangspunt bij ontwikkelingen.

Bij deze ontwikkeling is dit uitsluitend mogelijk aan de achterzijde van de woningen. Qua beschikbare ruimte is er voldoende bewegingsruimte om te passeren en te parkeren met autoverkeer op terrein.

3. Toename verkeer en verkeersveiligheid (éénrichtingsstraten met langzaam verkeer/ nieuwe parkeerplaatsen openbaar gebied)

Een dergelijke ontwikkeling genereert extra autoverkeer. Aangezien het feitelijk gaat om een uitbreiding van 9 appartementen is de extra toename van verkeer relatief klein. Daarnaast hebben de huidige wegen geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer waardoor het aandeel verkeer al relatief laag is. Het extra verkeer dat deze ontwikkeling genereert kan verkeerstechnisch goed opgevangen worden in de bestaande wegenstructuur.

Bij de drie nieuwe parkeerplaatsen in de Prinses Margrietstraat wijzigt niets aan de rijbaanbreedte. Bij de inpassing van de parkeerplaatsen wordt een nieuw trottoirgedeelte ernaast ingepast. Hierdoor blijft voldoende aandacht en ruimte voor alle gebruikers. De vakken liggen buiten het kruisingsvlak van de kruising met de Prins Bernhardstraat waardoor het zicht op en rondom de kruising niet wordt belemmerd door deze parkerende voertuigen.

Het is en blijft in de toekomst een wegenstructuur voor lokaal verkeer. Van doorgaand-/ sluipverkeer is geen sprake. (Brom)fietsers zijn wel toegestaan in beide richtingen in het gebied, net zoals in de huidige situatie. Met het in acht nemen van de verkeersregels (gedrag) moet dit voldoende kunnen functioneren. De extra verkeersbewegingen zorgen niet voor een onevenredige toename in het aantal verkeersbewegingen waardoor er een onveilige situatie ontstaat.

➤ De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

▪ **Waarom geen out of the box oplossing voor bv vervoer**

- Reclamant 15

Reactie gemeente:

Hiervoor heeft de gemeente momenteel geen beleid voor opgesteld. Binnen de kern van de gemeente Venray is nog geen grote vraag naar dit soort vervoersoplossingen. Bovendien zijn deze erg kostbaar en het is maar de vraag of de toekomstige bewoners (sociale doelgroep) hiervoor voldoende financiële middelen heeft.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
  
- **Omgevingsdialoog was geen dialoog, bestuur moet luisteren naar inwoners. Oplossing waar iedereen mee tevreden is. Ook is er niet goed teruggekoppeld naar omwonenden.**
  - Reclamant 1
  - Reclamant 3
  - Reclamant 6
  - Reclamant 7
  - Reclamant 9
  - Reclamant 10
  - Reclamant 11
  - Reclamant 12
  - Reclamant 13
  - Reclamant 14
  - Reclamant 15
  - Reclamant 16
  - Reclamant 17
  - Reclamant 18

Reactie gemeente:

In het verslag van de Omgevingsdialoog, welke bijgevoegd is aan het ontwerp bestemmingsplan, staat beschreven dat er in 2021 tussen juni en oktober een drietal bijeenkomsten zijn geweest met o.a. de Wijkraad voor de Oranjebuurt. De laatste bijeenkomst is geweest op 15 december 2021.

Een omgevingsdialoog is een gesprek tussen de initiatiefnemer en de omgeving (buren en andere belanghebbenden zoals organisaties en bedrijven) over een nieuw project. Dit gesprek wordt georganiseerd door de initiatiefnemer in de fase waarin hij zijn plan, project of idee uitwerkt. De gemeente is op de hoogte en vindt het project wenselijk, maar heeft in deze fase nog geen definitief besluit genomen over de plannen. Omwonenden worden zo in een vroeg stadium van de plannen op de hoogte gebracht en er kunnen vragen worden gesteld. De initiatiefnemer moet luisteren naar de buurt en laten zien wat hij met de opmerkingen heeft gedaan. De initiatiefnemer hoeft er echter niet voor te zorgen dat er overeenstemming is met



de plannen. Ook is hij niet verplicht alle wensen mee te nemen in de plannen. Wel moet hij uitleggen waarom hij bepaalde wensen wel of niet meeneemt in zijn plan. Het gemeentebestuur is en blijft verantwoordelijk voor het afwegen van de verschillende belangen en neemt uiteindelijk een besluit. Als omwonenden het, ondanks de gevoerde omgevingsdialoog, oneens zijn met het project heeft men uiteraard nog altijd de mogelijkheid te reageren met een zienswijze, wat in casu ook is gedaan.

Volgens Wonen Limburg is er op 15 december 2021 een terugkoppeling geweest met het aangepaste ontwerp met de Oranjebuurt. Het voorlopig ontwerp in 2022 is niet terug gekoppeld met de Oranjebuurt. De uitkomsten hiervan waren te vinden in het ontwerp bestemmingsplan wat in 2023 terinzage heeft gelegen.

Er heeft dus wel degelijk omgevingsdialoog plaatsgevonden. Dat niet aan de wensen van omwonenden tegemoet gekomen is, zal geen reden zijn om niet akkoord te gaan met het plan.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
  
- **Door de vele bestrating (achterzijde) geen infiltratie en wateroverlast. Riolering wel goed bekeken?**
  - Reclamant 12
  - Reclamant 14
  - Reclamant 15

#### Reactie

In de bijlagen bij de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is een infiltratieplan opgenomen. Verder voldoet het ontwerp bestemmingsplan ook aan de regels die het Waterschap en de gemeente hiervoor stelt.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
  
- **Lift zorgt voor onnodig stroomgebruik. Met twee lagen niet noodzakelijk.**
  - Reclamant 12

#### Reactie gemeente:

Zoals hiervoor gemotiveerd is een complex in 3 lagen noodzakelijk om het plan financieel haalbaar te maken. Bij een complex van 3 lagen is een lift verplicht. Ook zorgt de lift ervoor dat alle appartementen te gebruiken zijn door minder valide personen. Hiermee is het gehele gebouw beter inzetbaar.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Woningwaarde zal dalen als dit plan wordt doorgezet**

- Reclamant 13

Reactie gemeente:

Met Wonen Limburg is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is afgesproken dat eventuele planschade/daling woningwaarde voor rekening is van Wonen Limburg. Als omwonenden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering kan men een verzoek tot planschade/nadeelcompensatie indienen.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Onduidelijk of plan voldoet aan de vereisten van de Wabo**

- Reclamant 17

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van de regels uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uiteindelijke aanvraag voor het bouwen zal worden getoetst aan de toepasselijke voorschriften van de Wabo. Op dit moment wordt er nog niet getoetst aan de Wabo.

Per 1 januari 2024 zal de Omgevingswet in werking treden. Als de bouwaanvraag wordt ingediend na 31 december 2024 zal deze worden getoetst aan de toepasselijke voorschriften van de Omgevingswet.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Schuurtjes met puntdak zijn niet gewenst**

- Reclamant 19

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan staat aan de achterzijde bijgebouwen toe. Op grond van artikel 4.3.3 van de regels is de maximale goot- en bouwhoogte hiervan 3 meter. Het bestemmingsplan staat zodoende geen puntdaken toe.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Driehoog stapelen voor diversiteitsbonus is pervers**

- Reclamant 6

Reactie gemeente:

De woningen zijn sociale huurwoningen. Deze zullen volgens de toewijsregels van Wonen Limburg worden toegewezen aan woningzoekenden. Zoals hiervoor aangegeven zien wij het complex van 3 bouwlagen als ruimtelijk aanvaardbaar. Dit is een ruimtelijke afweging die los staat van enige diversiteitsdiscussie.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

## 5 Conclusie en vervolprocedure

Gezien vorenstaande overwegingen zijn alle zienswijzen ongegrond en leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan, uitgezonderd 1 ambtshalve aanpassing in de toelichting.

Ambtelijke aanpassingen

- Verwijzing naar provinciaal beleid aangepast in paragraaf 4.2.2.  
In de toelichting wordt nog verwezen naar de oude provinciale omgevingsverordening. Dit is aangepast. Inhoudelijk betreft het dezelfde afwegingen alleen de verwijzing is aangepast.

Vorenstaande zijn aanpassingen van de toelichting. De toelichting is slechts een onderbouwing van de gemaakte keuzes en is niet juridisch bindend. Enkel de regels en verbeelding zijn juridisch bindend. Nu de regels en verbeelding niet worden aangepast kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld. Zie ECLI:NL:RVS:2011:BU3752 onder overweging 2.2.1.

### **Vervolprocedure**

Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien op 12 december 2023. Op grond van jurisprudentie geldt het aanpassen van de toelichting niet als gewijzigd vaststellen. Dit omdat enkel de regels en verbeelding voor de burger bindend zijn. Het bestemmingsplan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

De beroepstermijn van zes weken vangt aan op de dag na de terinzagelegging van het besluit. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid om gedurende de beroepstermijn een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Hierbij geldt het voorbehoud dat wanneer iemand een voorlopige voorziening aanvraagt en deze wordt toegekend, de inwerkingtreding van het plan kan worden geschorst.

## **Bijlagen**

**Bijlage A, geanonimiseerde zienswijzen (openbaar)**

Bijlage B, niet geanonimiseerde zienswijzen (niet openbaar)

**Bestemmingsplan  
'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray'**

# **Bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray'**

## **Toelichting**

Gemeente Venray

Versiedatum 2 oktober 2023

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.

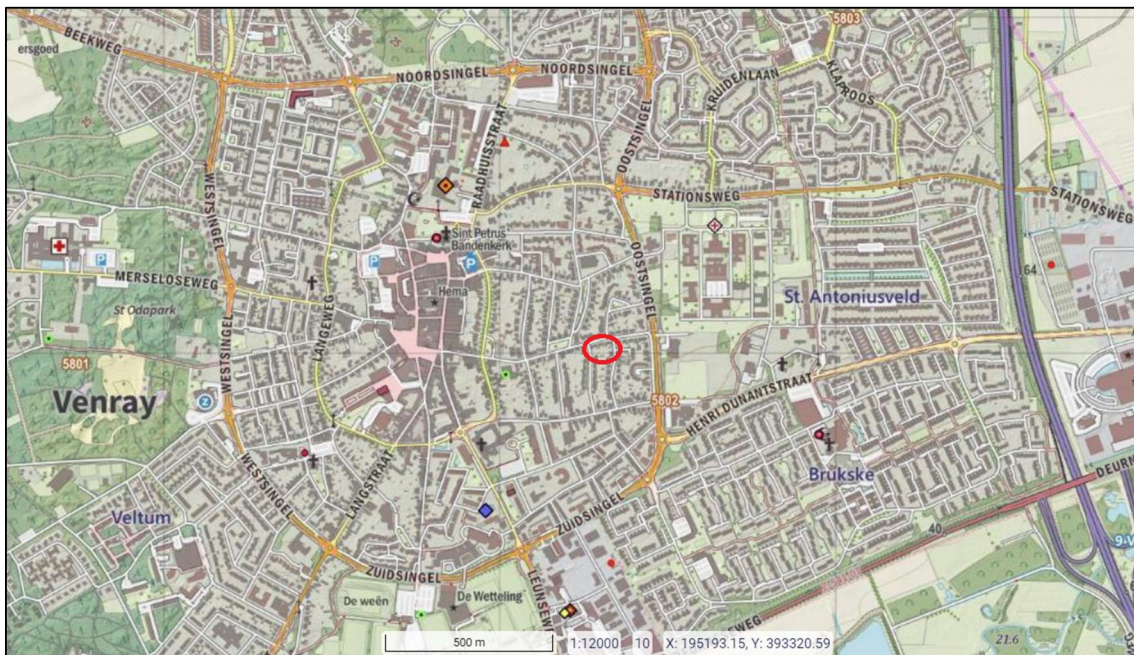
#### *Herontwikkeling Prins Bernhardstraat 32-36a geen onderdeel van dit plan*

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<sup>e</sup> 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*

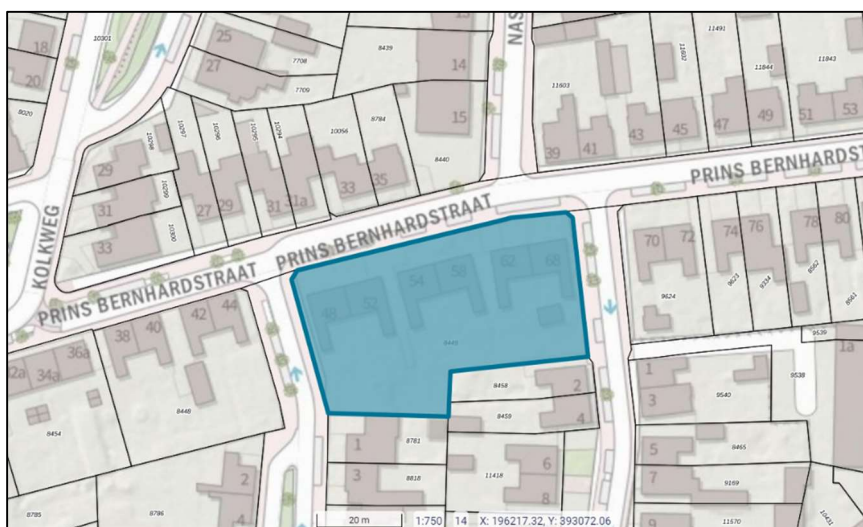
Dit nieuwe bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels en deze toelichting. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een 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 m<sup>2</sup>.



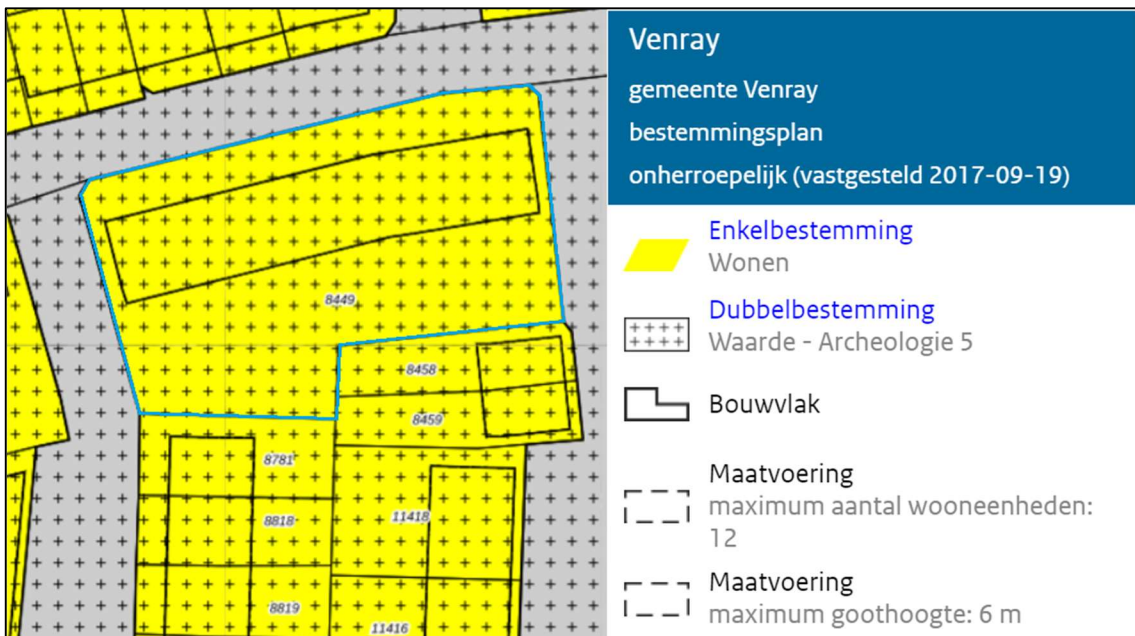
Kadastrale en topografische kaart met plangebied blauw omlind/gearceerd



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 gebruiks vloeroppervlakte van circa 78 m<sup>2</sup> (GO). Er is ruimte voor twee slaapkamers per appartement. Aan de voorzijden zijn balkons voorzien. De appartementen zijn via galerijen aan de achtererzijde 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.



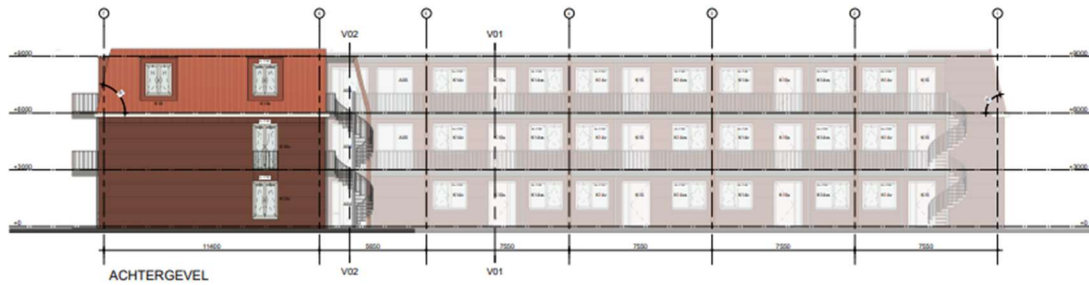
voorgevel Prins Bernhardstraat



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 woningmarkt. 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 woonurgente.

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*

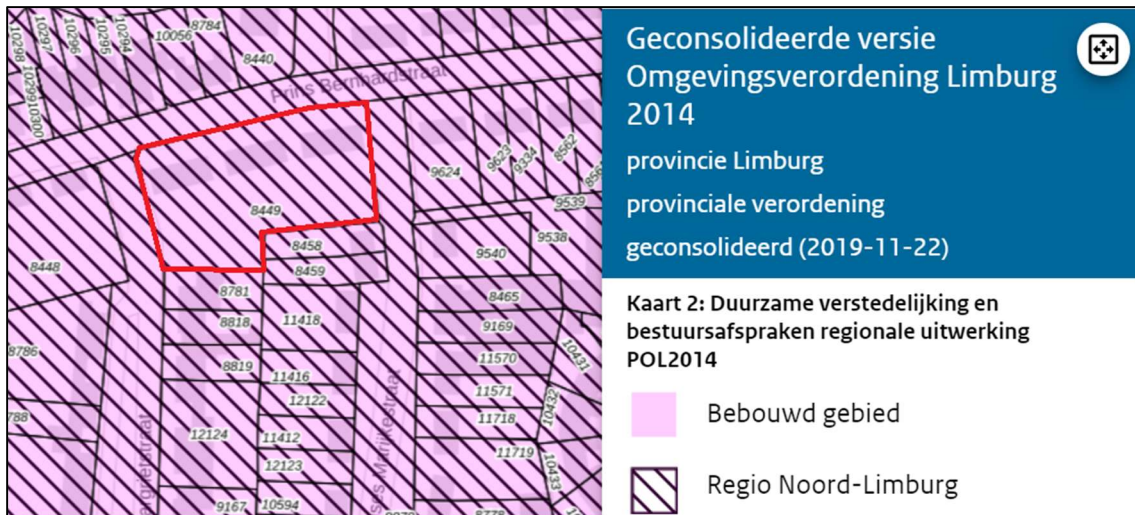
Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

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 zoning) 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 nulredenwoningen. 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 nulredenwoningen 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. CO<sub>2</sub>-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. zorgbehoevendenden 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 erftoegangswegen. Deze functies zijn van toepassing op wegen met een overwegende perceelsofsluitende functie (erftoegangsweg). 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 CO<sub>2</sub>-neutraal (ofwel energieneutraal met compensatiemaatregelen) te zijn. Op basis van deze visie is door het college het 2<sup>e</sup> 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.

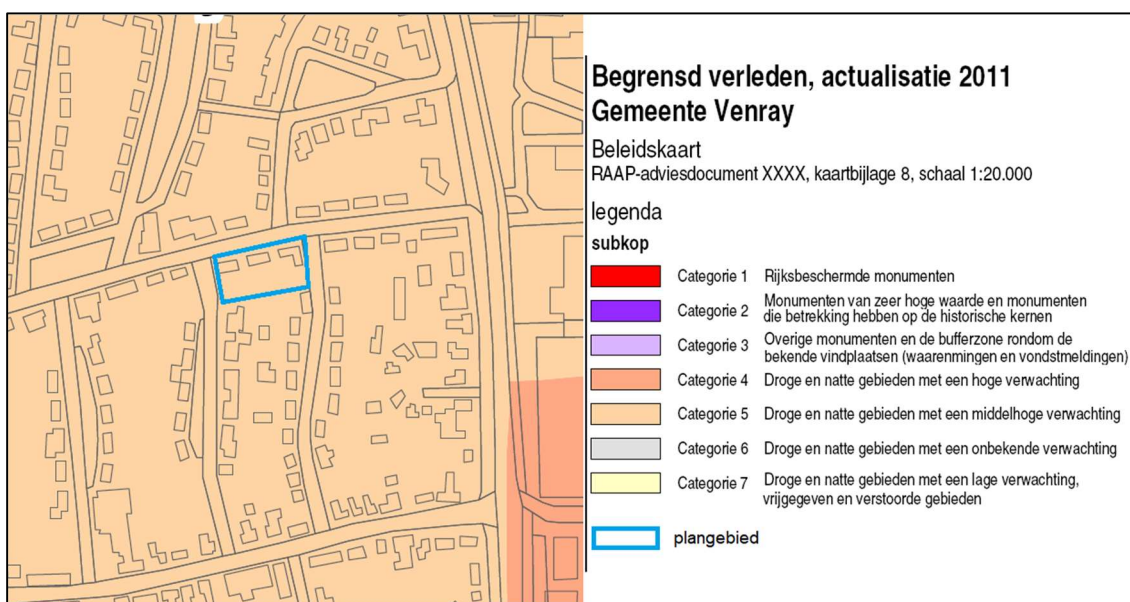
Binnen het plangebied worden maximaal 21 woningen gerealiseerd na sloop van 12 boven- en onderwoningen (3 gebouwen). Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Een dergelijke stedelijke ontwikkeling past daardoor goed in het aanwezige stedelijke woonmilieu. Het planvoornemen zal wat betreft verkeer aansluiten 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 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd ter bepaling van de archeologie.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.270 m<sup>2</sup> en is in de huidige situatie met een drietal woongebouwen bebouwd (circa 500 m<sup>2</sup>). 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 parkeerkcijfers 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 ( $9 * 1,5 = 13,5$ ). 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 ( $14 + 5$ ).



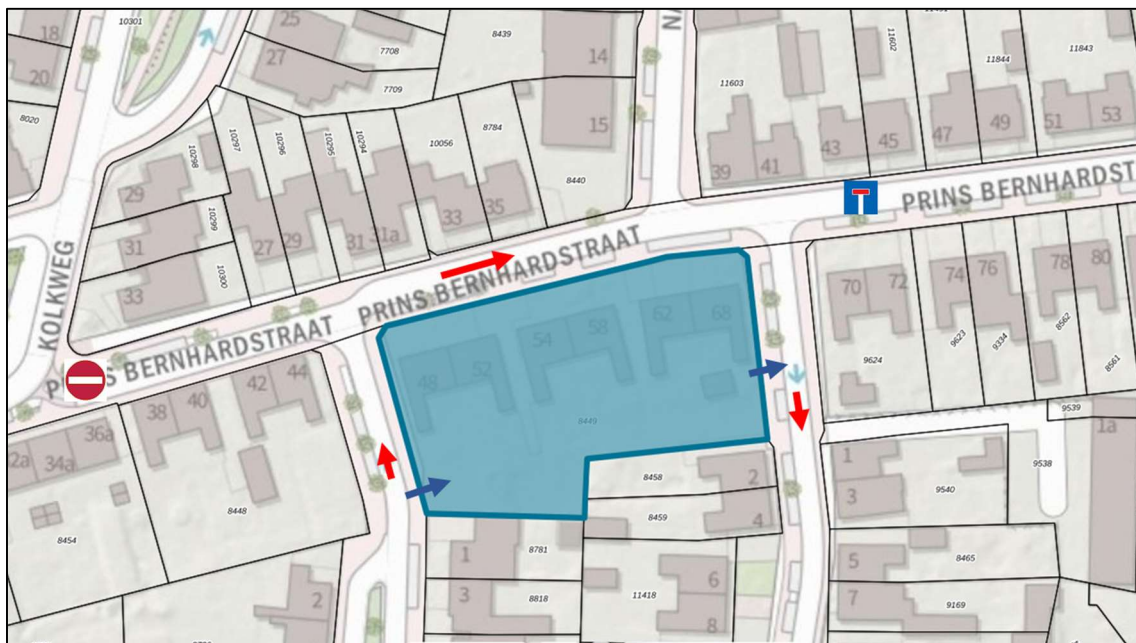
Stedenbouwkundige planopzet

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.

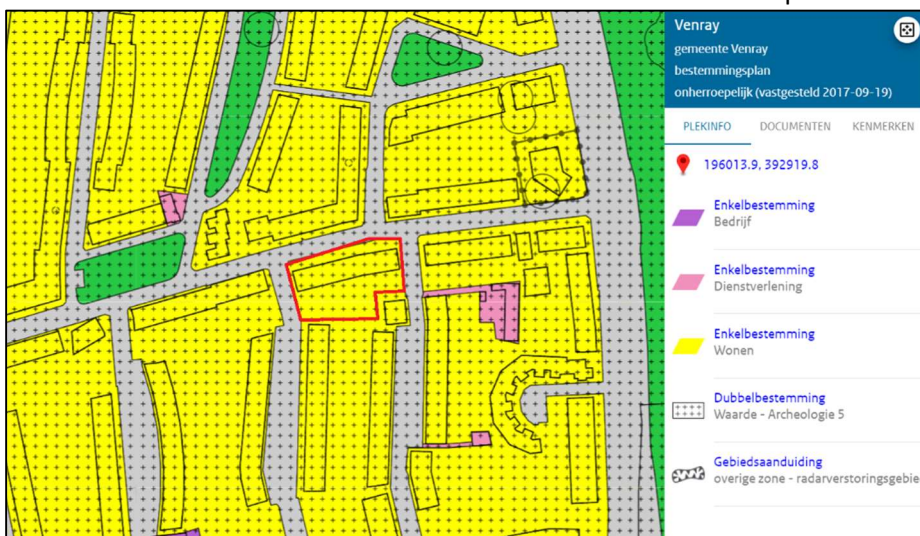
#### 4.4. Bedrijven en milieuzonering

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 omljnd)*

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 geïnfilteerd 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 m<sup>2</sup> en is in de huidige situatie met een drietal woongebouwen bebouwd (circa 500 m<sup>2</sup>). 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 grondwaterwingsgebied.

#### *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 m<sup>2</sup>. De bergingen hebben een footprint van circa 122 m<sup>2</sup>. De bijbehorende verhardingen voor het parkeerterrein, de in- en uitrit et cetera bedragen circa 844 m<sup>2</sup>. In totaal wordt een verhardingsoppervlakte van circa 1.679 m<sup>2</sup> verwacht.

#### Gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden

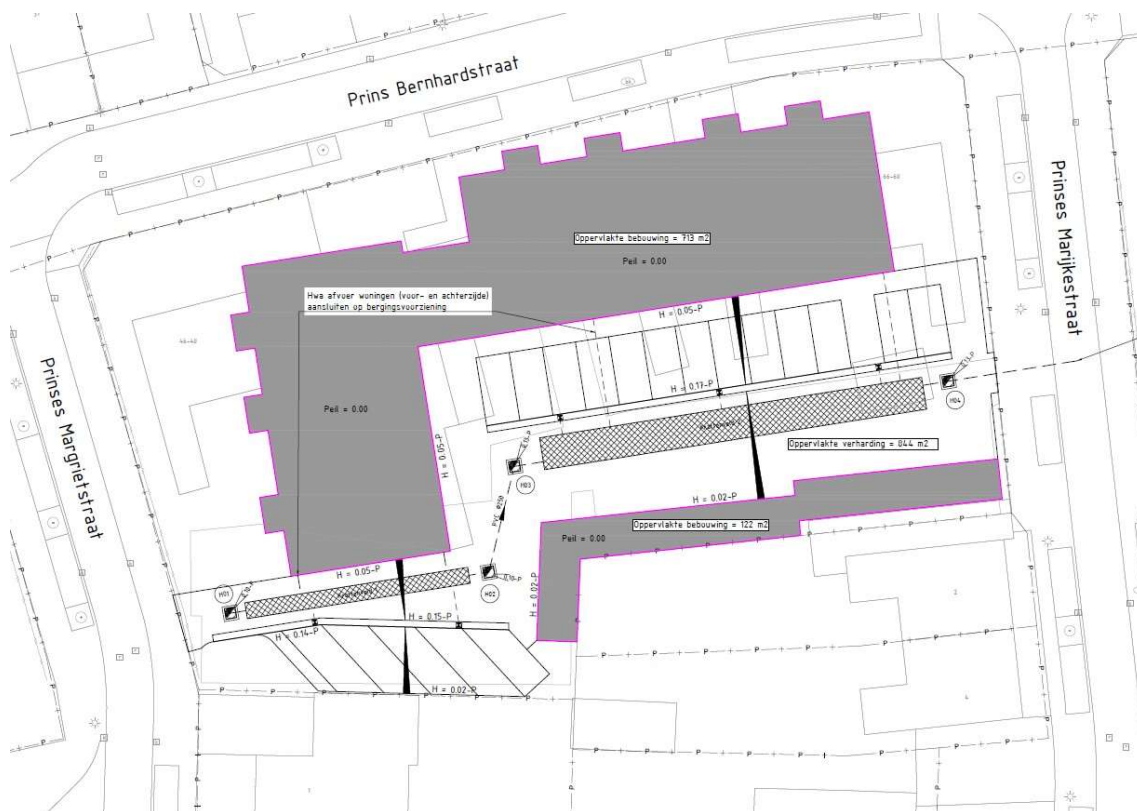
Onderstaand wordt een opsomming gegeven van de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden.

- 100% niet aankoppelen van verhard oppervlak.
- De wateropgave baseren op het toekomstige verharde oppervlak.
- De bergingsplicht baseren op een eis van 60 mm/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en een bergingseis van 60 mm/m<sup>2</sup> is de minimale waterbergingsopgave circa 100,7 m<sup>3</sup>. 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 m<sup>3</sup> (op een oppervlakte van 20,2 m<sup>2</sup>, aan de kant van de Prinses Margrietstraat) en 78,8 m<sup>3</sup> (op een oppervlakte van 69,1 m<sup>2</sup>, aan de kant van de Prinses Marijkestraat). Met een totale bergingsvoorziening van 101,8 m<sup>3</sup> op een totale oppervlakte van 89,3 m<sup>2</sup> 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.

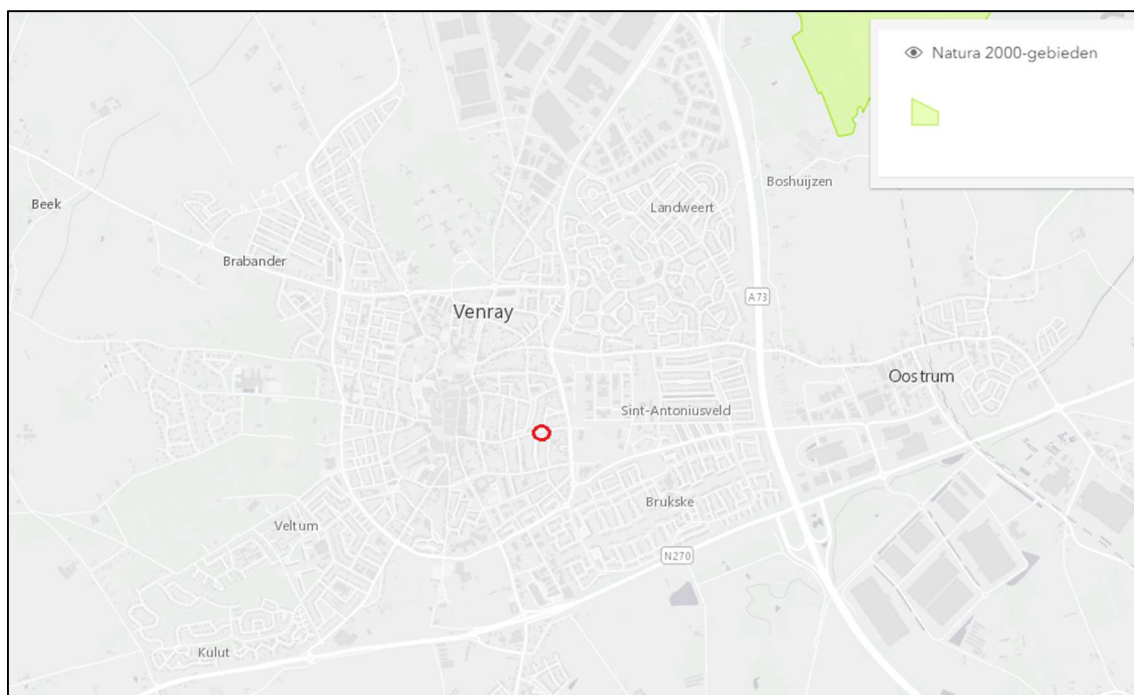
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor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

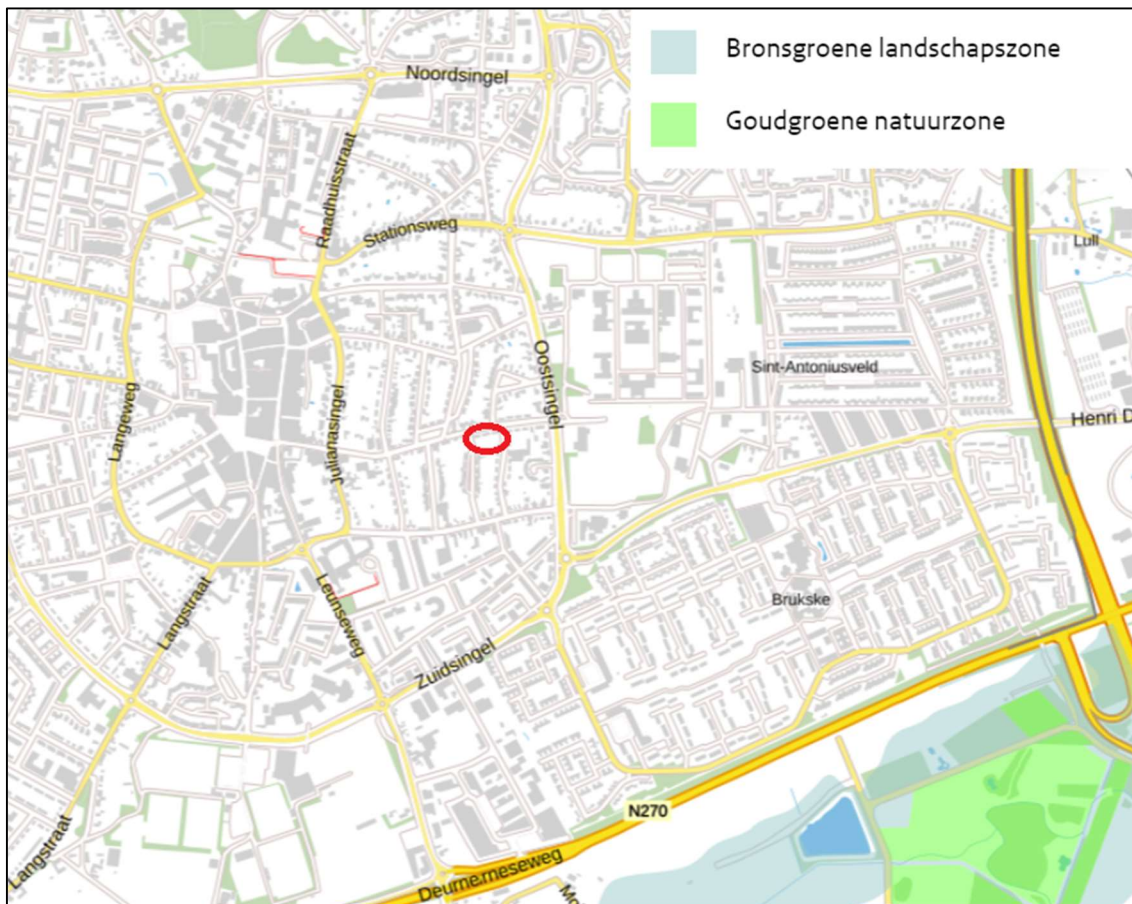
Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenames van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen zijn, gezien de afstand ( $\pm 2,4$  km) tot de meest 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 broedseizoen<sup>4</sup>, 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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). 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 PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> 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<sub>2,5</sub> 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)

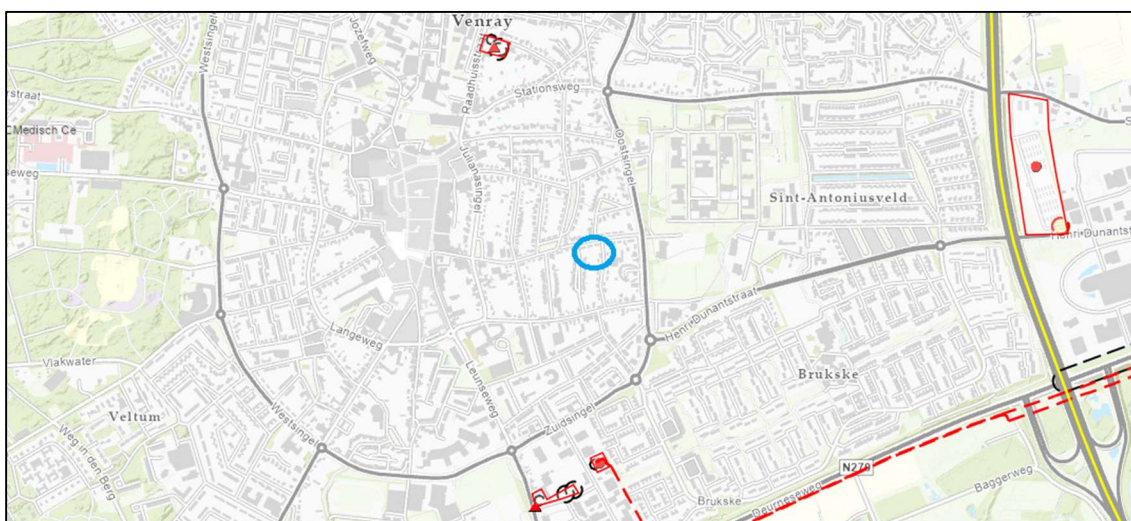
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR  $10^{-6}$ /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te 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 wordt voor de duur van zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Indien nodig wordt het plan als gevolg van deze zienswijzen aangepast, waarna het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

## **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-dubbelregel, 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 wegverkeerslawaai**
- Bijlage 7. Historisch bodemonderzoek**
- Bijlage 8. Schaduwstudie**
- Bijlage 9. Omgevingsdialoog**



bestemmingsplan

# Prins Bernhardstraat 46-68 Venray

Venray

**RHO ADVISEURS**



# RHO ADVISEURS

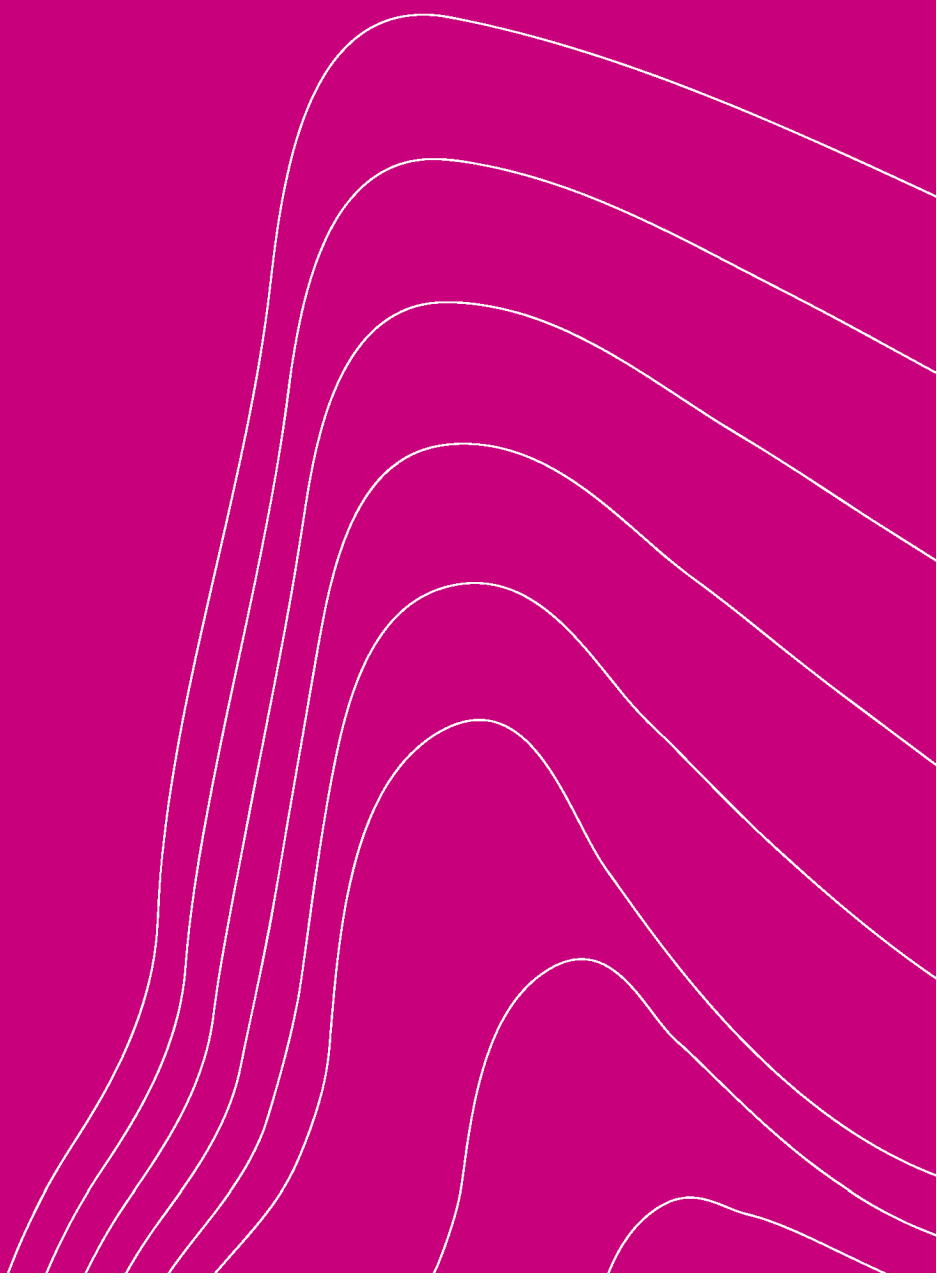
---

**DATUM** 02-10-2023  
**IMRO IDN** NL.IMRO.0984.BP21008-on01

**PROJECT** Prins Bernhardstraat 46-68 Venray  
**PROJECTLEIDER**

**OPDRACHTGEVER**  
**PROJECTNUMMER**

**AUTEUR**  
**STATUS** vastgesteld



# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Verkeer	13
Artikel 4	Wonen	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie 5	19
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>21</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7	Algemene bouwregels	22
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 12	Algemene procedureregels	27
Artikel 13	Overige regels	28
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>29</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	29
Artikel 15	Slotregel	30



# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan "Prins Bernhardstraat 46-68 Venray" met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP21008-on01 van de gemeente Venray;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage(n);

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antenne-drager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

### 1.6 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende of te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

### 1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### 1.8 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, beroepen aan huis daaronder niet begrepen;

### 1.9 bedrijf aan huis

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid aan huis, in tegenstelling tot het beroep aan huis, gericht op consumentenverzorging geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;

### **1.10 begane grond**

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld;

### **1.11 beroep aan huis**

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van prostitutie;

### **1.12 bestaand**

ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig;

### **1.13 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.14 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.15 bijgebouw**

Een aangebouwd of vrijstaand gebouw of ander bouwwerk met een dak die door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, die in architectonisch opzicht ondergeschikt zijn en functioneel dienstbaar aan dit hoofdgebouw. Een bijgebouw is een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in de Wabo.

### **1.16 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

### **1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.18 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond;

### **1.19 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

### **1.20 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.21 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

### **1.22 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

### **1.23 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### **1.24 erf**

een gedeelte van het perceel, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij geldt:

- achtererf: Erf achter de met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied evenwijdig gelegen lijn, die het hoofdgebouw raakt:
  - a. aan een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op 1 meter achter het snijpunt met de voorgevel, en,
  - b. aan een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op het snijpunt met de achtergevel;
- voorerf: Erf dat geen onderdeel is van het achtererf;
- zijerf: Het gedeelte van het erf dat zich bevindt aan de zijkant van het hoofdgebouw, startend bij de voorkant en eindigend bij de achterkant van het hoofdgebouw. Het zijerf maakt onderdeel uit van het voorerf wanneer het grenst aan openbaar gebied, als dit niet zo is dan maakt het onderdeel uit van het achtererf vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn;

### **1.25 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

### **1.26 gestapelde woning**

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;

### **1.27 gevel**

buitenmuur van een gebouw, waarbij geldt:

- voorgevel: de gevel aan de voorzijde van een hoofdgebouw;
- zijgevel: de gevels van een hoofdgebouw die haaks staan op de voorgevel;
- achtergevel: de gevel van een hoofdgebouw die zich aan de tegenovergestelde kant van de voorgevel bevindt;

### **1.28 hoeksituatie**

een perceel dat met minimaal twee aaneengesloten zijden grenst aan een weg of twee kruisende wegen;

### **1.29 hoofdgebouw**

een of meerdere panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

### **1.30 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

### **1.31 huishouden**

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

### **1.32 kampeermiddel**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, caravans of stacaravans, vouwwagens en campers; enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

### **1.33 kunstwerk**

object van artistieke kunstuiting;

### **1.34 maaiveld**

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft;

### **1.35 maatvoeringsvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten;

### **1.36 milieuhygiënische uitvoerbaarheid**

overkoepelend begrip voor relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, etc. aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse is geborgd;

### **1.37 omgevingsvergunning**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo;

### **1.38 ondergeschikte bouwdelen**

onderdelen van een hoofdgebouw die in architectonisch opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, zoals erkers, ingangpartijen, luifels, schoorstenen en antennes;

### **1.39 ondergeschikte detailhandel**

detailhandel-activiteit die als ondergeschikte activiteit past bij de hoofdfunctie, ter ondersteuning van de hoofdfunctie wordt uitgeoefend en niet zelfstandig toegankelijk is;

### **1.40 ondergronds**

beneden het peil;

### **1.41 openbaar toegankelijk gebied**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

### **1.42 overige bouwwerken**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct duurzaam met de aarde is verbonden;

### **1.43 peil**

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

### **1.44 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Raamprostitutie is hieronder mede begrepen;

### **1.45 recreatie**

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding;

### **1.46 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf en bordeel zijn hieronder mede begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt op geen enkele wijze onder enig andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan. Hieronder wordt mede verstaan prostitutie en raamprostitutie;

### **1.47 standplaats**

het vanaf een vaste plaats op een openbaar toegankelijke en in de open lucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of etenswaren, het anderszins aanbieden van goederen en bedrijfsmatige of niet-bedrijfsmatige diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

#### **1.48 stedenbouwkundig beeld**

het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving;

#### **1.49 verbeelding**

de plankaart van het plan;

#### **1.50 voorgevelrooilijn**

langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

#### **1.51 voorzieningen van openbaar nut**

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse afvalvoorzieningen, bovengrondse afvalvoorzieningen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten, plus voorzieningen voor warmte- en koudeopslag of voorzieningen van soortgelijke aard met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### **1.52 wabo**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

#### **1.53 waterhuishoudkundige voorzieningen**

boven- en ondergrondse voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, infiltratie en waterkwaliteit;

#### **1.54 weg**

een voor het openbaar verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeervoorzieningen;

#### **1.55 wonen**

het gehuisvest zijn in een woning;

#### **1.56 woning / wooneenheid**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

#### **1.57 woningsplitsing**

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.





## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is;

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### 2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### 2.6 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand;

### 2.7 de ondergronds bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

### 2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### 2.9 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 m.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Verkeer

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer - en verblijfsdoeleinden;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. wegen, paden, verhardingen en andere bij de bestemming passende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. voorzieningen van openbaar nut;
- g. bluswatervoorzieningen.

##### 3.1.2 Dubbelbestemming en gebiedsaanduiding

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemming en gebiedsaanduiding zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregel uit artikel 13.2.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

##### 3.2.2 Regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:


- a. op en in de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd te behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 4 meter, met uitzondering van:
  1. masten ten behoeve van de (openbare) verlichting, die maximaal 8 meter hoog mogen zijn.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover

- 
- zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepen aan huis met een maximum oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>; een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, paden en verhardingen, in- en uitritten en tuinen en erven, met dien verstande dat:
- c. infiltratie van hemelwater voldoet aan het bepaalde in artikel 7.2;
- d. parkeervoorzieningen voldoen aan het bepaalde in artikel 7.3.

#### 4.1.2 Dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangewezen dubbelbestemming en gebiedsaanduiding, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.2.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op en in de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

#### 4.2.2 Regels voor hoofdgebouwen


Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', is maximaal het aangeduide aantal woningen/wooneenheden toegestaan
- c. woningsplitsing is niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- e. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. in afwijking van het gestelde onder e mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer bedragen dan 10 meter.
- g. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 76°.

#### 4.2.3 Regels voor bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht, met dien verstande dat:

- 
1. het aanduidingsvlak volledig mag worden bebouwd;
  2. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 3 meter mag bedragen;
  3. bijgebouwen dienen met een plat dak te worden afgewerkt.

#### 4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a. mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen aan de zijgevel bij hoeksituaties voor de begrenzing van het bouwvlak aan de weg gekeerde zijde maximaal 2 meter bedragen, mits:
  1. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 0,5 meter bedraagt;
  2. de afstand tot de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;
  3. het verkeersbelang niet onevenredig aangetast wordt;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter.

### 4.3 **Nadere eisen**

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 4.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. de situering en afmetingen van de bouwpercelen;

indien zulks noodzakelijk is in verband met één of meer van de volgende aspecten:

1. de woonsituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. het verkeers-, sociale en brandveiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden in aangrenzende bestemmingen.

### 4.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.2 onder a voor het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter;
- b. artikel 4.2.2 onder c. voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' met ten hoogste 1 meter;
- a. artikel 4.2.3 onder a voor het bouwen van een bijgebouw buiten de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter;

onder de voorwaarden dat:

- b. de belangen van de eigenaren en / of gebruikers van de nabij gelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## **4.5 Specifieke gebruiksregels**

### *4.5.1 Verboden gebruik*

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel, ondergeschikt aan het beroep aan huis als bedoeld in artikel 4.1.1;
- c. horeca;
- d. zelfstandige bewoning voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- e. gebruik van gronden voor de voorgevelrooilijn voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- f. bedrijf aan huis;
- g. recreatief (mede)gebruik;
- h. seksinrichting.

### *4.5.2 Beroep aan huis*

Een beroep aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een beroep aan huis mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en in de bijbehorende bouwwerken;
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet aangetast;
- c. maximaal 40 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw inclusief de bijbehorende bouwwerken mag als zodanig worden gebruikt;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. de parkeerbalans niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.3;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met het beroep aan huis.

### *4.5.3 Voorwaardelijke verplichtingen*

- a. Het gebruik als bedoeld in artikel 4.1.1 onder a is uitsluitend toegestaan in de vorm van sociale huurwoningen volgens de regels in de Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022.
- b. Als de regels in de Doelgroepenverordening Woningen Venray 2022 als bedoeld onder a gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijziging.
- c. Het gebruik als bedoeld in artikel 4.1.1 is uitsluitend toegestaan na de realisatie, binnen één plantseizoen na gereedmelding van de bouw, en met instandhouding van het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels;
- d. Het gebruik als bedoeld in artikel 4.1.1 is uitsluitend toegestaan na realisatie en met instandhouding van een lift ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

## **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### *4.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder sub f. ten behoeve van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat de voorwaarden zoals genoemd in artikel 4.5.2 onder sub a. tot en met sub g. in acht worden genomen.

## **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *4.7.1 Verschuiven of vergroten van het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen door het verschuiven of vergroten van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak met maximaal 10% mag worden vergroot;
- b. dit niet leidt tot een toename van het aantal woningen;
- c. dit past binnen het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de maximale goothoogte in acht wordt genomen.

### *4.7.2 Woningtype*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, en toe te staan dat het woningtype wordt gewijzigd, onder de voorwaarden dat:

- a. dit passend is in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld;
- b. sprake is van een goed stedenbouwkundig beeld;
- c. de belangen van de eigenaren en / of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. het aantal woningen niet toeneemt;
- f. voldaan wordt aan de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'.

### *4.7.3 Maximum aantal wooneenheden*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en het maximum aantal wooneenheden, zoals aangegeven op de verbeelding naar beneden bijstellen indien een locatie/bouwstroom volledig is ontwikkeld en er op betreffende locatie een overschot blijkt te zijn qua aantal wooneenheden.



## Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied, waarbij artikel 13.2 in acht dient te worden genomen.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen op en in de als 'Waarde - Archeologie 5' aangeduide gronden gelden de volgende regels:


- a. Op en in de als 'Waarde - Archeologie 5' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemming worden gebouwd, waarbij de grond voor maximaal 2.500 m<sup>2</sup> per bouwperceel (gemeten op maaiveldniveau) wordt verstoord;
- b. Indien de verstoring meer dan 2.500 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm dient de aanvrager een rapport (bureauonderzoek, inventariserend (verkenkend, karterend of waarderend) veldonderzoek d.m.v. proefsleuven of boringen, opgraving, archeologische begeleiding) te overleggen, waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- c. Uitsluitend indien archeologische waarde is vastgesteld worden aan de omgevingsvergunning daartoe de volgende voorwaarden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden. Hierbij kan gedacht worden aan het niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, het gebruiken van alternatieven voor het funderen van bouwwerken zoals heien, of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
  3. de verplichting de uitvoering van de (bouw)activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 5.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren die de archeologische waarden verstoren, indien bij het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de verstoring van gronden meer dan 2.500 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke

- 
- toplaag en/of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
  - h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
  - i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
  - j. het aanplanten van gewassen of jonge bomen (ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt).

#### *5.3.2 Uitzonderingen*

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. blijktens een rapport van een door van gemeentewege erkende archeologisch deskundige (voortoets) de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- c. het aanbrengen van leidingen in wegbermen binnen de bestemming 'Verkeer' betreft.

#### *5.3.3 Afwegingskader*

Een in artikel 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden of door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

### **5.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld.



## **Hoofdstuk3    Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen beperkingen, de volgende regels:

- a. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.
- c. de ondergrondse ruimte(n) mogen uitsluitend van binnenuit bereikbaar zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.
- d. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan bij bestaande hoofd- en bijgebouwen met dien verstande dat ondergrondse bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen de gevelgrenzen van de bestaande hoofd- en bijgebouwen.

### 7.2 Infiltratie

#### 7.2.1 Infiltratieplicht

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater.

#### 7.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.

### 7.3 Parkeergelegenheid

#### 7.3.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:

- a. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in "Bijlage 1 Parkeernormen Venray" die als bijlage bij de "Beleidsnota parkeernormen, Gemeente Venray" hoort;
- b. Indien deze nota niet toereikend is wordt getoetst aan de CROW publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- c. Indien de beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met die wijziging.

#### 7.3.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsverlening verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.3.1 indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden die bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet waren of konden worden voorzien op overwegende bezwaren stuit.



## **Artikel 8    Algemene gebruiksregels**

### **8.1    Strijdig gebruik**

Onverlet het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is het (ook) verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.



## Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

### 9.1 radarverstoringsgebied

#### 9.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'radarverstoringsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer.

#### 9.1.2 Bouwregels

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

#### 9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.2 onder voorwaarde dat de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hierover wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de radar (i.c. de regionale directie van de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie).

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 10%-regeling**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% en maximaal 1 meter van die maten en percentages indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels een andere omgevingsvergunning/ontheffing is of kan worden verleend.

### **10.2 Bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het uitbreiden van het bouwvlak, binnen de bestemming, tot maximaal 10%, met dien verstande dat:

- a. binnen een afstand van minimaal 5 meter tot aan de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrens geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht;
- b. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van de nabij gelegen gronden en bebouwing niet onevenredig worden geschaad;
- c. er uit oogpunt van brandveiligheid geen belemmeringen zijn.

### **10.3 Meetverschillen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3 meter bedraagt.

### **10.4 Voorzieningen van openbaar nut**

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de inhoud maximaal 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- b. de hoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen.



## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

### **11.1 Feitelijke situatie**

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.





## Artikel 12 Algemene procedureregels

### 12.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.9a van de Wro van toepassing.

### 12.2 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende vier weken voor belanghebbenden ter inzage op het gemeentehuis;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend op de website van de gemeente Venray;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij het bevoegd gezag;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.



## **Artikel 13 Overige regels**

### **13.1 Wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

### **13.2 Voorrang**

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwen

##### 14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 14.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10%.

##### 14.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

##### 14.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 14.2.4 Uitzondering

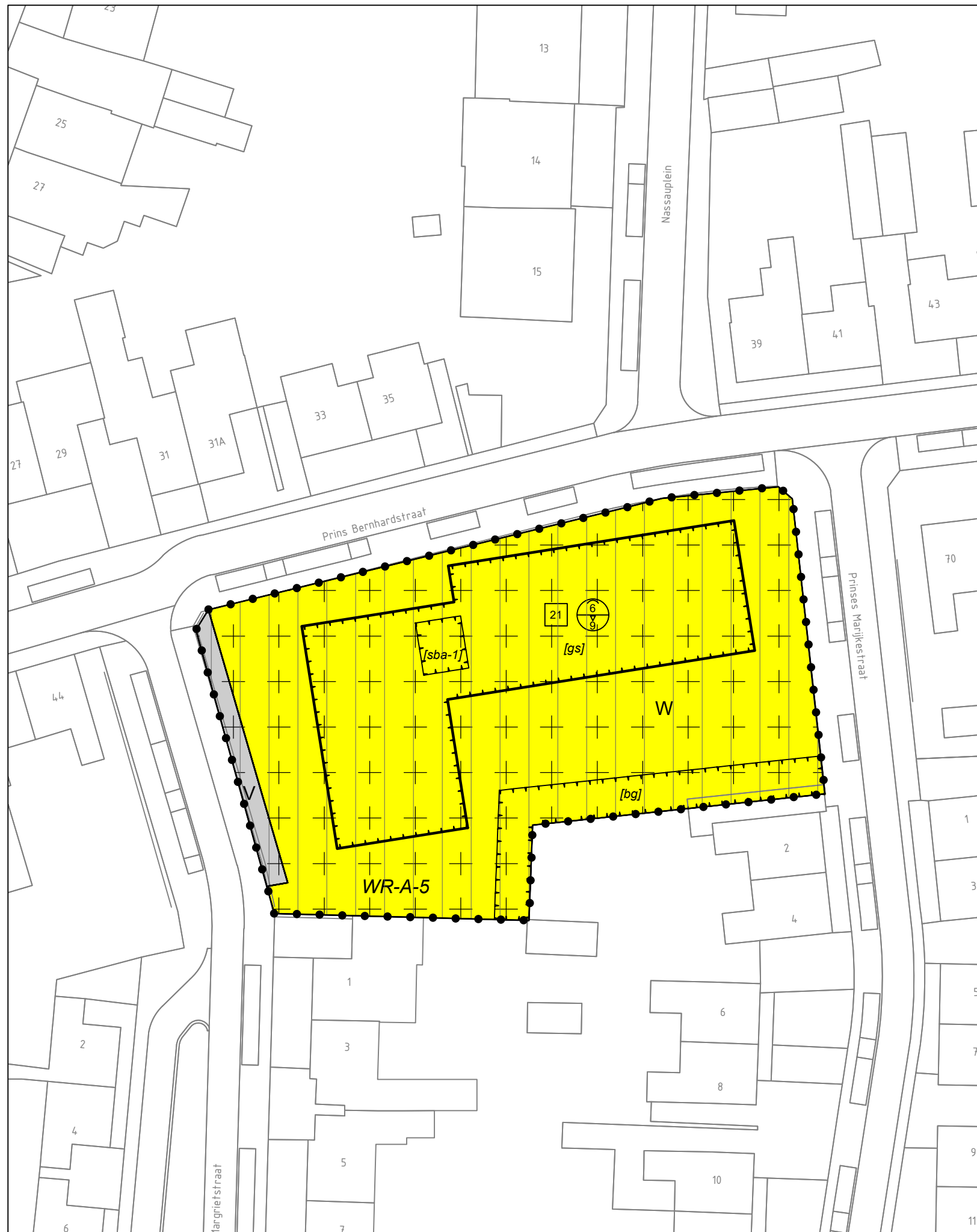
Het bepaalde in 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



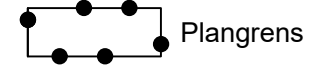
## **Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray'.



### Plangebied



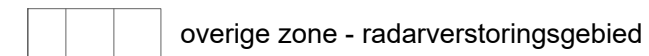
### Enkelbestemmingen



### Dubbelbestemmingen



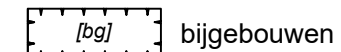
### Gebiedsaanduidingen



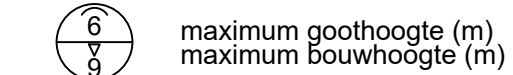
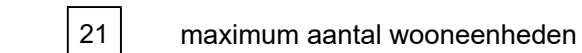
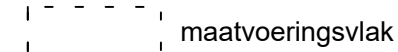
### Bouwvlakken



### Bouwaanduidingen



### Maatvoeringen



## GEMEENTE VENRAY Prins Bernhardstraat 46-68 Venray bestemmingsplan

PROJECT 20551  
 FORMAAT A3  
 SCHAAL 1:500  
 KAART 1/1  
 GETEKEND -  
 IDN NL.IMRO.0984.BP21008-on01

Vastgesteld  
 Ontwerp 19-04-2023  
 Voorontwerp -----  
 Concept -----



# OMGEVINGSDIALOG PRINS BERNHARDSTRAAT 46-68

## 1. INLEIDING

In 2021 heeft Wonen Limburg een plan ontwikkeld voor sloop en nieuwbouw op twee locaties aan de Prins Bernhardstraat in Venray:

- Prins Bernhardstraat 32-36a (complex 121); 6 boven- en benedenwoningen maken hier plaats voor 4 nieuwe rijwoningen.
- Prins Bernhardstraat 46-68 (complex 149): 12 boven- en benedenwoningen maken hier plaats voor 21 nieuwe appartementen.

De bestaande woningen zijn klein van opzet, zijn gedateerd en hebben veel bouwfysische problemen. De woningen hebben veelal energielabel E. Daarnaast was er veel druk op de leefbaarheid binnen het complex, onder meer door de gehorigheid van de appartementen in combinatie met de verschillende levensstijlen van de bewoners en ook de verloedering van de tuinen met name aan de achterzijde. Dit heeft Wonen Limburg doen besluiten om de woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Momenteel worden de woningen beheerd door de leegstandsorganisatie Maximus.

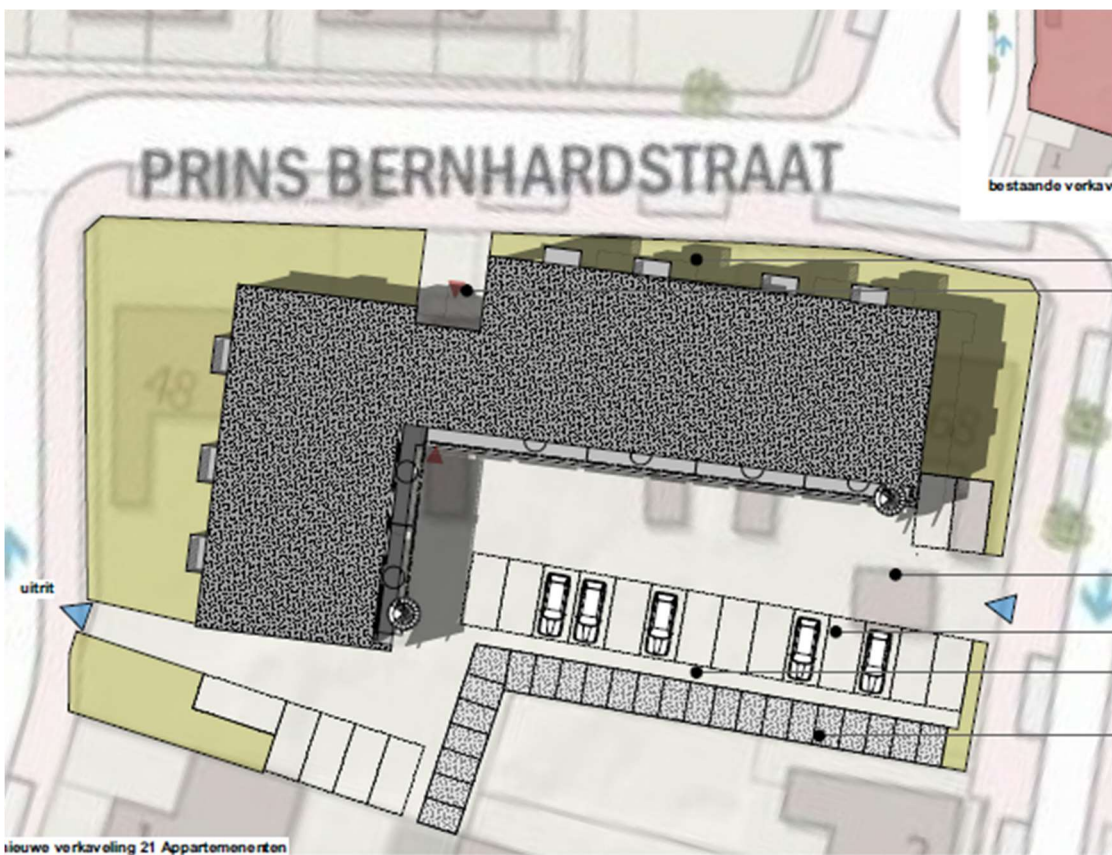
Door architectenbureau Frencken-Scholl is als voorlopig ontwerp een massastudie uitgewerkt met een gevelontwerp. Deze studie is met de gemeente Venray en met de welstandscommissie besproken. Gemeente Venray heeft daarop haar principeakkoord verleend: *“De rijwoningen (Prins Bernhardstraat 32-36) zijn door de vorm en massa onderdeel van de bestaande omgeving en in basis gewenst op deze plek. Het bouwen van nieuwe woningen, resulteert in een meerwaarde van de omgevingskwaliteit. De voorgestelde gezinswoningen en een- en tweepersoons appartementen in de huursector, sluiten goed aan bij de vraag vanuit het woonprogramma.”*

## 2. VOORLOPIG ONTWERP 2021

### Prins Bernhardstraat 46-68

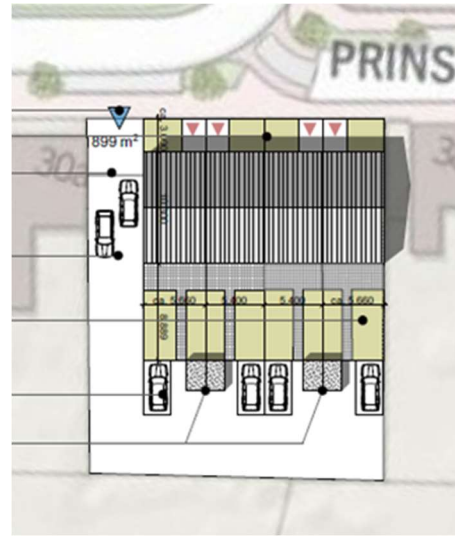
Op de locatie van Prins Bernhardstraat 46-68 is een appartementengebouw geprojecteerd in een L-vorm, waardoor zowel aan de Prins Bernhardstraat als aan de Prinses Margrietstraat voorzijden ontstaan. Onderstaande figuren tonen het schetsontwerp in 2021. Dit voorlopig ontwerp is met de stedenbouwkundige van de gemeente Venray besproken en is positief beoordeeld. Wel was het aantal parkeerplaatsen nog onderwerp van overleg.





### Prins Bernhardstraat 32-36a

Onderstaande figuren tonen het schetsontwerp in 2021 voor de nieuwe woningen op de locatie Prins Bernhardstraat 32-36a. Ook dit voorlopig ontwerp is met de stedenbouwkundige van de gemeente Venray besproken en is positief beoordeeld.



### 3. OVERLEG WIJKRAAD JUNI - OKTOBER 2021

#### Bijeenkomst 1

Op woensdag 16 juni 2021 vond om 20.00 uur in Het Schuttersveld een eerste bijeenkomst plaats in het kader van de omgevingsdialoog, met vertegenwoordigers van de gemeente Venray, Wonen Limburg en de wijkraad voor de Oranjebuurt.

Wensen en eisen die vanuit de wijkraad werden gesteld waren:

- blijf achter de bestaande rooilijn
- minder massa
- geen derde bouwlaag.

Verder werden er ook zaken genoemd als:

- de appartementen zijn groot
- geen balkons aan de voorzijde
- het toepassen van tiny houses, want in de krant staat dat daar veel behoefte aan is
- de leefbaarheid in de buurt gaat door het plan omlaag
- de entree van de fietsenstalling is een probleem

De wijkraad voelt zich de afgelopen jaren onvoldoende betrokken en vraagt meer aandacht voor het proces. Wonen WL onderkent dit en geeft hiervoor als reden dat er in deze periode geen ontwikkelingen zijn geweest in de buurt zijn geweest.

#### Bijeenkomst 2

Op woensdag 15 september 2021 vond om 20.00 uur vond in Het Schuttersveld een tweede bijeenkomst plaats in het kader van de omgevingsdialoog, met vertegenwoordigers van de gemeente Venray, Wonen Limburg, Frencken Scholl Architecten en de wijkraad voor de Oranjebuurt.

In deze bijeenkomst werd het plan door de architect toegelicht. Vanuit de wijkraad is er nu meer begrip voor de totstandkoming van het plan. Ook de gemeente staat achter het plan. De wijkraad blijft het niet eens met de toepassing van drie bouwlagen en geeft aan hierover met de wethouder in gesprek te gaan.

---



### Bijeenkomst 3

Op woensdag 13 oktober vond om 16.00 uur in het gemeentehuis van Venray een derde bijeenkomst plaats in het kader van de omgevingsdialoog, met vertegenwoordigers en de verantwoordelijk wethouder van de gemeente Venray, Wonen Limburg en de wijkraad voor de Oranjebuurt.

In deze bijeenkomst werd het volgende vastgesteld:

- de wethouder constateert dat de buurt te weinig betrokken is geweest.
- de wijkraad is meer betrokken geraakt zoals door Wonen Limburg was toegezegd. Wonen Limburg heeft uitgelegd waarom de wijkraad later is betrokken dan eerder aangegeven.
- ARK is door de gemeente betrokken om als scheidsrechter op te treden;
- ARK is positief over het plan;
- gemeente zal in overleg treden met WL over de eisen aan het plan en op deze wijze zoeken naar een optimalisatie vanuit de omgeving.

Concreet volgt uit deze bijeenkomst dat de rijrichting op het achterterrein wordt omgedraaid, conform de wens van de wijkraad.

## 4. NADER ONDERZOEK VOORLOPIG ONTWERP OKTOBER – NOVEMBER 2021

Naar aanleiding van het overleg met de wijkraad heeft Wonen Limburg eind oktober samen met de architect en de bouwteampartner de consequenties onderzocht van een tweelaagse variant, waarbij de parkeernorm naar beneden wordt bijgesteld. Een ontwerp van Frencken Scholl op basis van twee lagen liet zien dat we naar twee lagen zouden kunnen gaan wanneer we een woning minder bouwen en parkeren voor een substantieel deel naar de wijk brengen.

Naar aanleiding van het onderzoek heeft Wonen Limburg een tweelaagse variant niet haalbaar is:

- aan de ene kant treden vanwege een ongunstige vormfactor hogere bouwkosten op;
- aan de andere kant zijn er met een appartement minder lagere opbrengsten;
- een appartement minder is gelet op de lokale en regionale woningbouwbehoefte ongewenst;
- de huidige parkeerdruk / parkeerverlast blijft gelijk met de huidige situatie, als de parkeernorm wordt losgelaten. Afgesproken is dat het nieuwe plan de parkeer- en verkeersdruk verbetert.

Gemeente Venray, Wonen Limburg en Frencken Scholl Architecten hebben ook samen gezocht naar de inpassing van het plan in het groen in de wijk. Daarop is een concept-inrichtingsplan tot stand gekomen, waarbij het groen is ingepast en diverse aanpassingen aan de (openbare) terreininrichting zijn verwerkt. Dit concept-inrichtingsplan is onder voorbehoud van de uitkomst van nader onderzoek, zoals de aanwezigheid van kabels en leidingen.



Naar aanleiding van het onderzoek van Wonen Limburg komen de volgende bespreekpunten aan bod:

- twee bouwlagen is gewenst door werkgroep Oranjebuurt:
  - bij twee bouwlagen zou geen lift noodzakelijk zijn;
  - één woning minder kunnen realiseren is toch acceptabel?;
  - drie bouwlagen is sinds 2018 enige punt dat de oranjebuurt niet wenst;
- de wethouder licht toe:
  - gemeente heeft de maatschappelijke opdracht om haar bewoners van woningen te voorzien;
  - de wethouder is aangeschoven om mogelijkheden te onderzoeken. Samen met WL is een uiterste inspanning gedaan om tot overeenstemming te komen met de werkgroep van de Oranjebuurt;
  - hetgeen er nu ligt is het maximale resultaat;
  - ook in Ysselsteyn was er sprake van weerstand tegen een extra bouwlaag (twee bouwlagen in plaats van één). Uiteindelijk mag iedereen een mening hebben en bepaalt de gemeenteraad over het plan.

Om 19.30 uur vindt vervolgens via teams een Omgevingsdialoog plaats met voornoemde personen en met een brede vertegenwoordiging van de Oranjebuurt: er waren 58 omwonenden ingelogd. Het uitgebreide verslag van deze bijeenkomst is hierna integraal opgenomen.

---

Een vertegenwoordiger van Wonen Limburg heet iedereen welkom.

### 1. Waarom zitten we hier bij elkaar? / de aanleiding van deze dialoog

De huidige woningen zijn gedateerd en in slechte staat. Daarnaast was er veel druk op de leefbaarheid binnen het complex. Dit mede door de gehorigheid van de appartementen in combinatie met de verschillende levensstijlen van de bewoners. Dit heeft Wonen Limburg doen besluiten om de woningen te slopen. De opties die onderzocht zijn:

- renoveren van de woningen was niet haalbaar;
- transformeren van de woningen, alleen gezinswoningen, maar past niet in de huidige bouwnorm;
- nieuwbouw: gezinswoningen 4x en 21 appartementen zou passend zijn;
- de behoefte op de lokale woningmarkt is groot naar dit type woningen.

Omdat woningcorporaties over slechts beperkt grondposities beschikken, dient elke beschikbare locatie optimaal te worden ingevuld. Wat is er allemaal gebeurd? Het project heeft een hele tijd stil gelegen. Uiteindelijk is het plan weer opgepakt. 1e controle is samen met de gemeente gedaan, en tips van de gemeente meegenomen. Hierop is het plan verder uitgewerkt. Er zijn ook een aantal sessies geweest met de werkgroep van de Oranjebuurt. Er is een onderzoek gedaan naar de flora en fauna in de buurt en ontheffing aangevraagd bij de provincie ten behoeve van de sloop. Tevens zijn er nestkasten opgehangen in de wijk voor de ontheffing.

### 2. De architect presenteert het ontwerp van de woningen

**Vier gezinswoningen** (nu 6 duplex woningen) de woningen krijgen een kleine voortuin zodat ze niet direct aan de openbare weg liggen. Oranje/rode baksteen wat in de buurt past. Het betreft een doorzonwoning. Het parkeren kan niet aan de straat i.v.m. de fietssluis. Elke bewoner krijgt een eigen parkeerplaats aan de achterzijde.

**Appartementen** Pr. Bernhardstraat, Pr. Margrietstraat, Pr. Marijkestraat: 3-laagsgebouw, 21 appartementen, er zit een knik in het pand. Aan de Bernhardstraat zal de ingang zijn. Er komt een galerij aan de achterzijde. Er komt een lift en trappenhuis, appartementen zijn voor iedereen geschikt. Slapen aan de galerij, alle appartementen hebben een balkon. De entree ligt wat verder terug. Er is veel aandacht voor het groen en bomen. Aan de achterzijde komen de parkeerplaatsen 18 stuks en 3 stuks aan de Pr. Margrietstraat. De woningen zijn iets naar achteren gepositioneerd ten opzichte van de naastgelegen woningen, opdat er meer lucht in de Prins Bernhardstraat ontstaat. Het gebouw met de 21 appartementen volgt het straatbeeld. Door de knik in het gebouw wordt ook de Prinses Margrietstraat betrokken bij de Pr. Bernhardstraat.

### 3. Een vertegenwoordiger van de gemeente licht de procedure toe

Ontwerpbesluit: in de eerste helft van 2022 wordt het concept BP door het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) getoetst. Bij instemming wordt het ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegd tot maart 2022 en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij akkoord komt er een advies aan het college van B&W voor goedkeuring. Beroepstermijn: daarna is de

mogelijkheid om beroep in te dienen (zes weken). Na het doorlopen van de bezwaarperiode is er (bij geen bezwaar) de mogelijkheid om de omgevingsvergunning te verlenen. Ook mbt de omgevingsvergunning kan tot zes weken na verlenen bezwaar worden gemaakt.

#### 4. Dialoog

- omwonende maakt zich zorgen over de hoogte, schaduw, lawaai, overlast, verkeer, veiligheid en privacy;
- de bergingen komen om de tuin heen zodat er geen licht van lampen in de tuin schijnen. Bergingen zullen ca 2,5 hoog zijn;
- afspraak is dat er contact met mevrouw opgenomen gaat worden, zij stuurt een mail naar [nieuwbouw@wonenlimburg.nl](mailto:nieuwbouw@wonenlimburg.nl);
- hoe zit het met de planning van de gezinswoningen? Deze worden binnen het huidige bestemmingsplan gebouwd, hier is alleen een omgevingsvergunning voor nodig. De woningen vormen wel één project met de appartementen en het is de bedoeling dat gelijktijdig gesloopt en gebouwd wordt.
- waarom worden op deze plek meer woningen terug gebouwd terwijl bij de Zuidsingel minder woningen terug zijn gekomen? Zoals iedereen weet is nu sprake van een woningcrisis. Het bouwen van sociale huurwoningen is erg belangrijk, maar door weinig grondposities en de druk op de markt, een grote uitdaging. Het plan Zuidsingel is ontwikkeld toen hier nog geen sprake van was en er vanuit de Provincie gestuurd werd op krimp van het aantal nieuw te bouwen woningen.

#### Hoogte

De architect licht toe: aangaande de hoogte zijn er meerdere studies geweest. Een 3-laags gebouw past heel goed in deze wijk. Ongeveer 1,5 meter hoger dan dat er nu staat. Dit plan is positief beoordeeld door een onafhankelijke commissie (commissie ARK). Een 2-laags gebouw zou veel breder worden. Het appartementencomplex heeft nu een juiste massa – hoogte verhouding. Wanneer een twee laags gebouw zou worden gerealiseerd past de vorm niet bij het volume in het straatbeeld. Voorbeeld Akkerweg wordt aangehaald als enigszins vergelijkbaar project. De welstand heeft op 06 april 2021 het plan in een vroeg stadium bekeken. Hier is gekeken of de massa en uitstraling passend is in het straatbeeld. Vraag: waar wordt dan op gelet? Rooilijnen, hoogte in relatie tot de straat, materiaal gebruik, knik van het gebouw in relatie tot de omgeving.

#### Terreininrichting

Vraag: Ons woongenot gaat weg met de bouw, inkijk, ik mis de fietsstalling, ondergrondse containers.

- de invulling van het afval e.d. moet nog verder uitgezocht worden samen met gemeente;
- balkons: Wonen Limburg probeert zoveel mogelijk buitenruimte voor mensen te creëren;
- Wonen Limburg probeert ook zo goed mogelijk groen aan te brengen; vluchtwegen zijn stalen wenteltrappen voor senioren niet geschikt: dit is volgens landelijke regels van het bouwbesluit. Bij calamiteit zal de senior in de woning moeten blijven tot de hulp er is; w

Vraag: wordt parkeren ook voor mindervalide mogelijk?

- Dat wordt in de volgende stappen uitgewerkt.

#### Interesse

- Er is interesse in de huur van de appartementen. Iedereen met recht op huurtoeslag komt in aanmerking via [www.thuisinlimburg.nl](http://www.thuisinlimburg.nl);
- Kunnen er niet meerdere appartementen gerealiseerd worden met één slaapkamer, in plaats van twee slaapkamers? Wonen Limburg licht toe: vanwege de parkeernorm en de beschikbare grond is het niet mogelijk om meer dan 21 woningen te realiseren.

#### Communicatie

- Wordt vanuit de woonomgeving eenzijdig ervaren en hier wordt geen gebruik gemaakt van burger participatie. Antwoord: er is meerdere malen contact geweest met een werkgroep bestaande uit omwonenden van het beoogde complex, wensen zijn voor zover mogelijk meegenomen in de uitwerking van het plan.

- Tot op dit moment is er geen contact geweest;
- Vraag: er is op geen enkele manier de behoefte naar de nieuwbouw aan de huidige bewoners gevraagd? Gemeente is bezig geweest met een woonbehoefte onderzoek, er is behoefte aan sociale huur, voor alle doelgroepen. Er is een gemis dat de bewoners niet gehoord worden. Gemeente Venray: verschillende keren met projectgroep en gemeente overleg geweest. Maar het plan wordt niet door allemaal gedragen, de uitgangspunten liggen ver uit elkaar. In de wijk willen ze altijd blijven wonen ook de oudere mensen. Er wordt nu niet gekozen voor alleen 55+ daarmee missen we de jongeren of bv een mantelzorger. Wonen Limburg gaat niet selecteren op afkomst of woonplek en moet iedereen hier kunnen wonen.
- De wethouder van de gemeente Venray wil reageren op de reactie dat de wijk niet is meegenomen. Hij deelt deze mening niet, een werkgroep uit de wijk is zeker diverse malen meegenomen. Gemeente Venray heeft een gemeenschappelijk belang om mensen te huisvesten. De plannen worden in procedures doorlopen, de gemeenteraad is de laatste in het proces;
- De buurt heeft altijd aangegeven dat ze maar 2 lagen willen. Voelt zich niet serieus genomen dat er niet is geluisterd. Wonen Limburg houdt vast aan 21 woningen. Reactie: we willen binnen de sociale huur blijven; als er minder gebouwd kan worden kan er niet meer de sociale huur komen en dat is niet wenselijk. Wij zijn een sociale corporatie en willen ook sociale huur terug bouwen.
- Vraag: het lijkt er op dat de gemeente de huidige buurtbewoners naar een rechtszaak willen leiden. Antwoord: wij willen de mensen goed informeren over welke rechten zij hebben. Een constatering is dat gemeente/Wonen Limburg en bewoners niet echt dichterbij gaan komen.
- Omwonenden worden naar procedures verwezen.

### Parkeren

Er wordt tijdens de avond door diverse mensen hun zorg uitgesproken dat ze bang zijn voor extra parkeerdruk in de wijk naar aanleiding van de nieuwbouw. Tijdens de avond is afgesproken dat in dit verslag een aanvulling komt vanuit de gemeente over het parkeren. Dit is hieronder opgenomen:

*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 ( $9 * 1,5 = 13,5$ ). 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.*

*Nota bene: in de huidige parkeersituatie wordt de parkeerbehoefte van de bestaande woningen (in totaal ( $12 * 1,5 =$ ) 18 parkeerplaatsen) grotendeels in de openbare ruimte opgevangen; er zijn nu slechts 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Door de aanleg van eigen parkeerplaatsen neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte dan ook af.*



### Procedure bestemmingsplan

De toelichting op de bestemmingsplanprocedure van de gemeente heeft als doel omwonenden goed te informeren naar de rechten van een ieder.

### Vertegenwoordiger en wethouder gemeente

Gemeente Venray heeft kennis genomen van de zorgen. Wonen Limburg en gemeente hebben geprobeerd een - voor de omgeving - aanvaardbaar plan te presenteren. Ook in Ysselsteyn was er sprake van weerstand tegen een extra bouwlaag (twee bouwlagen in plaats van één). Uiteindelijk mag iedereen een mening hebben en bepaalt de gemeenteraad over het plan. De gemeente heeft u tijdens deze avond geïnformeerd over de procedures. Niet om te procederen, maar om u op uw rechten te wijzen. Dank voor ieders inbreng. We hopen zo verder in dialoog te kunnen blijven en zo gaan we verder in het proces.

### Afsluiting

## 6. VOORLOPIG ONTWERP 2022

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.



In de voorbereiding van het plan en tijdens de omgevingsdialoog was ook de herontwikkeling van Prins Bernhardstraat 32-36a betrokken: 6 boven- en benedenwoningen maken hier plaats voor 4 nieuwe rijwoningen. Deze herontwikkeling is echter geen onderdeel meer van het bestemmingsplan en de procedure ervoor, omdat ze juridisch-planologisch al mogelijk is in het geldende bestemmingsplan 'Venray, 2e partiële herziening (reparatie div.)', vastgesteld op 13 december 2022. Het bestemmingsplan voor Prins Bernhardstraat 46-68 gaat hier uitgebreid op in.