

1 mei 2013

**Notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Bestemmingsplan Centrum Brukske Venray**

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door

Jos Meijboom, Henny Oudenhoven, Suzanne van der Beele
in samenwerking met afdelingen Wonen en Werken, Openbare Ruimte.

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Vorbereiding plan	4
Hoofdstuk 3	Zienswijzen	5
Hoofdstuk 4	Ambtshalve aanpassingen	27
Hoofdstuk 5	Vervolg procedure	29
Bijlage 1	Schaduwstudie	30

Hoofdstuk 1 Inleiding

In deze nota worden de resultaten van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Brukske Venray" uiteengezet. Er zijn 13 zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Deze zijn ontvankelijk (zie hoofdstuk 3).

Voorafgaand aan de start van de procedure van bestemmingsplan Centrum Brukske Venray is veel tijd geïnvesteerd in het informeren en overleg met omwonenden en gebruikers van het centrum en de partners van het project Brukske Mooi Anders. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van dit proces opgenomen.

In hoofdstuk 3 volgt de inhoudelijke behandeling van deze zienswijzen. De reactie wordt samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is aangegeven of en in hoeverre de reactie tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan leidt.

In hoofdstuk 4 volgt een uiteenzetting van de ambtshalve aanpassingen van het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 is een korte uiteenzetting opgenomen van het vervolg van de procedure van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Voorbereiding plan

Dit bestemmingsplan is een onderdeel van een majeur project van de gemeente Venray, het Masterplan Brukske. Het masterplan, in november 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Venray, ziet op een totale facelift van de wijk Brukske. De herontwikkeling van het centrumgebied is daar een belangrijk onderdeel van.

Natuurlijk heeft deze herontwikkeling grote gevolgen voor bewoners van de wijk en voor de gebruikers van het huidige centrum (zoals winkeliers, woningbouwcorporatie, verenigingen, de school en het wijkcentrum).

Er is dan ook al in een vroeg stadium geïnvesteerd in informatievoorziening naar de wijk toe. Hiertoe zijn zowel algemene informatieavonden georganiseerd als individueel gesprekken gevoerd met groepen belanghebbenden. Dit heeft geleid tot veel reacties op het stedenbouwkundig plan, zowel in positieve als in negatieve zin. Waar mogelijk is aan bezwaren tegemoet gekomen en is het stedenbouwkundige plan aangepast aan de wensen van bewoners en andere belanghebbenden.

Ook na vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders is op verschillende momenten voorzien in informatievoorziening naar de wijk toe. Op 25 februari 2013 is een informatieavond georganiseerd in het wijkcentrum over het stedenbouwkundige plan, het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp voor het te realiseren multifunctioneel centrum in het Brukske. De opkomst was groot en reacties op de plannen waren voor het overgrote deel enorm positief.

Individueel zijn daarnaast ook gesprekken gevoerd met partijen, die in eerdere fases kritiek hadden op het plan. Er is in dit kader gesproken met bewoners van de Allegrostraat 35a tot en met 43, de Sambastraat 15 tot en met 21 en de winkeliers van het huidige winkelcentrum. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 februari tot en met 14 maart 2013. Naast de gebruikelijke locatie van ter inzage legging op het gemeentehuis heeft de gemeente een exemplaar van het bestemmingsplan op het wijkkantoor (Kiosk 98-99) beschikbaar gesteld. Medewerkers van de gemeente waren op vaste tijden aanwezig om vragen van belangstellenden te beantwoorden. Van deze mogelijkheid is door een aantal ondernemers en omwonenden uit de wijk gebruik gemaakt. Ook hiervan heeft verslaglegging plaatsgevonden.

Hoofdstuk 3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 februari tot en met 14 maart 2013. In deze periode was het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het plan. Hieronder zijn de binnengekomen zienswijzen puntsgewijs samengevat.

Gedurende deze termijn zijn de volgende schriftelijke reacties binnengekomen, daarbij wordt vermeld of zij ontvankelijk zijn:

1. W.J.M. Klaassen, Allegrostraat 37 5802 GG VENRAY. Brief gedateerd d.d. 19 februari 2013, ontvangen op 20 februari 2013. De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn verzonden en dus ontvankelijk.
2. J. Claus, Allegrostraat 41 5802 GG VENRAY, ook namens W.J.M. Klaassen, Allegrostraat 37; K. Stobbe, Allegrostraat 39; M. Goumans; Allegrostraat 39a en R.E. Gabeler, Allegrostraat 43. Brief gedateerd d.d. 1 maart 2013, ontvangen op 12 maart 2013. De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn verzonden en dus ontvankelijk.
3. A. Bosma-Aarden, Sambastraat 21 5802 NM VENRAY. Brief gedateerd d.d. 8 maart 2013, ontvangen d.d. 8 maart 2013. De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn verzonden en dus ontvankelijk.
4. M.A.M. van den Bekerom, Sambastraat 20 5802 NM VENRAY. Brief gedateerd 8 maart 2013, ontvangen d.d. 8 maart 2013. De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn verzonden en dus ontvankelijk.

5. Thurayappah, Sambastraat 19 VENRAY. Brief gedateerd 7 maart 2013, ontvangen d.d. 8 maart 2013. De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn verzonden en dus ontvankelijk.
6. M.J.H.M. van den Broek, Sambastraat 17 5802 NM VENRAY. Brief gedateerd 10 maart 2013, ontvangen d.d. 11 maart 2013. De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn verzonden en dus ontvankelijk.
7. W.J. Kovačić, Sambastraat 15 5802 NM VENRAY. Brief gedateerd 10 maart 2013, ontvangen 12 maart 2013. De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn verzonden en dus ontvankelijk.
8. P.H.L. Hortulanus en M.J.Th. Hortulanus-Kroes, Sambastraat 28 5802 NM VENRAY. Brief gedateerd 13 maart 2013, ontvangen 13 maart 2013. De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn verzonden en dus ontvankelijk.
9. J.G.J.M. Creemers, Sambastraat 16, 5802 NM VENRAY. Brief gedateerd 7 maart 2013, ontvangen 13 maart 2013. De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn verzonden en dus ontvankelijk.
10. L.A. Bosma, Sambastraat 21, 5802 NM VENRAY. Brief gedateerd 13 maart 2013, ontvangen d.d. 14 maart 2013. De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn verzonden en dus ontvankelijk.
11. A. Mekran en H. Mekran van Andalucia Supermarkt, Kiosk 52/53 VENRAY. Brief gedateerd d.d. 5 maart 2013, ontvangen d.d. 5 maart 2013. De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn verzonden en dus ontvankelijk.
12. E. Groeneweg van de Bloemenkorf, Kiosk 12-14 5802 NP VENRAY. Brief gedateerd d.d. 3 maart 2013, ontvangen d.d. 6 maart 2013. De zienswijze is binnen de daartoe gestelde termijn verzonden en dus ontvankelijk.
13. U. Vardar van Horecabedrijf Bella Milano, Kiosk 22b, 5802 NP VENRAY. Brief gedateerd 12 maart 2013, ontvangen d.d. 15 maart 2013. Blijkens de gestempelde datum op de envelop is de brief aangetekend verzonden op 14 maart 2013. Daarmee is aangetoond dat de zienswijze binnen de gestelde termijn is verzonden en dus ontvankelijk is.

Reclamanten 1 en 2

W.J.M. Klaassen, Allegrostraat 37 5802 GG VENRAY

J. Claus, Allegrostraat 41 5802 GG VENRAY, mede namens W.J.M. Klaassen, Allegrostraat 37; K. Stobbe, Allegrostraat 39; M. Goumans; Allegrostraat 39a en R.E. Gabeler, Allegrostraat 4.

Alle zienswijzen die benoemd staan in de brief van reclamant 1 komen terug in de brief die (mede namens reclamant 1) is verstuurd door reclamant 2. Daarom een gezamenlijke behandeling, aan de hand van de brief van reclamant 2.

Zienswijzen:

- 1) *De informatie in het plan komt niet overeen met de informatie die eerder aan reclamanten is verstrekt. Aan de noordzijde van het winkelcentrum kan worden gebouwd tot een hoogte van 11 meter (winkel en twee woonlagen). In de toelichting staat echter in 4.2.2: "Rekening houdend met de bestaande woningen aan de Allegrostraat zal de westelijke gevel van het winkelcentrum uit maximaal 1 bouwlaag bestaan. De bouwhoogte bedraagt hier ten hoogste 4,5 meter." Als aan de noordzijde gebouwd mag worden met een hoogte van 11 meter, mag dit ook aan de westzijde en zit reclamant tegen een muur van 11 meter hoogte aan te kijken. Reclamanten verliezen hun vrije uitkijk en ochtendzon. Reclamanten willen dat de bebouwing van de westzijde van het winkelcentrum over de volle breedte maximaal één bouwlaag zal zijn van maximaal 4,5 meter hoogte.*

Reactie gemeente:

Boven de inpandige laad- en losruimte zal geen bouwlaag worden gerealiseerd. Hier zal een hoogte van maximaal 5 meter worden opgenomen, over een strook van ruim 6 meter breed. De verbeelding van het bestemmingsplan zal op deze manier worden aangepast.

Voor het overige blijven de maximale bouwhoogten gehandhaafd.

In de schaduwstudie, opgenomen in bijlage 1 bij deze zienswijzennota, is te zien op welke manier het plan effect heeft op het zonlicht in de tuinen van reclamanten. Hieruit blijkt dat bewoners van de Allegrostraat op geen van de onderzochte tijdstippen (10.00 uur, 14.00 uur en 18.00 uur) en jaargetijden (1 april/ 15 juli en 1 oktober) schaduw van het winkelcentrum zullen ondervinden.

- 2) *Een en ander is te verzachten door de kleur en aankleding van de muur van de achterkant van het winkelcentrum, aanpassing aan de groene omgeving.*

Reactie gemeente:

Kleur en aankleding van gebouwen zijn zaken van welstand die niet worden opgenomen in een bestemmingsplan; een bestemmingsplan neemt de globale bouw- en gebruiksregels op. Er is nog geen uitgekristalliseerd bouwplan voor het winkelcentrum gemaakt. Dit zal na vaststelling van dit bestemmingsplan plaatsvinden, in opdracht van Jumbo Supermarkten B.V. Bij Jumbo Supermarkten B.V. ligt dan ook de primaire verantwoordelijkheid en het initiatief voor overleg met omwonenden. De gemeente heeft er op aangedrongen dat over de uiteindelijke schetsplannen, net als bij het MFC, overleg plaatsvindt met belanghebbende omwonenden en gebruikers.

- 3) *De verbeelding wekt de indruk dat de groenstrook na de bouw van het winkelcentrum minder diep zal zijn dan nu het geval is.*

Reactie gemeente:

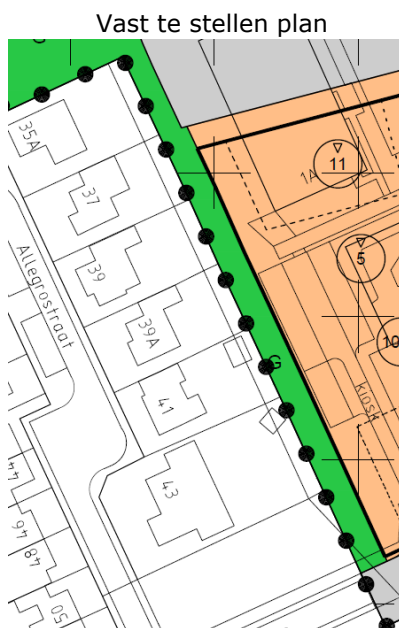
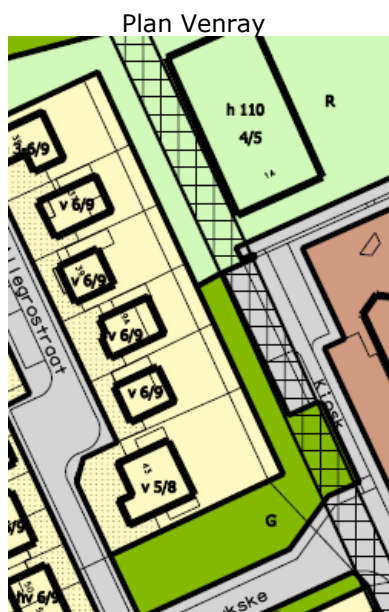
In ontwerp bestemmingsplan Centrum Brukske Venray is een bestemming Groen opgenomen van circa 6 meter breed achter de woningen aan Allegrostraat 35a, 37, 39, 39a, 41 en 43.

Bebouwing en verhardingen, anders dan passend binnen de bestemming Groen is niet mogelijk.

In nu geldende bestemmingsplan Venray is achter de huisnummers 43, 41, 39a een net zo brede bestemming Groendoeleinden opgenomen. Uit luchtfoto's blijkt dat een groenstrook van 6 meter ook feitelijk aanwezig is. Hier verandert dus niets.

Achter de huisnummers 37, 39 en een deel van 39a is de aanwezige groenstrook circa 15 meter breed. In het geldende bestemmingsplan Venray heeft de groenstrook echter de bestemming 'recreatieve doeleinden'. Het is ook mogelijk deze gronden voor andere doelen dan groen te gebruiken, o.a. voor parkeerterrein. Het gebruik als groen wordt door de nieuwe bestemming in bestemmingsplan Centrum Brukske Venray beter beschermd. Hoe breed de groenstrook feitelijk wordt hangt af van de verdere uitwerking van de plannen; deze wordt waarschijnlijk minder breed dan nu.

We zien echter geen aanleiding de groenstrook zoals bepaald in het ontwerpplan aan te passen, er is sprake van een voldoende brede buffer.



- 4) Een mogelijke oplossing volgens reclamanten is om de groenstrook in beheer te geven aan de bewoners van de Allegrostraat en aan beide kanten af te sluiten. Hierbij moet de gemeente de kosten voor beplanting door middel van hoge bomen voor haar rekening nemen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan regelt geen beperkingen van toegankelijkheid van groenstroken (evenmin als dat het bestemmingsplan een- of tweerichtingsverkeer of typen beplanting vastlegt). Het afsluiten van de groenstrook aan beide kanten zal worden meegenomen bij de uitwerking van

het inrichtingsplan. De mogelijkheid tot uitgifte van grond in eigendom of beheer aan de bewoners is echter bespreekbaar voor de gemeente en zal nader worden onderzocht en besproken met omwonenden.

- 5) *In de eerste informatieavonden werd de indruk gewekt dat de westelijke gevel van het winkelcentrum op ongeveer dezelfde plaats zou worden gerealiseerd als de westelijke gevel van de huidige tafeltennishal. Het lijkt er echter op dat het gehele winkelcentrum in het voorliggende plan in westelijke richting is opgeschoven. Tijdens een voorlichtingsavond werd verteld dat een vertegenwoordiger van de gemeente Venray met bewoners van de Sambastraat afspraken had gemaakt die geleid hebben tot verschuiving van het nog te bouwen winkelcentrum richting de belanghebbende bewoners van de Allegrostraat, zonder hen daarin gekend te hebben.*

Reactie gemeente:

Het is waar dat het bouwvlak in westelijke richting is opgeschoven maar dit had meer redenen. In de eerdere plannen was sprake van een weg langs deze zijde van het winkelcentrum, die onder andere bedoeld was voor het laden en lossen. Echter, nu het laden en lossen in pandig zal worden opgelost moest het bouwvlak worden vergroot in westelijke richting, om dit ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Daarnaast komt het opschuiven in westelijke richting ook voort uit de noodzaak om voldoende ruimte in de bestemming Verkeer te reserveren voor de realisatie van de ontsluitingsweg naar het centrum en de parkeervoorzieningen in het gebied.

- 6) *Er zijn twee bouwlagen bestemd voor sociale huurwoningen, niet koopwoningen ten behoeve van senioren zoals eerder is gemeld. Reclamanten stellen voor de appartementen te bouwen als seniorenwoningen en te koop aan te bieden.*

Reactie gemeente:

Plannen voor nieuwe woningbouw moeten in principe voorzien in de aanwezige behoefte. Dit staat vastgelegd in de beleidskaders Woonvisie 2007 en de Kadernotitie Wonen 2011. In de Kadernotitie Wonen 2011 staat het volgende kader:

"In kernen waar de woningbehoefte fors wordt overschreden door vastgestelde woningbouwplannen, worden geen nieuwe woningbouwinitiatieven toegestaan voor de reguliere woningmarkt. Dit geldt ook voor individuele woningbouwinitiatieven. Uitzondering hierop zijn initiatieven voor bijzondere doelgroepen of met een grote maatschappelijke meerwaarde. Deze initiatieven mogen niet concurreren met bestaande initiatieven."

In de kern Venray is een groot planoverschot, dat wil zeggen dat er te veel woningbouwplannen zijn in verhouding tot de behoefte aan woningen. Dit betekent dat bij elk initiatief tot woningbouwontwikkeling een 'nee, tenzij' afweging moet worden gemaakt.

Er is binnen de kern Venray geen behoefte aan nieuwe woningbouwplannen met koopappartementen, in dit segment zijn meer dan genoeg plannen voor nieuwbouw om te voldoen aan de behoefte. Er is echter wel een sterke behoefte aan sociale huurwoningen.

Wonen Limburg heeft zich bereid verklaard deze woningen aan te bieden. De bestemming is toegespitst op dit type woningen.

- 7) Waarschijnlijk worden de flats voorzien van galerijen die op de achtertuinen van reclamanten gericht zullen zijn. Reclamanten zijn bang voor rumoer van de bewoners, overlast van verlichting, heel veel inkijk, het maken van zonneplekjes door de bewoners, het ophangen van de was en het plaatsen van schotelantennes.*

Reactie gemeente:

Of er galerijen zullen komen die uitkijken op de achtertuinen van reclamanten hangt af van de verdere uitwerking van het bouwplan. Dit geldt dus ook voor de door de reclamanten gevreesde overlast. Een en ander wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Het is in het Masterplan Brukske overigens de bedoeling de ramen van de appartementen vooral te oriënteren op het centrale plein van het centrum Brukske, om zo het gevoel van sociale veiligheid te vergroten. Het middelste gedeelte van het winkelcentrum is qua bouwhoogte gemaximeerd tot 5 meter. Er komen daarnaast geen woningen boven de laad- en losstrook en daardoor is de hoogte van de bebouwing daar beperkt tot maximaal 5 meter. Dit wordt aangepast op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Gelet op de te verwachten situering van eventuele ramen en galerijen van appartementen en de afstand hiervan tot de percelen is weinig overlast en inkijk te verwachten. De gemeente heeft bij de ontwikkelaar aangedrongen op betrokkenheid van de omwonenden bij het ontwerpproces.

- 8) Reclamanten vrezen overlast van de mechanische installatie van de appartementen en de winkel welke geplaatst zal worden op het platte dak tussen de appartementen. Dit geluid wordt versterkt door de U-vormige bebouwing richting de achtertuinen van reclamanten, evenals de geluidsoverlast.*

Reactie gemeente:

De bestemmingsplanprocedure ziet toe op de realisatie van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onder meer de akoestische onderzoeken (Peutz, d.d. 23 oktober 2012, kenmerk O 15177-3-RA-002 en O 15177-2-RA-002) zijn hier op gebaseerd. Een aantal geluidsaspecten zijn ten tijde van de bestemmingsplanprocedure onduidelijk of horen niet thuis in deze procedure en krijgen aandacht in het kader van de nog te doorlopen omgevingswetvergunning en melding Activiteitenbesluit. In laatstgenoemd besluit zijn geluidsnormen opgenomen die borgen dat overmatige geluidsoverlast wordt voorkomen.

- 9) Reclamanten vrezen geluidsoverlast door het laden en lossen. Ze vragen zich af hoe je kunt afdwingen dat de loskade wordt gebruikt. Als daarnaast bij het laden en lossen de deuren open blijven en de vrachtwagenmotor blijft lopen dan zal al het geluid versterkt worden door de tunnel en in de richting van de achtertuinen van reclamanten worden*

gestuwd. Daarnaast is niet duidelijk hoe andere winkels binnen het gebouw worden bevoorraad.

Reactie gemeente:

Er is geen sprake van een loskade maar van een inpandige laad- en losvoorziening. Hier is specifiek voor gekozen om overlast tijdens laad- en losactiviteiten te voorkomen. In principe is het zo geregeld in het bestemmingsplan dat alle laad- en losactiviteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing, dit betekent voor het gehele winkelcentrum. Naast het feit dat de regels in het bestemmingsplan het niet toestaan om via een alternatieve route te laden en lossen, is geen realistische alternatieve route beschikbaar.

De geluidsnormen zoals genoemd in het Activiteitenbesluit zijn van toepassing en mocht er al sprake zijn van een overschrijding van geluidsnormen, bijvoorbeeld door openstaande deuren zoals genoemd in de zienswijze, dan kan hiertegen handhavend worden opgetreden.

10) Reclamanten vragen zich af wat wordt gedaan om het geluidsniveau van het verkeer en de winkelwagens te minimaliseren.

Reactie gemeente:

De geluidsbelasting vanwege de wegen in het plangebied en de bijbehorende verkeersbewegingen, evenals de geluidsbelasting uit overige bronnen zoals het rijden van winkelwagens op het parkeerterrein is in het akoestisch onderzoek (kenmerk O 15177-2-RA-002) behandeld. Gebleken is dat er geen overschrijding van de geluidsnormen plaatsvindt ten aanzien van de bestaande woningen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, "zeker in een situatie met extra voorzieningen, voldaan moet kunnen worden aan de eerder genoemde grenswaarden inzake de maximale geluidsniveaus".

De gemeente realiseert zich dat ondanks de uitkomsten van akoestische onderzoeken, de feitelijke situatie anders ervaren kan worden door omwonenden. Dit is inherent aan de woonlocatie nabij een centrumgebied met een diversiteit aan maatschappelijke- en winkelvoorzieningen en zal nooit helemaal weggenomen kunnen worden. Wel zal de gemeente zich inspannen om overlast verder te reduceren. De aanbevelingen uit het rapport, o.a. om aandacht te schenken aan opstelplaatsen van winkelwagens en eventuele afscherming hiervan en de bestrating van de parkeerplaats zullen worden onderzocht bij de uitwerking van de plannen. Hierbij wordt gedacht aan bestrating in asfalt voor de parkeerplaats, klinkerbestrating voor de parkeervakken en vlakke bestrating nabij de winkels.

Ook worden omwonenden regelmatig geïnformeerd over de uitwerking van de plannen voor het terrein rondom het winkelcentrum.

11) Reclamanten willen absoluut geen afvalcontainers aan hun kant omdat zij vrezen voor geluidsoverlast van het glas inzamel punt, zowel bij het laden als het ledigen.

Reactie gemeente:

De precieze locatie van afvalcontainers wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Het is overall in het plangebied mogelijk. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan wordt de exacte locatie bepaald. In de toelichting wordt meerdere keren verwezen naar de 'Toetssteen Openbare Ruimte', de gemeentelijke beleidsnota die een bundeling vormt van geconcretiseerd bestaand beleid met betrekking tot de openbare ruimte. Dit document geeft de uitgangspunten die zullen worden gebruikt bij het uiteindelijke ontwerp van de openbare ruimte in het centrum van het Brukske. Uitgangspunten bij het bepalen van de locaties voor afvalcontainers zijn onder andere dat stank- en lawaaioverlast wordt tegengegaan, verkeer niet wordt gehinderd, voldoende afstand tot woningen wordt bewaard en rekening moet worden gehouden met een goede bereikbaarheid.

Het is overigens niet logisch dat deze aan de zijde van de Allegrostraat (ofwel de achterzijde van het winkelcentrum) komen, laat staan grenzen aan de tuinen van reclamanten, gelet op de aanwezigheid van de groenstrook en de inpandige laad- en losruimte.

12) Reclamanten hopen dat in de ontwerpen van het winkelcentrum er alles aan gedaan wordt om de geluidsoverlast voor de woningen aan de westelijke zijde die veroorzaakt wordt door het laden en lossen van de supermarkten tot een minimum te beperken. Alle problemen zouden worden opgelost als laden en lossen aan de zuidzijde zou plaatsvinden; aan die zijde grenzen geen woningen aan het winkelcentrum.

Reactie gemeente:

Door het laden en lossen inpandig te laten plaatsvinden is er in redelijkheid alles aan gedaan om de overlast tot een minimum te beperken. Het alternatief dat reclamanten aandragen leidt tot meer overlast. Ten eerste is het de bedoeling hier het plein van het Brukske te situeren, dat moet dienen als dé centrale ontmoetingsplek. Het past niet binnen de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan en het Masterplan (meer openheid van het centrum, ook in verband met de sociale veiligheid) om hier een dichte gevel te realiseren en het laden en lossen plaats te laten vinden. Ten tweede is in de huidige situatie voorzien voor een mogelijkheid voor de vrachtwagens om het centrumgebied te verlaten, zonder de gehele wijk door te hoeven rijden. Wanneer de laad- en loszone aan de zuidzijde wordt gerealiseerd is er minder ruimte voor vrachtwagens om aan deze zijde op te stellen en om te keren. Hierdoor is de kans groot dat vrachtwagens, om deze laad- en losplek te bereiken of verlaten, via de weg Brukske door de wijk gaan rijden. Een veel groter deel van de wijk heeft er dan overlast van (sowieso de circa 100 woningen die aan deze weg richting het centrum grenzen). Het past evenmin in het uitgangspunt van het Masterplan, om te voorzien in een duidelijke entree voor het centrumgebied.

13) De bewoners van de Allegrostraat zien geen voordelen en gaan er alleen op achteruit. Zij stellen een waardedaling van de woning vast.

Reactie gemeente:

Het is mogelijk dat een waardevermindering van onroerend goed optreedt door de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden van dit bestemmingsplan. Daarom is het op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is mogelijk een verzoek in te dienen tot planschade. Een onafhankelijk deskundig adviesbureau zal deze aanvraag beoordelen. Het zal hiertoe de mogelijkheden van het oude en nieuwe bestemmingsplan naast elkaar leggen.

14) De bewoners van de Allegrostraat willen gebruik maken van het spreekrecht van de commissie van de gemeenteraad en willen hiertoe een uitnodiging ontvangen.

Reactie gemeente:

Dit is uiteraard mogelijk. Normaal gesproken worden naar indieners van zienswijzen brieven gestuurd op het moment dat het college van b en w ermee instemt het bestemmingsplan vast te laten stellen door de gemeenteraad. In die brief zullen we de datum en het tijdstip van de vergadering van de raadscommissie vermelden en uitleggen hoe en met wie een afspraak kan worden gemaakt om van het spreekrecht gebruik te maken.

15) In artikel 13.3 van het plan staat dat zienswijzen moeten worden ingediend bij het college van b en w, op de gemeentelijke site staat dat zienswijzen moeten worden ingediend bij de gemeenteraad. Dit is niet eenduidig.

Reactie gemeente:

Hier is sprake van een misverstand. Tegen het bestemmingsplan "Centrum Brukske Venray" kunnen zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend. Artikel 13.3 gaat echter niet over het bestemmingsplan, maar over de nadere eisen regeling die is opgenomen in dit bestemmingsplan. Als deze regeling wordt toegepast dan kunnen zienswijzen ingediend worden bij Burgemeester en Wethouders. Deze regeling is opgenomen omdat een wettelijke regeling voor de procedure van de nadere eisen regeling niet bestaat, maar er wel een noodzaak tot het verlenen van inspraak bestaat..

De adressering die door indieners van zienswijzen is gebruikt bij het versturen van hun schriftelijke zienswijze heeft trouwens nooit consequenties voor de behandeling van deze zienswijzen. Het komt vaker voor dat zienswijzen per abuis worden geadresseerd naar B en W, de wethouder of de afdeling van de gemeente ofwel per abuis worden aangeduid als 'inspraakreactie' of 'bezwaar'. Dit leidt nooit tot het oordeel dat de zienswijze niet-ontvankelijk is.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond. De verbeelding wordt aangepast. De hoogte boven de laad- en loszone wordt gemaximeerd tot 5 meter.

Reclamanten 3 tot en met 9

A. Bosma-Aarden, Sambastraat 21 5802 NM VENRAY

M.A.M. van den Bekerom, Sambastraat 20 5802 NM VENRAY

Thurayappah, Sambastraat 19 5802 NM VENRAY

M.J.H.M. van den Broek, Sambastraat 17 5802 NM VENRAY

W.J. Kovačić, Sambastraat 15 5802 NM VENRAY

P.H.L. Hortulanus en M.J.Th. Hortulanus-Kroes, Sambastraat 18, 5802 NM VENRAY.

J.G.J.M. Creemers, Sambastraat 16, 5802 NM VENRAY.

De inhoud van de brieven van reclamanten 3 tot en met 9 is nagenoeg identiek. Daarom worden deze brieven en de daarin verwoorde zienswijzen hieronder gezamenlijk behandeld. Waar een reclamant een extra argument of zienswijze heeft opgenomen in zijn brief is dit expliciet vermeld.

Zienswijzen

- 1) *Een medewerker van de gemeente Venray heeft opgemerkt dat alle bewoners in het Brukske erop vooruit gaan met het ontwerp bestemmingsplan behalve de bewoners van de Sambastraat die met hun tuinen aan de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg grenzen. Als dat zo duidelijk is gaan reclamanten ervan uit dat zij geen stappen hoeven te ondernemen voor het vergoed krijgen van planschade maar dat uitkering van deze schade ambtshalve gedaan wordt.*

Reactie gemeente:

In de gemeente Venray geldt een verordening met regels omtrent de procedure voor aanvragen, beoordelingen en besluiten tot toekenning van planschade. De regels in deze procedure zullen gevolgd moeten worden. De opmerking van de medewerker van de gemeente kan hier niets aan veranderen.

Het is mogelijk dat de woningen door de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden van dit minder waard worden. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden is het mogelijk een verzoek in te dienen tot planschade. Een onafhankelijk deskundig adviesbureau zal de aanvraag beoordelen en vaststellen of het nieuwe bestemmingsplan leidt tot een waardevermindering van de woning en dus tot planschade.

- 2) *Alleen de bouw van het MFC staat vast. De rest van de bebouwing is nog zeer onzeker. Daarom is de (economische) haalbaarheid van het plan onzeker en is het niet wijs nu al een plan vast te stellen.*

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is een uitwerking van het Masterplan Brukske en legt de kaders vast waarbinnen bouwplannen gemaakt kunnen worden. Deze bouwplannen hoeven in dit stadium nog niet te zijn uitgekristalliseerd.

Het uitvoeren van de eerste fase van het Masterplan Brukske en dit bestemmingsplan, de realisatie van het MFC, betekent in de praktijk dat de rest moet volgen. De onderdelen van het project zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het winkelcentrum kan op langere termijn niet functioneren op de locatie waar zij nu zit.

Ook de economische haalbaarheid staat vast. Voor het bestemmingsplan is een exploitatie gemaakt. Hierin is een begroting gemaakt van alle kosten die samenhangen met het bestemmingsplan. Deze begroting is sluitend. Kostenverhaal van het winkelcentrum is verzekerd door doorberekening van de kosten in de grondprijs die de ontwikkelaars van het winkelcentrum en de woningen zullen betalen.

- 3) Het huidige winkelcomplex en het MFC kunnen op de plek blijven waar ze nu zijn, namelijk in het hart van het Brukske. Zo blijft het grasveld beschikbaar voor schoolkinderen en kinderen in de wijk. Realisatie van het plan heeft als resultaat dat er geen gras(speel)veld meer is voor deze kinderen.*

Reactie gemeente:

De basis voor deze stedenbouwkundige opzet is al gelegd in het Masterplan Brukske en wordt in dit bestemmingsplan verder uitgewerkt.

In het bestemmingsplan is voorzien in een grote groenstrook in het hart van het centrum, die een verbinding vormt met de andere grote groenstroken in de wijk (aan de oostzijde de groenstrook tussen de Klarinetstraat en Bazuinstraat en aan de westzijde de groenstrook tussen de Handelstraat en Wagnerstraat). In verhouding krijgt het groen een veel prominentere plaats in dit nieuwe bestemmingsplan.

Het is de bedoeling dat de speel- en sportvoorzieningen voor de jeugd in de wijk worden verplaatst naar locaties in de groenvoorzieningen, in het hart van de wijk. Ook het speelterrein van de school is in dit gedeelte van het centrumgebied gesitueerd (en is ook bereikbaar buiten schooltijden).

De uitwerking is nog niet uitgekristalliseerd maar het plan biedt de mogelijkheden en ruimte. In paragraaf 4.5 van de toelichting wordt ook ingegaan op de speel- en sportvoorzieningen van het centrum in het nieuwe bestemmingsplan.

- 4) Er is in Venray geen supermarkt waarvan de toegangsweg zo dicht bij de achtertuinen van woningen ligt. De situering van het nieuwe winkelcomplex is verkeerd en heeft aanpassing.*

Reactie gemeente:

Enkele doelen van het project 'Masterplan Brukske' zijn:

- Voorzien in een goede ontsluiting voor het centrum en een duidelijke entree
- Clustering van maatschappelijke functies op een locatie
- Versterken van de bestaande groenstructuur van de wijk
- Het winkelcentrum meer uitstraling geven en beter bereikbaar maken

Naar het oordeel van de gemeente voorziet het bestemmingsplan in een optimale verdeling en inrichting van het centrum Brukske en de bijbehorende functies waarbij overlast voor omwonenden zoveel mogelijk wordt beperkt.

Een andere situering van het winkelcentrum zou ertoe leiden dat veel meer bewoners van de wijk overlast zouden ondervinden door verkeer of inkijk en bovendien zouden de doelen van een goede verkeerscirculatie, voldoende ruimte voor parkeren, clustering van functies en meer groen in de wijk, veel minder goed verwezenlijkt kunnen worden.

In het zuiden van het plangebied worden de bestaande woningen (Kiosk 117 tot en met 128) gehandhaafd. Daarnaast grenzen al veel woningen. Het ligt het meest voor de hand om de woonfunctie in dit gedeelte van het plangebied als belangrijkste functie te behouden. De ruimte aan de westzijde van de woningen is bovendien te klein voor de realisatie van zowel het multifunctioneel centrum als het winkelcentrum met de bijbehorende parkeervoorzieningen. Daarnaast is de aanwezige infrastructuur prima geschikt voor de ontsluiting van de extra woningen maar niet voor de ontsluiting van winkelbezoekers of voor de school.

De groenstrook in het hart van het centrum biedt een verbinding met de aangrenzende groenstroken, hierdoor ontstaat een parkachtige uitstraling die een meerwaarde oplevert voor de wijk.

In het noordelijke deel van het plangebied liggen de protestantse kerk en moskee, beide functies die blijven gehandhaafd. Het multifunctioneel centrum biedt onderdak aan onder meer de basisschool, peuterspeelzaal, het wijkcentrum, de GGD en kinderopvang en heeft daarmee ook voornamelijk een maatschappelijke functie. Het moet het 'hart' van de wijk worden. De locatie ten oosten van de moskee en de kerk is dan ook bij uitstek geschikt voor het MFC.

Het winkelcentrum is in het noorden van het plangebied geprojecteerd; dit is ook de meest voor de hand liggende locatie. Naar verwachting zal het winkelcentrum van het Brukske niet slechts bezoekers uit de wijk trekken maar ook van buiten de wijk. De Henri Dunantstraat is het meest geschikt om als voornaamste toegangsweg tot het centrum van de wijk te dienen.

Het laden en lossen zal in pandig geschieden om overlast voor bewoners aan de Allegrostraat zoveel mogelijk te beperken. Het bouwvlak is zodanig geprojecteerd ten opzichte van de omliggende woningen aan de Sambastraat, dat overlast door inkijk en geluid vanuit het winkelcentrum tot een minimum wordt beperkt. Groenvoorzieningen aangrenzend aan de woningen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en bij vaststelling van het bestemmingsplan iets vergroot en uitgebreid. Zie verder hoofdstuk 4 Ambtshalve aanpassingen.

- 5) *Hoe de ontsluiting via de Henri Dunantstraat precies wordt is nog onduidelijk. De getekende situatie lijkt reclamanten gevaarlijk voor overstekende kinderen en ouders. Veel kinderen uit het Brukske gaan naar de Hommel en veel kinderen uit St. Antoniusveld en Landweert bezoeken de school in het Brukske. Een veilige oversteekplaats is een minimale voorwaarde. Het bestaande trottoir aan de tuinzijde van reclamanten moet behouden blijven.*

Reactie gemeente:

Uit eerdere studies blijkt dat dit bestemmingsplan ruimte biedt voor meerdere goede varianten en uitwerkingen voor wat betreft de ontsluiting van de wijk. Verkeersveiligheid van bewoners, winkelend publiek en schoolgaande kinderen verdienen en krijgen speciale aandacht bij de uitwerking en beoordeling van varianten van de verkeersontsluiting.

Het bestemmingsplan voorziet in een algemene verkeersbestemming waarin ruimte wordt geboden voor alle noodzakelijke voorzieningen. De precieze locatie van die afzonderlijke voorzieningen (zoals zebrapaden, fietsstroken, verkeersdrempels) wordt hierin echter niet vastgelegd. Dit is ook niet het geval in andere bestemmingsplannen, bijvoorbeeld het bestemmingsplan Venray.

- 6) *Laden en lossen begint al vanaf half zeven en gaat de hele dag door tot sluitingstijd van de winkels. Als er al een vrachtwagen op de afgesloten laad- en losplaats aan de achterzijde van het winkelcomplex staat, zullen andere leveranciers een route kiezen en gaan lossen aan de ingangen van de winkels. De weg achter de tuin van reclamanten is tweerichtingsverkeer en biedt deze ongewenste mogelijkheid en er is niet voorzien in een oplossing om deze situatie te voorkomen.*

Reactie gemeente:

In het plan is voorgeschreven dat het laden en lossen plaatsvindt aan de achterzijde van het winkelcentrum en dat dit in pandig moet plaatsvinden. Reclamanten stellen op voorhand dat niet aan de regels voor het bestemmingsplan zal worden voldaan en vrezen dientengevolge overlast. Wij delen deze vrees niet. De lengte van de bestemming Gemengd is zo'n 100 meter. Er is dus ruimte voor meerdere vrachtwagens in de afgesloten laad- en losruimte. Deze kunnen elkaar passeren. Daarnaast is er geen alternatieve route beschikbaar om de toelevering naar de winkels op goede wijze te realiseren.

In het akoestisch onderzoek (kenmerk O 15177-2-A-002) is de geluidsbelasting vanwege de wegen en verkeersbewegingen van de nieuwe functies in het plangebied berekend, zowel afzonderlijk als in cumulatie met de geluidbelasting vanuit de Henri Dunantstraat. Uit dit onderzoek blijkt dat de belasting blijft binnen de streefwaarden uit de Wet geluidhinder en dat sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Hierbij is overigens als uitgangspunt genomen dat het aantal vrachtwagenbewegingen per dag 32 zal bedragen. Dit is een worst case scenario. Gelet op dit aantal, de ruimte die beschikbaar is voor laden en lossen dan wel opstellen van vrachtwagens en het feit dat het normaal gesproken zo is dat de 32 vrachtwagens verspreid over de dagperiode komen is het onwaarschijnlijk dat overlast zal optreden vanwege overtreding van de regels van het bestemmingsplan door vrachtwagenchauffeurs.

- 7) *Vanwege de locatie van de toegangsweg en uitrit voor het centrum Brukske is het gedaan met de rust, zelfs de zondagsrust. Winkels zijn zes dagen per week gedurende 12 uur per dag geopend en op zondag ook enkele uren. Reclamanten vrezen geluidsoverlast door startende auto's, dichtslaande autodeuren, rammelende*

winkelwagentjes, bezoekers van de winkel die elkaar luidruchtig begroeten, jeugd die zich tot 's avonds laat daar ophoudt, motoren die toegepast worden voor de koeling van de winkels en afzuiginstallaties van de horeca en dergelijke.

Reactie gemeente:

In het akoestisch onderzoek dat hiervoor al werd aangehaald is aandacht besteed aan geluidsbronnen naast het wegverkeer en de wegen in en nabij het plangebied. De akoestisch maatgevende activiteiten zijn het rijden en parkeren van personenwagens van bezoekers en het rijden van winkelwagens op het parkeerterrein gedurende de openingstijden van de supermarkt. Gelet op het feit dat supermarkten tegenwoordig vaak tot 22.00 uur zijn geopend is bij de beschouwingen uitgegaan van de akoestisch relevante activiteiten op het parkeerterrein in de dag- en avondperiode. Hierbij is uitgegaan van een worst-case scenario van oneffen ondergrond (klinkerbestrating) en gebruik van winkelwagens met een stalen frame. Uitkomsten zijn dat bij de bestaande woningen zal worden voldaan aan een geluidbelasting van 50 dB(A), waarbij een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Overigens zal worden gestreefd naar vlakke bestrating en stille winkelwagens, maar dit valt buiten de reikwijdte van deze ruimtelijke procedure.

Het is overigens niet zo dat in de huidige situatie geen sprake kan zijn van geluidsoverlast, gelet op het speelterrein van de school en de aanwezigheid van het trapveldje. Volledige stilte kan dan ook niet geborgd worden, ook niet in de huidige situatie. Bepaalde geluidproducerende activiteiten zijn immers min of meer inherent aan de kenmerken van het gebied.

8) De opstelling van de afvalbakken is niet aangegeven in het plan. Afvalbakken leveren lawaai op en overlast door zwerfvuil in de tuin van reclamant.

Reactie gemeente:

De locaties van afvalbakken worden niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan biedt enige flexibiliteit en legt niet elk bouwwerk vast. De afvalbakken kunnen in principe overal binnen het plangebied komen (net als bij bestemmingsplan Venray). Uiteraard wordt bij het bepalen van de locatie van de afvalbakken bekeken welke locatie hiervoor het meest geschikt is en waar de minste overlast optreedt voor omwonenden, conform het bepaalde in de Toetssteen Openbare Ruimte (zie ook de behandeling van zienswijze 11 van reclamanten 1 en 2).

9) De in 7 en 8 genoemde overlast is te voorkomen door gedegen maatregelen zoals bijvoorbeeld brede groenstroken of erfafscheidingen en het maken van ingangen van het winkelcomplex aan de zuid- of noordkant.

Reactie gemeente:

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er voor omwonenden geen overmatige geluidsoverlast zal plaatsvinden. Er wordt voldaan aan de van toepassing zijnde geluidsnormen. Een en ander

hangt af van een verdere uitwerking van de plannen, waarover omwonenden regelmatig zullen worden geïnformeerd.

De groenstroken grenzend aan de percelen van reclamanten zijn voor het grootste deel overgenomen en op sommige plaatsen in dit bestemmingsplan verbreed. Er moet echter ook voldoende ruimte worden gereserveerd voor verkeer. Een bestemmingsplan stelt de kaders, maar de uitwerking moet nog worden uitgekristalliseerd (waarbij de Toetssteen Openbare Ruimte als belangrijk beleidskader geldt). Binnen de bestemming Verkeer zijn groenvoorzieningen mogelijk. De gemeente is ook voornemens om binnen het gebied voldoende bomen en beplanting te behouden en/of aan te brengen. De bestemming Groen beschermt de groenvoorzieningen en biedt slechts ruimte voor langzaamverkeerroutes, niet voor bijvoorbeeld ontsluitingswegen voor motorvoertuigen of voor parkeervoorzieningen. Gelet op de noodzaak om voldoende plaats te reserveren voor verkeer zal het bouwvlak verkleind worden. Het maximale bebouwingsoppervlak wordt daarnaast aangepast naar 90%.

Er is nog geen bouwplan voor het winkelcentrum. Het moet de entree, de eerste nieuwe blikvanger van het centrum worden. De primaire verantwoordelijkheid voor ontwikkeling van het bouwplan ligt niet bij de gemeente, maar net als bij het MFC zal ook hier gestreefd worden naar overleg met omwonenden. Bedoeling is trouwens dat meerdere functies en winkels aanwezig zullen zijn in het winkelcentrum en er zal wellicht dan ook geen sprake zijn van één enkele entree. De gehele begane grond (plint) van het gebouw moet open worden, met entrees en etalages.

10) In het plan is niet aangegeven welke materialen er toegepast worden voor de straten en parkeerplaatsen. Reclamanten vinden dat (geluidsarm) asfalt toegepast zou moeten worden. Reclamanten Hortulanus-Croes willen daarnaast niet dat er verkeersdrempels in de weg komen omdat hierdoor de geluidsoverlast ook toeneemt. Winkelwagentjes over klinkerbestrating levert een hoop extra lawaai op.

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan schrijft nooit typen bestratingsmateriaal voor, noch waar wegversmallingen, verkeersdrempels en dergelijke komen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de bestaande woningen sowieso voldaan kan worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Dit geldt ook voor het 'worst case scenario' dat in het akoestisch onderzoek is doorgerekend, waarin klinkerbestrating wordt gebruikt voor het parkeerterrein en winkelwagentjes met stalen frames.

Bij de inrichting van het terrein, ook de keuze in bestratingsmateriaal, zal overeenkomstig de aanbevelingen in het akoestisch onderzoek geprobeerd worden een akoestisch zo optimaal mogelijke situatie te bereiken. Dit kan zowel een gunstig effect hebben op de aanwezige woningen als op de geplande appartementen. Bij zienswijze 2 werd al aangegeven dat gedacht wordt aan asfalt als bestratingsmateriaal voor het parkeerterrein, met klinkerbestrating voor de parkeervakken en vlakke bestrating voor het gebied nabij de winkels. De omwonenden zullen regelmatig worden geïnformeerd over de plannen voor de inrichting van het terrein.

Er moet uiteraard ook aandacht zijn voor verkeersveiligheid in het centrumgebied, daarom kan niet op voorhand toegezegd worden dat er geen verkeersdrempels in het centrum komen.

11) Vleermuizen zullen het gebied mijden met de komst van de openbare verlichting op het parkeerterrein.

Reactie gemeente:

De aanleg van openbare verlichting op het parkeerterrein zal geen negatieve invloed uitoefenen op de populatie vleermuizen in het gebied. In de quickscan Flora en Fauna (Econsultancy, d.d. 31 maart 2011, kenmerk 11010081) is geconstateerd dat in het gebied voldoende geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig is. Migratie van vleermuizen van elders komt al niet voor vanwege het ontbreken van lijnvormige elementen in de huidige situatie die als migratieroute kunnen dienen.

Er geldt bovendien een algemene zorgplicht op basis van de Flora- en Faunawet. Gemeente en andere initiatiefnemers in het centrum Brukske zijn verplicht om, als nadelige gevolgen voor fauna kunnen ontstaan, maatregelen te nemen om dit te voorkomen.

12) Er is niet aangegeven in het plan welke verlichting wordt toegepast en hoe rekening gehouden wordt met overlast voor omwonenden.

Reactie gemeente:

In een bestemmingsplan wordt niet elk bouwwerk vastgelegd en geregeld en dus staat de locatie van straatverlichting nog niet vast. Bij ontwerp en aanleg van verlichting geldt, conform het beleid zoals dat is vastgelegd in de 'Toetssteen Openbare Ruimte' het uitgangspunt dat lichtmasten nabij woningen moeten worden voorzien van een afschermvoorziening richting de woning of voorbereid moeten zijn om eventueel later alsnog een afschermvoorziening te kunnen plaatsen. Op deze manier wordt rekening gehouden met overlast.

13) Het aantal voertuigen zal toenemen. Luchtvervuiling zal ook fiks toenemen. Er is in het plan niet berekend hoeveel het fijnstof toeneemt door auto's die met draaiende motor wachten tot er een parkeerplaats vrijkomt, of om de auto lekker warm te laten blijven of om rommel in de afvalbakken te gooien. De berekende toename van de fijnstof is dus niet correct.

Reactie gemeente:

De emissie vanwege de in de zienswijze genoemde activiteiten is geheel ondergeschikt aan de totale emissie vanwege (de ontwikkelingen in) het gebied waarvan door adviesbureau Peutz door middel van het onderzoek luchtkwaliteit (d.d. 30 oktober 2012, kenmerk O-15177-1-RA-002) reeds is vastgesteld dat er geen beperkingen of belemmeringen zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat in voornoemd onderzoek een worst-case situatie is beschouwd (zo is onder meer uitgegaan van extra verkeersbewegingen, een bomenfactor van 1,5, wegtype street canyon én

stagnerend stadsverkeer). Uit voornoemd onderzoek is gebleken dat de berekende waarden zeer ruim onder de wettelijke grenswaarden liggen en er als zodanig sprake is van een aanvaardbare situatie t.a.v. luchtkwaliteit.

14) De maaiveldhoogte van het nieuwe plan en panden van reclamanten verschilt flink. Als alles verhard is zal bij hevige hoosbuien het water vanaf de bestrating van het nieuwe plan naar de tuinen van reclamanten stromen en wateroverlast opleveren. In het plan is hiervoor geen oplossing gegeven. Het peil van het maaiveld moet worden aangepast aan het peil van het maaiveld in de buurt van de Sambastraat.

Reactie gemeente:

Afgraven van het terrein is niet noodzakelijk om wateroverlast te voorkomen, hiervoor zijn voldoende andere oplossingen mogelijk. De doorlatendheidswaarden bij de Sambastraat zijn zeer goed. Er zijn daarnaast veel mogelijkheden om waterinfiltratie op goede wijze te borgen en overlast te voorkomen. Het bestemmingsplan biedt ruimte hiertoe de voorzieningen te treffen, de daadwerkelijke inrichting is nog niet volledig uitgewerkt. Momenteel houdt de gemeente er rekening mee dat er een vermaast stelsel van infiltratiebuizen wordt aangelegd, op een of twee plaatsen gekoppeld aan een wadi.

15) Achter de woningen van reclamanten en burens ligt een pad (erfdienstbaarheid). De kans dat vreemden zich gaan ophouden op dat pad neemt enorm toe omdat er veel meer mensen dadelijk langs dit pad komen. In het plan zou een oplossing moeten worden opgenomen zoals de plaatsing van een poort. Reclamanten Hortulanus-Kroes noemen daarnaast nog een hekwerk. Op het moment is er een doorgang voor fietsers en wandelaars van de Sambastraat naar het huidige fietspad, in het nieuwe plan willen reclamanten Hortulanus-Kroes geen doorsteek meer van de Sambastraat naar het nieuwe fietspad of trottoir. Zij willen de mogelijkheid van sluipverkeer tegengaan.

Reactie gemeente:

Er zijn mogelijkheden om het pad achter de woningen van reclamanten en burens te voorzien van een poort, doch het bestemmingsplan is niet de plaats om erfdienstbaarheden, beperkingen tot toegangswegen en dergelijke zaken in vast te leggen.

16) Er komen woningen / appartementen in het winkelcomplex. In verband met de privacy zouden deze woningen niet aan de oostkant van het gebouw mogen komen. Deze aanpassing is des te meer van belang als de hoogte van het maaiveld niet wordt aangepast aan die van de woningen van reclamanten. Aan de noordkant zien de appartementen uit op de Henri Dunantstraat en in het zuiden op het MFC. Zo levert het voor niemand inkijk op in de woning.

Reactie gemeente:

Met de omwonenden aan de Sambastraat is rekening gehouden door de bouwhoogte aan de noord-oostzijde van het bestemmingsplan te beperken tot maximaal 8 meter. Hierdoor is een tweede bouwlaag hier niet meer mogelijk. Gelet op de afstand tot de percelen van reclamanten (meer dan 25 meter) zal inkijk beperkt zijn.

Het is wenselijk dat aan de oostzijde van het winkelcentrum woningen kunnen komen. Doordat deze woningen zijn georiënteerd richting het plein en de parkeerplaats wordt de sociale veiligheid in het gebied versterkt.

17) Reclamanten Hortulanus-Kroes stellen dat als gevolg van de hoogbouw, zij geen zon meer in de tuin hebben.

Reactie gemeente:

Het bouwvlak ligt in het vast te stellen bestemmingsplan op meer dan 30 meter afstand van het perceel van reclamanten. Er zijn schaduwtekeningen gemaakt waarbij is gemeten hoe de inval van het zonlicht op verschillende tijdstippen van de dag en in verschillende jaargetijden wordt beïnvloed door de aanwezigheid van het nieuwe winkelcentrum.

Hieruit blijkt dat schaduwwerking vanwege het nieuwe winkelcentrum beperkt is. In de zomer, het jaargetijde waarop mensen over het algemeen het meest en langst buiten verblijven (15 juli) hebben reclamanten op geen van de onderzochte tijdstippen last van verminderde zoninval door het winkelcentrum.

Op 1 april is schaduwwerking bij twee adressen (Sambastraat 19 en 20) aan de orde maar beperkt tot de avonduren (18.00 uur). Op 1 oktober is (gedeeltelijke) schaduwwerking bij vier adressen (Sambastraat 18, 19 en 20 en deels Sambastraat 17) aan de orde in de avonduren. Het grootste gedeelte van het jaar en het grootste gedeelte van de dag ondervinden reclamanten dan ook geen overlast door verminderde zoninval door het winkelcentrum.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Wel vinden enkele aanpassingen plaats waarmee aan zorgen van reclamanten tegemoet gekomen wordt. Zie hiervoor hoofdstuk 4 ambtshalve aanpassingen.

Reclamant 10

L.A. Bosma, Sambastraat 21, 5802 NM VENRAY.

Zienswijze:

- 1. Er is thans een groenzone aanwezig achter en naast de woning van reclamant die enerzijds de weg Brukske en het fietspad buiten het zicht houden en anderzijds de woning uit het zicht onttrekken, wat privacy en woongenot verschaft aan reclamant. In het ontwerp bestemmingsplan is de groenzone achter het huis totaal verdwenen en heeft plaatsgemaakt voor een verkeersfunctie. De groenzone naast het huis is sterk gereduceerd en heeft ook plaatsgemaakt voor een verkeersfunctie. Reclamant verzoekt*

om een groenzone van minimaal 5 meter achter en naast het perceel aan te houden. Ook wil reclamant een deel van de huidige groenzone overnemen. Reclamant heeft een en ander met plattegronden aangegeven. Eventueel aanwezige infrastructuur zouden via een erfdienstbaarheid en kettingbeding geregeld kunnen worden.

Reactie gemeente:

In onderstaande afbeeldingen het oude bestemmingsplan Venray (links) en het ontwerp bestemmingsplan Centrum Brukske Venray (rechts).



Op bepaalde punten is de groenstrook bij de Sambastraat 21 ingeperkt ten opzichte van de groenstrook in bestemmingsplan Venray (aan de westkant ter hoogte van de woning), op bepaalde punten is de groenstrook breder getrokken (aan de westkant ter hoogte van de tuin). Aan de achterzijde van de woningen is de groenstrook in het ontwerp bestemmingsplan inderdaad voor een deel verwijderd. Deze groenstrook zal echter voor het grootste deel worden gehandhaafd, over een breedte van circa 5 meter. De verbeelding is hiertoe aangepast. Er moet daarnaast voldoende ruimte gereserveerd worden voor verkeersdoeleinden zoals de ontsluitingsweg en de parkeervoorzieningen. Wanneer hiervoor te weinig ruimte in dit bestemmingsplan wordt geboden is het risico op overlast voor omwonenden veel groter. De bestemming verkeer kan ingericht worden met groenvoorzieningen, andersom is echter een groenbestemming beschermd als groen en is het niet mogelijk dit in gebruik te nemen als parkeerterrein of ontsluitingsweg voor motorvoertuigen. Bij de nadere uitwerking van de inrichting van het centrum (zoals beplanting) blijft uitgangspunt dat omwonenden regelmatig worden geïnformeerd en betrokken bij de plannen.

Wat betreft de overname van een deel van de groenstrook, dit is geen aangelegenheid voor het bestemmingsplan. Het is echter mogelijk om hierover afspraken te maken. Dit conform de procedure zoals die normaal gesproken wordt gevolgd (na inhoudelijke afstemming besluitvorming door het college van B en W).

2. *Door de geplande nieuwbouw met gestapelde woningen op de verdieping en een maximale bouwhoogte van 11 meter ontstaat inkijk in de tuin, hetgeen afbreuk doet aan de privacy van reclamant.*

Reactie gemeente:

Het bouwvlak van het winkelcentrum ligt op circa 50 meter van het perceel van reclamant. Door deze grote afstand is geen onevenredige overlast te verwachten door inkijk van de appartementen in de tuin. De groenstrook biedt bovendien nog een buffer.

3. *Veranderingen ontsieren het aanzien van de woning en verminderen het woongenot aanzienlijk. Door de verkeersfuncties verdwijnt daarnaast het rustige groene karakter en worden privacy en gevoel van veiligheid ernstig aangetast. Sambastraat 21 is namelijk rechtstreeks toegankelijk vanuit de nieuwe verkeersfunctie.*

Reactie gemeente:

Er zal een groenstrook aan de zuidzijde van het perceel worden gehandhaafd. Zodoende is er een buffer tussen de verkeersdoeleinden en het perceel van reclamant, waardoor het groene karakter grotendeels gehandhaafd wordt en het gevoel van veiligheid (wat uiteraard een subjectief begrip blijft; dit gevoel is voor iedereen anders) hopelijk minder wordt aangetast. De bestemming Groen krijgt een breedte van circa 5 meter.

4. *Volgens een geraadpleegde makelaar heeft het bestemmingsplan negatieve invloed op de waarde van de woning en de verkoopbaarheid ervan.*

Reactie gemeente:

Het is mogelijk dat de woningen door de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden van dit bestemmingsplan minder waard worden. Daarom is het wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is mogelijk een verzoek in te dienen tot planschade. Een onafhankelijk deskundig adviesbureau zal deze aanvraag beoordelen.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassingen aan de verbeelding van het bestemmingsplan.

Reclamant 11

A.Mekran en H. Mekran, Andalucia Supermarkt, Kiosk 52/53 5802 NR VENRAY.

Zienswijze:

- 1) *Reclamanten zijn zeer verrast en teleurgesteld in nieuwe opzet waar ze geen deel meer uitmaken van het nieuwe (nog te bouwen) winkelcentrum. Dit doordat ze in het nieuwe*

plan op een onbewoond eiland aan hun lot worden overgelaten, op de oude plek. Ze worden hiermee geïsoleerd en afgezonderd van de rest van het winkelcentrum. Ze vinden dat ze het na 14 jaar trouwe dienst verdienen in het winkelcentrum te worden opgenomen. Er zijn niet genoeg activiteiten om goed het werk te kunnen doen. Ervaring van reclamanten is dat de verbouwing van de Aldi hun 45% omzet kostte. Reclamanten vrezen een directe en te grote terugloop van klanten. Als gevolg hiervan zullen de producten en de kwaliteit ervan achteruit gaan. Het bedrijf van reclamanten kan in de nieuwe situatie niet groeien. Gevolg is dat de toekomst voor het bedrijf en het personeel onduidelijk en onzeker is.

Reactie gemeente:

Het is de bedoeling van het masterplan Brukske dat de winkeliers uit het oude winkelcentrum verhuizen naar het nieuwe winkelcentrum. Het bestemmingsplan 'Centrum Brukske Venray' maakt dit mogelijk. Een bestemmingsplan regelt de toekomstige situatie en bouw- en gebruiksmogelijkheden op hoofdlijnen en benoemt dus niet iedere afzonderlijke (mogelijke) gebruiker met de precieze locatie. Wellicht leidt dit tot verwarring bij reclamant. Er is dus in het bestemmingsplan geen sprake van isolatie op de oude plek.

De eigenaar en ontwikkelaar van het winkelcentrum is Jumbo Supermarkten BV. Bij deze partij ligt de primaire verantwoordelijkheid het bouwplan verder uit te werken en met alle belanghebbende ondernemers overleg te voeren. De ontwikkelaar heeft dit ook toegezegd.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 12

E. Groeneweg, De Bloemenkorf, Kiosk 12-14 5802 NP VENRAY.

Zienswijze:

- 1) Er is geen duidelijkheid over de tussentijdse aanpassingen van het winkelcentrum voor de kleine ondernemers. Er wordt alleen gesproken over de aanpassing aan de achterkant van de C1000 voor ombouw naar JUMBO. Er wordt geen rekening gehouden met omzetbehoud van reclamant. Reclamant komt tijdens de bouw van het MFC op de slechtste plek. De gemeente heeft aangegeven dat reclamant maar in overleg met de heer Hamer van JUMBO moet bekijken wat te doen, maar dit is wel erg gemakkelijk. Aangezien de winkeldeur van Bloemenkorf aan de bouwplaats is moet de gemeente zich ook voor reclamant inzetten.*

Reactie gemeente:

Het is logisch dat het centrumgebied Brukske in fases moet worden ontwikkeld. Enige overlast voor alle gebruikers van het centrumgebied is helaas onvermijdelijk bij gefaseerde sloop- en bouwwerkzaamheden. Dit kan de gemeente niet voorkomen. Uiteraard moet met alle gebruikers zoveel mogelijk rekening worden gehouden. In onderling overleg met alle betrokken winkeliers

bekijkt de gemeente hoe de overgangssituatie voor iedereen het beste beheerst kan worden en hoe alle winkels bereikbaar blijven. In de tijdelijke situatie ligt de entree van de bloemenzaak overigens tegenover de entree van de Jumbo en dichtbij het tijdelijke parkeerterrein. De zorgen van reclamant spelen in de fase van uitvoering van het bestemmingsplan en hebben geen betrekking op de inhoud van het plan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel heeft een gesprek plaatsgevonden met de winkeliers van het huidige winkelcentrum. In dit gesprek is de afspraak gemaakt dat de eigenaar van het winkelcentrum de overige winkeliers beter betrekt in de verdere uitwerking van het winkelcentrum en alles dat hierbij komt kijken.

Reclamant 13

U. Vardar van Horecabedrijf Bella Milano, Kiosk 22b, 5802 NP VENRAY

Zienswijze:

Reclamant maakt op voorhand bezwaar tegen de plannen omtrent de sloop van het centrum Brukske. Er is geen overleg geweest over de plaatsing van containers e.d. Dat vindt reclamant kwalijk omdat het bedrijf, dat al zeer lang bestaat, in gevaar komt. Reclamant wil duidelijkheid over de toekomst en wil niet dat zijn inkomen afgepakt wordt zonder een voorstel ter compensatie. Ook wil reclamant als volwaardige partij worden behandeld.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan ziet op een nieuwe locatie voor het winkelcentrum. De bedoeling is dat hier nog steeds ruimte wordt geboden voor alle nu aanwezige winkels en horecabedrijven in het centrum van het Brukske. Hiertoe is ruimte geboden in de gebruiksregels van het bestemmingsplan. In principe is hier ook ruimte voor het bedrijf van reclamant.

Het winkelcentrum komt in eigendom van supermarktketen Jumbo Supermarkten BV. Bij JUMBO ligt de primaire verantwoordelijkheid om bij de uitwerking van de bouwplannen, waarvoor de kaders in dit bestemmingsplan vastliggen, overleg te plegen met alle belanghebbende partijen. Dit speelt voornamelijk in het stadium van de uitvoering van het project en dus in een volgende fase.

Eerder is vermeld dat enige overlast voor gebruikers van het centrum zal optreden door de gefaseerde uitvoering van de plannen. Op de lange termijn zijn de aanpassingen aan het centrum een grote verbetering in het algemene belang van de wijk en de gemeente wil dan ook vasthouden aan de plannen zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Ambtshalve aanpassingen

De volgende aanpassingen zijn ambtshalve doorgevoerd in de planregels en op de verbeelding.

Regels:

1) Regeling inpandig laden en lossen

Motivering:

Artikel 3.1 onder g is als volgt aangepast ten opzichte van het ontwerp: De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor (...) met de daarbij behorende

"g. inpandige voorzieningen ten behoeve van laden en lossen

h. parkeervoorzieningen."

Voor het overige is de nummering van het artikel aangepast.

Laden en lossen van het winkelcentrum dient inpandig plaats te vinden. Dit is nu als zodanig geborgd in de bestemmingsomschrijving van het artikel. Parkeervoorzieningen behoeven niet inpandig te zijn, daarom zijn die nu apart vermeld en niet in dezelfde regel als de laad- en losvoorzieningen.

2) Artikel 3.1 d 'uitsluitend op de verdiepingen'.

Motivering:

"Verdiepingen" in plaats van "verdieping".

Op bepaalde plaatsen is sprake van drie bouwlagen, een eerste en tweede verdieping dus. Het is de bedoeling dat woningbouw hier mogelijk is. Voor alle duidelijkheid is er 'verdiepingen' van gemaakt.

3) Artikel 4.2.2 mogelijkheid voor bijgebouwen op specifieke locatie

Motivering:

Er zijn plannen om op het stuk grond ten oosten van het MFC ten behoeve van het personeel van het MFC een fietsenberging te realiseren en die te combineren met een transformatorhuisje wat hier noodzakelijk is. Om het mogelijk te maken dit te realiseren is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen voor de beoogde locatie hiervan en zijn regels opgenomen zodat aard en omvang aansluit bij de bestemming Groen. Afwijking is mogelijk maar slechts onder de voorwaarde dat het zowel architectonisch als qua groenstructuur goed uitvoerbaar is.

4) Artikel 4.3. toevoeging aan einde volzin 'behoudens het bepaalde in artikel 4.1'.

Motivering:

In de bestemmingsomschrijving staat dat parkeervoorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding, duidelijk moet zijn dat dit de uitzondering op de regel is.

5) Artikel 5.2.3 regeling voor bijgebouwen

Motivering:

Een vergelijkbare regeling als bij Groen is toegevoegd voor bijgebouwen met een beperkte omvang ten behoeve van bijvoorbeeld opslag of een fietsenberging. Dit mag buiten het bouwvlak.

Verbeelding:

6) Groenstroken Sambastraat

Motivering

Bij meting van de benodigde ruimte voor het openbare gebied blijkt dat de groenstrook een stukje breder kan worden ingetekend op de verbeelding. Op die manier is ook duidelijk dat de bomen die in de groenstrook aanwezig zijn kunnen worden gehandhaafd. De bestemming Groen wordt ten westen van de woningen aan de Sambastraat 15 tot en met 20 circa 6,5 meter breed.

7) Bouwhoogte westzijde bouwvlak winkelcentrum

Motivering:

De maximale bouwhoogte aan de westzijde van het bouwvlak van het winkelcentrum aanpassen tot 5 meter. Dit over een breedte van 6 meter. Dat is het gebied boven de laad- en loszone, hier zijn geen woningen gepland.

8) Bouwhoogte noordoostzijde bouwvlak winkelcentrum

Motivering:

De bouwhoogte aan de noordoostzijde kan beperkt worden tot 8 meter omdat hier slechts twee bouwlagen mogelijk zijn.

9) Bouwvlak winkelcentrum

Motivering:

Het bouwvlak van het winkelcentrum kan worden verkleind. Bedoeling is dat de voorgevel (oostelijke grens van het bouwvlak) 5,5 meter opschuift naar het westen. Het maximale bebouwingsoppervlakte moet vergroot worden tot 90% zodat de noodzakelijke bebouwing wel kan worden gerealiseerd.

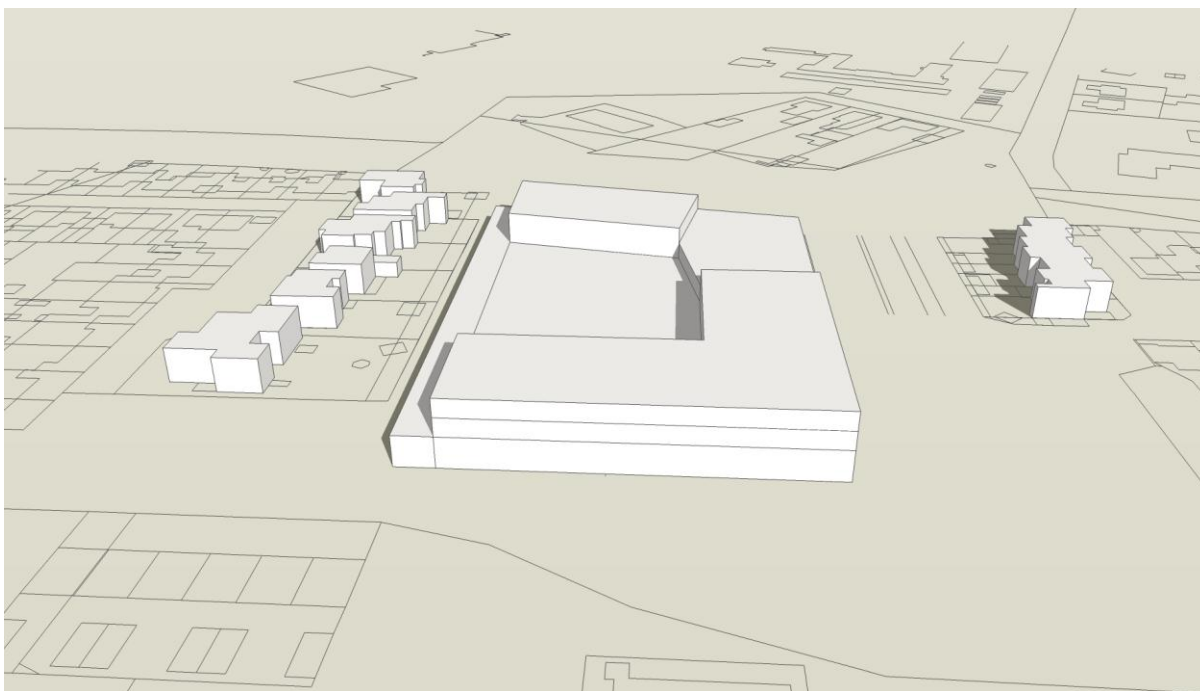
Hoofdstuk 5 Vervolg procedure

Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien op 18 juni 2013. Publicatie van het vaststellingsbesluit vindt normaal gesproken binnen twee weken na vaststelling plaats. Er zijn echter wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, waardoor publicatie op basis van artikel 3.8 lid 4 pas zes weken na het vaststellingsbesluit plaatsvindt. De gemeente zal aan de VROM-inspectie en Provincie Limburg om toestemming vragen de publicatie te vervroegen. Het is dan ook nog niet met zekerheid te zeggen wanneer de publicatie zal plaatsvinden en de beroepstermijn begint. De beroepstermijn van zes weken vangt aan op de dag na publicatie van het besluit. De beroepstermijn zal op zijn laatst lopen van 3 augustus tot en met 13 september 2013. 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, dus uiterlijk op 14 september 2013. Hierbij geldt het voorbehoud dat wanneer iemand een voorlopige voorziening aanvraagt en deze wordt toegekend, de inwerkingtreding van het plan kan worden geschorst.

Venray, d.d. 1 mei 2013

Bijlage 1 Schaduwstudie

1 april



10.00 uur

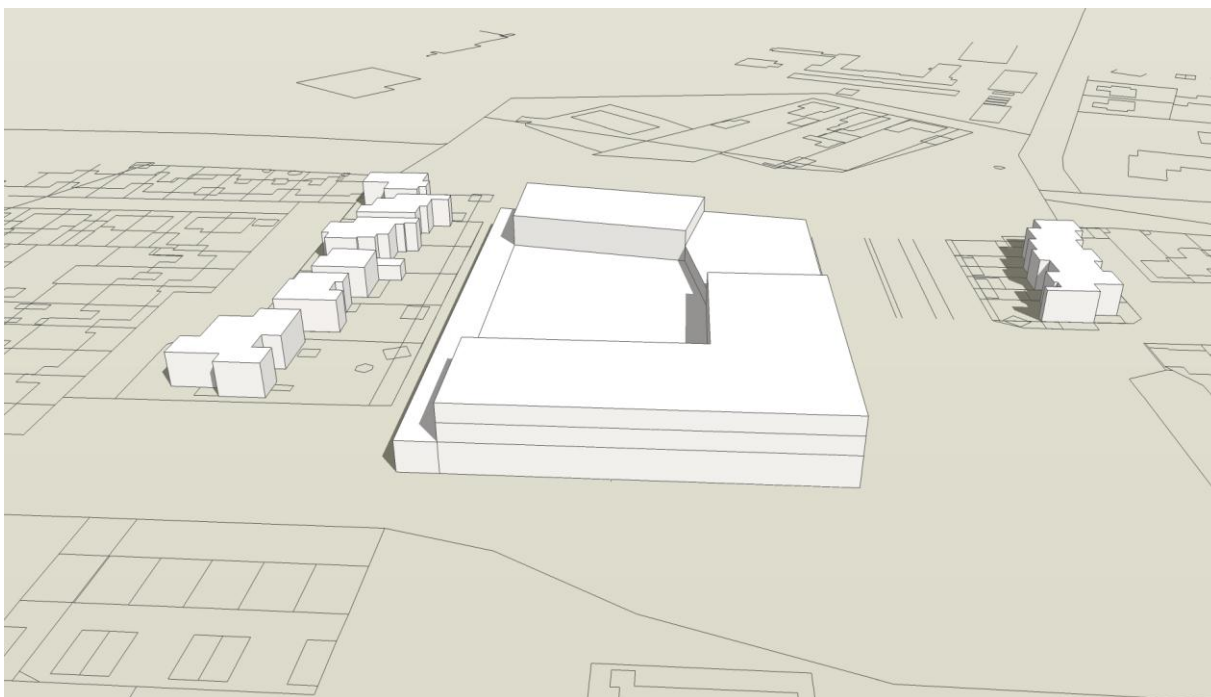


14.00 uur

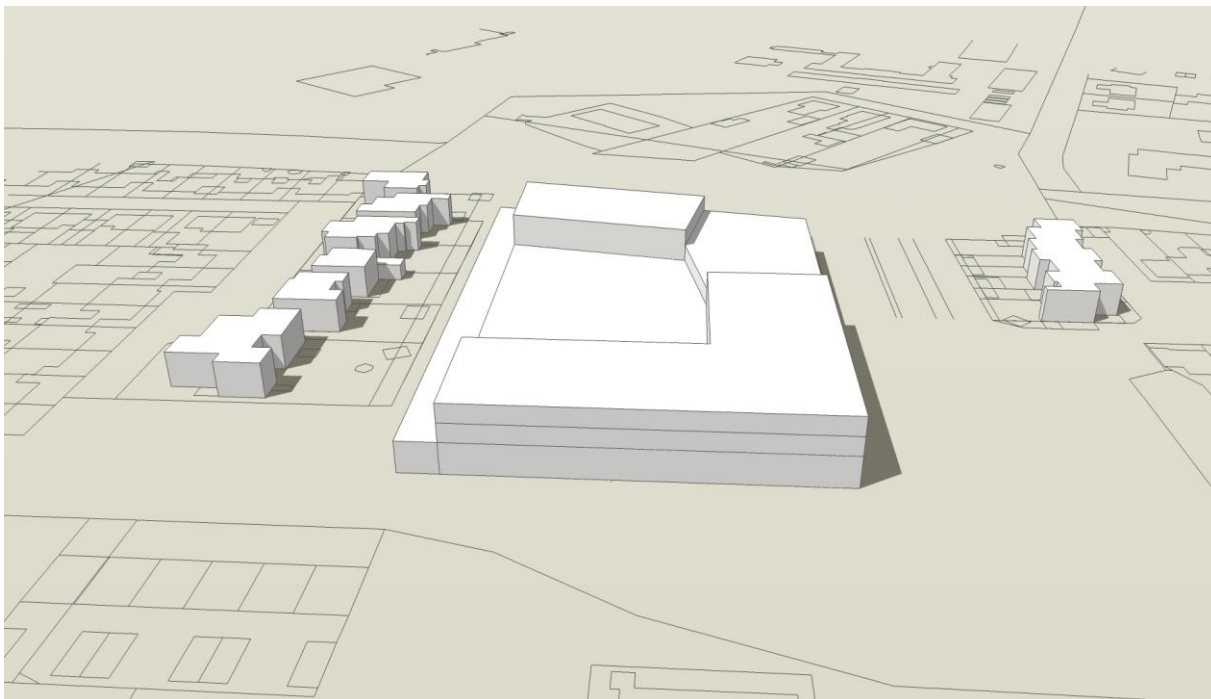


18.00 uur

15 juli



10.00 uur

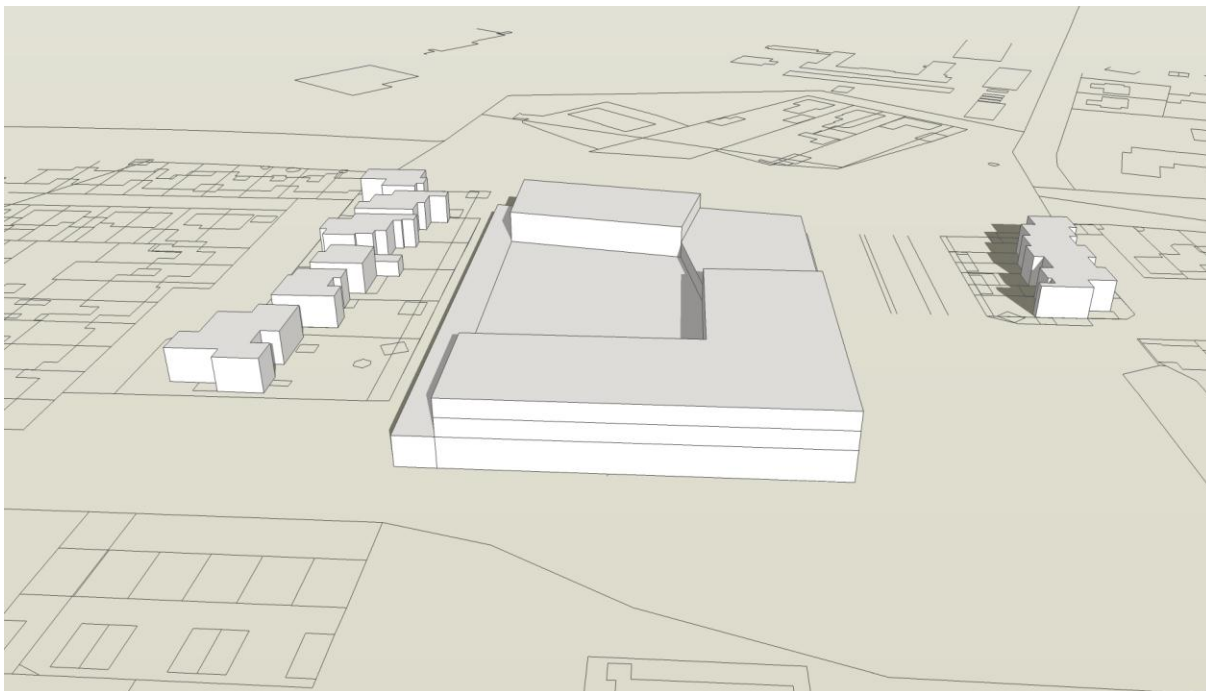


14.00 uur



18.00 uur

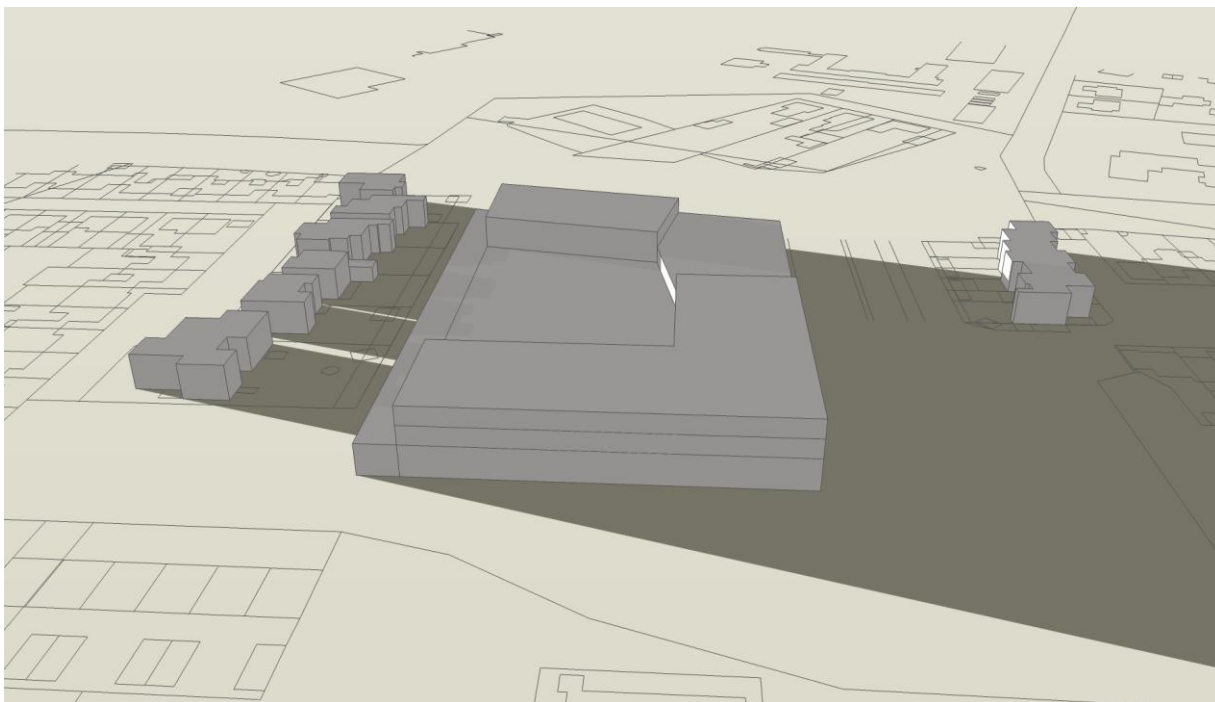
1 oktober



10.00 uur



14.00 uur



18.00 uur