

Onderwerp	Datum	19-12-2017
Vaststelling bestemmingsplan De Brier	Pagina	1 van 1

De raad van Venray,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6-11-2017;

gezien het advies van de commissie;

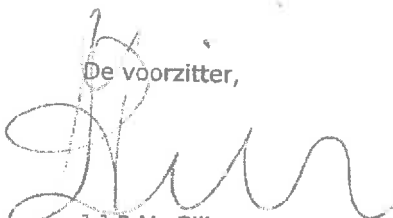
besluit:

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren, en deels gegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de beoordeling van zienswijzen dat als separate bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan De Brier (NL.IMRO.0984.BP15015-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken;
3. geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 december 2017.

De voorzitter,

De griffier,


J.J.P.M. Gilissen


S.A. Boere

Bestemmingsplan 'De Brier' **Eindrapport zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

30 oktober 2017

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen	7
3	Ambtshalve aanpassingen	19
4	Vervolg procedure	21
Bijlagen: Ingediende zienswijzen		22

Bestemmingsplan De Brier Eindrapport zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Venray heeft ter visie gelegen van 16 juni 2017 tot en met 27 juli 2017. Tijdens de inzageperiode heeft een ieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. De reacties worden samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is steeds aangegeven of de reactie tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan leidt. In hoofdstuk 3 worden de inhoudelijke ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan aangegeven. Tot slot, in hoofdstuk 4, wordt de verdere procedure geschetst.

2 Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken (16 juni 2017 tot en met 27 juli 2017) dat het ontwerpplan ter visie heeft gelegen zijn **4** schriftelijke reacties binnengekomen.

Van de volgende reclamanten is een reactie ontvangen. Bij de beantwoording wordt verwezen naar het volgnummer voor de reclamant.

1. E.M. van Bommel van Gijs Heutink Advocaten, Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam namens Heuts Onroerend Goed B.V en Heuts Newco B.V., beiden gevestigd te Hoensbroek, gemeente Heerlen (hierna reclamant 1), zienswijze gedateerd op 11 juli 2017, per post ontvangen op 12 juli 2017. De zienswijze betreft de locatie **Plataanstraat 11, 5802 EH Venray**.
2. G. van Dijck namens PLUS Judith en Guido van Dijck, Kruidenlaan 159, 5803 BV Venray (hierna reclamant 2), zienswijze gedateerd op 14 juli 2017, per post ontvangen op 20 juli 2017.
3. Dhr. E. van Montfort van Suyderland Venrode BV (hierna reclamant 3), Mijlweg 61A, 3316 BE Dordrecht, zienswijze gedateerd op 24 juli 2017, ontvangen op 26 juli 2017.
4. N. van Tilburg namens Ondernemersvereniging De Brier (hierna reclamant 4), Blauwververstraat 8 5961 KJ Horst, zienswijze gedateerd op 26 juli 2017, per post ontvangen op 26 juli 2017.

Hieronder zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Opgemerkt kan worden dat sommige zienswijzen op onderdelen hebben geleid tot aanpassing van het plan. Waar dit het geval is, is dit in het gemeentelijk antwoord op de zienswijze vermeld.

Zienswijze reclamant 1

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 11 juli 2017, per post ontvangen op 12 juli 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamanten voeren reeds meer dan 43 jaar een groothandels- en detailhandelsbedrijf in automaterialen, -accessoires en -gereedschappen. Circa 2/3 deel van de omzet komt voort uit groothandelsactiviteiten en 1/3 omzet wordt behaald in de detailhandel. Sinds de oprichting in 1997 wordt hier een zogenaamd branchevreemd assortiment gevoerd, in de omvang van ondergeschikte detailhandel.

Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengd met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – autohandel/automaterialen'. Reclamant stelt dat de detailhandel in branchevreemde assortiment dus niet is toegestaan. Er wordt vanuit gegaan dat dit abusievelijk heeft plaatsgevonden, aangezien dit specifieke detailhandelsgebruik op grond van een artikel 19 WRO vrijstelling (besluit B&W 1 juli 2008) is toegestaan. Reclamant verwijst naar het besluit en de desbetreffende passages uit de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing welke zijn toegevoegd als bijlage bij de zienswijze. Hieruit blijkt volgens reclamant dat de verkoop van branchevreemd assortiment als ondergeschikt moet worden aangemerkt en verzoekt derhalve het bestaande legale gebruik positief te bestemmen, met dien verstande dat branchevreemde detailhandel voor ten minste 35% van het totale bruto vloeroppervlak cf. de vergunning van 1 juli 2008, wordt toegestaan.

Voor zover dit bewust is wegbestemd wijst reclamant op strijd met art. 3.1 Wro, art.3:2 Awb en art. 3:4 lid 2 Awb, alsmede met het rechtszekerheidsbeginsel. Daarnaast heeft dit branchevreemd assortiment tot 35% geen relevant effect op de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten ter plaatse. Voorts wijst reclamant nog naar de verkoop van branchevreemd assortiment op vergelijkbare locaties, zoals bijvoorbeeld de Gamma bouwmarkt aan de Plataanstraat 17. Tot slot wijst reclamant er op dat indien gemeente niet bereid is voornoemd onderdeel in het ontwerp bestemmingsplan aan te passen, dit tevens in strijd is met de Dienstenrichtlijn. Samengevat wordt gesteld dat er in onderhavig geval geen (dwingende) redenen van algemeen belang aanwezig zijn, die de branchebeperking rechtvaardigen.

Op grond van hetgeen opgenomen in de zienswijze verzoekt reclamant het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat ter plaatse van Plataanstraat 11 voor ten minste 35% branchevreemde detailhandel van het totale bruto vloeroppervlak mogelijk wordt gemaakt.

Standpunt gemeente

Reclamant heeft inderdaad in 2008 een vrijstelling verkregen voor het verkopen van branchevreemde ondergeschikte detailhandel. Aan het verzoek om het bestaande legale gebruik te bestemmen wordt tegemoet gekomen, met dien verstande dat branchevreemde detailhandel tot ten hoogste 35% van het totale bruto vloeroppervlak wordt toegestaan. Dit is conform de op 1 juli 2008 verleende vergunning. Aan het verzoek om ter plaatse branchevreemde detailhandel toe te staan van *ten minste* 35% wordt niet tegemoet gekomen, omdat dit een uitbreiding zou betekenen ten opzichte van het legale bestaande gebruik.

Aan artikel 6.1 zal na sub d een sublid worden toegevoegd welke als volgt zal luiden:
branchevreemde detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – branchevreemde detailhandel' met dien verstande dat maximaal 35% van het bruto vloeroppervlak mag bestaan uit branchevreemde detailhandel;

Het vervolg van artikel 6.1 zal worden doorgenummerd.

Op de verbeelding zal op de locatie van reclamant (Plataanstraat 11) de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – branchevreemde detailhandel' worden opgenomen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Zienswijze reclamant 2

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 14 juli 2017, per post ontvangen op 20 juli 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamanten zijn niet gerust op de stelling dat het ontwerp bestemmingsplan overwegend beheersgericht is met slechts enkele wijzigingen. Hierbij wordt o.a. het detailhandelsbeleid (p.29 e.v.) en met name de herziening van de nota actualisatie supermarkten aangehaald. Hier wordt de conclusie getrokken dat de vestiging van nieuwe zelfstandige detailhandelsfuncties op de Brier niet worden toegestaan. Vervolgens concludeert Seinpost in het kader van het 'Detailhandelsperspectief Venray-Centrum en de Brier', dat er nog mogelijkheden zijn in de branche sport-outdoor-camping. De vestiging van supermarkten op de Brier wordt door Seinpost vooralsnog niet uitgesloten. Tot slot stellen reclamanten dat een wijzigings- of afwijkingsprocedure kan worden doorlopen, mits aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

Reclamanten concluderen dat een vestiging van een supermarkt op de Brier voor nu wordt uitgesloten, maar dat het voorliggende ontwerp onvoldoende zekerheden biedt dat dit op een later tijdstip op basis van hetzelfde ontwerp wel mogelijk zal zijn. Reclamanten wensen de garantie dat een dergelijke supermarkt vestiging voor nu en in de toekomst onverkort en volledig wordt en blijft uitgesloten. De gehanteerde term 'vooralsnog' wenst de reclamant te laten schrappen.

Standpunt gemeente

Het bestemmingsplan bestaat uit een set regels en verbeelding. Daarnaast is er een toelichting opgenomen om hetgeen in de regels en verbeelding juridisch is vastgelegd van een nadere onderbouwing/motivering te voorzien. De toelichting heeft derhalve geen juridische status.

Het rapport van Seinpost wordt in de toelichting uitsluitend vermeld als een van de beleidsstukken waarmee bij de opstelling van het bestemmingsplan rekening is gehouden. Dit geldt eveneens voor de Herziening van de Structuurvisie Detailhandel op basis van de nota actualisatie supermarkten. Hierin staat dat "de vestiging van nieuwe zelfstandige *reguliere* detailhandelfuncties op De Brier niet zijn toegestaan. Datzelfde geldt voor de vestiging van supermarkten." In de structuurvisie wordt tevens uitgelegd dat onder reguliere detailhandel wordt verstaan detailhandel niet zijnde volumineuze of grootschalige detailhandel.

Volgens de gemeentelijke structuurvisie is de vestiging van een supermarkt op De Brier niet toegestaan. In de regels van dit bestemmingsplan zijn dan ook geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen welke de vestiging van een supermarkt mogelijk maakt. Wel wordt via een afwijkingsbevoegdheid de uitbreiding van het bestaande vloeroppervlak van volumineuze detailhandel (art. 5.6 onder a) en de nieuw vestiging van een grootschalig detailhandelsbedrijf in de branche sport/outdoor, bruin- en witgoed en fietsen (art. 5.6 onder b) mogelijk gemaakt. Deze branches zijn volgens het gemeentelijk beleid (onder voorwaarden) wel passend op De Brier, zoals hierboven reeds aangegeven.

Voorts wordt via de wijzigingsbevoegdheden opgenomen in artikel 17 binnen een tweetal gebieden mogelijk gemaakt om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen in (volumineuze) Detailhandel. Maar binnen deze bestemming Detailhandel zoals opgenomen in de regels, is de vestiging van een supermarkt niet mogelijk.

Conclusie is dat op grond van de regels de vestiging van een supermarkt op De Brier zowel rechtstreeks als via een afwijkings- of wijzigingsprocedure niet mogelijk is. Hetzelfde geldt voor reguliere detailhandel, niet zijnde volumineuze of grootschalige detailhandel (tenzij ondergeschikt).

Het woordje 'vooralsnog' in de zinsnede over het uitsluiten van een supermarkt (in de toelichting blz. 31) heeft blijkbaar bij reclamant tot verwarring geleid. Deze tekst zal worden verduidelijkt om misverstanden te voorkomen. De tekst wordt als volgt aangepast:

"Dit advies sluit aan bij het gemeentelijk detailhandelsbeleid (zie voorgaande paragraaf). In onderhavig bestemmingsplan wordt de vestiging van supermarkten derhalve uitgesloten."

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels of verbeelding van het bestemmingsplan.

Zienswijze reclamant 3

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 24 juli 2017, ontvangen op 26 juli 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamant is tegen de mogelijkheid om de bestaande bestemmingen op de Brier te verruimen, met de branches rijwielen en bromfietsen, bruin – en witgoed en sport en outdoor artikelen. Daarnaast acht de reclamant de bestemmingen Leisure, horeca en showroom/winkelruimte t.b.v. internetverkoop op de Brier niet passend. Deze activiteiten horen niet thuis op de Brier. Daarnaast is het ook onwenselijk om middels wetgeviingszones binnen de wijzigingsgebieden 1 en 2 de bestemming detailhandel toe te voegen aan de bestaande bestemmingen. Volgens reclamanten zal dit plan een negatief effect hebben op de ontwikkeling van het centrum conform de Centrumvisie. Door de uitbreiding van de bestemmingen, zal de Brier meer en meer gaan concurreren het centrum.

Standpunt gemeente

De mogelijkheden om de bestaande branchering te wijzigen naar de branches bruin- en witgoed en sport en outdoor, alsmede om activiteiten op gebied van leisure, horeca en internetverkoop toe te staan, waren reeds in het geldende bestemmingsplan opgenomen. Dit geldt ook voor de wijzigingsbevoegdheid voor de gebieden 1 en 2.

In onderhavig plan is slechts één nieuwe activiteit mogelijk gemaakt (onder voorwaarden), te weten de vestiging van tweewielerzaken. Dit sluit aan bij het advies van Seinpost dat is opgesteld in opdracht van gemeente en de ondernemersverenigingen Venray Centraal en De Brier. Voor een nadere ruimtelijk-functionele onderbouwing van deze verruiming wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage van het bestemmingsplan (Effectenanalyse).

Reclamant is van mening dat bovengenoemde activiteiten niet thuishoren op De Brier, en vreest dat als gevolg van deze uitbreidingsmogelijkheden meer concurrentie ontstaat met het centrum van Venray, met negatieve effecten als gevolg voor het centrum.

De gemeente heeft haar detailhandelsbeleid vastgelegd in de Structuurvisie Detailhandel (herziening 2015). Hoofddlijn van de visie is dat Venray haar positie als 2e stedelijk centrum van Noord-Limburg wil handhaven en versterken. Daarbij hoort een uitgebreid en compleet aanbod aan winkels en voorzieningen. De verschillende winkelgebieden in Venray (kernwinkelgebied, De Brier en de dorp- en wijkwinkelcentra) vullen elkaar aan en ieder gebied heeft zijn eigen functie en uitstraling. Gezamenlijk vormen deze gebieden een fijnmazige detailhandelsstructuur met het koop- cq. bezoekmotief als leidend principe:

- Recreatief winkelen/fun shoppen: in het kernwinkelgebied van Venray;
- Doelgerichte aankopen/run shoppen: op De Brier en overige perifere locaties (bijvoorbeeld de Intratuin, autoboulevard Keizersveld);
- Boodschappen doen: in de dorp- en wijkwinkelcentra.

Op De Brier is volgens het gemeentelijk beleid ruimte voor volumineuze detailhandel die niet past in of aan de rand van het centrum van Venray, vanwege het volumineuze karakter van de gevoerde artikelen, de dagelijkse bevoorrading en de omvang van de winkel (minimaal 1.000 m² vwo). Verkoop van artikelen als kleding en mode, speelgoed en dagelijkse artikelen is uitgesloten omdat deze thuis horen in het kernwinkelgebied (fun shoppen). Een tussencategorie is grootschalige detailhandel in sport, outdoor/kampeerartikelen en in bruin- en witgoed omdat deze steeds meer kunnen worden gezien als run shoppen. Vestiging van een dergelijke zaak op De Brier is alleen toegestaan als blijkt dat er elders in of direct aansluitend aan het kernwinkelgebied geen geschikte locatie is en als uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige effecten ontstaan op het functioneren van het kernwinkelgebied als fun shop centrum. Deze voorwaarden zijn ingegeven uit oogpunt van het sterk houden van de structuur van het kernwinkelgebied en om leegstand te voorkomen. In onderhavig bestemmingsplan voor De Brier wordt geen rechtstreekse ontwikkelruimte geboden. Wel is het mogelijk om een wijzigings- of afwijkingsprocedure te doorlopen, mits aan boven gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

Ook voor de vestiging van leisure activiteiten en internetverkoop gelden specifieke voorwaarden, zoals het ontbreken van alternatieve locaties in het centrum. De mogelijkheid om zelfstandige horeca toe te staan, is vooral ingegeven door het ontbreken van een goede horecavoorziening op De Brier, wat door bezoekers momenteel als gemis wordt ervaren. Het bestemmingsplan voorziet dan ook niet in concentratie van horecazaken zoals in het centrum.

Door het stellen van deze randvoorwaarden is ons inziens voldoende geborgd dat ontwikkelingen op De Brier niet leiden tot meer concurrentie met en/of negatieve effecten voor het centrum van Venray. zal een versterking van De Brier met bovengenoemde activiteiten/branches juist kunnen leiden tot een positieve impuls voor de winkelstructuur van heel Venray, omdat de winkelgebieden De Brier en het centrum elkaar hiermee kunnen aanvullen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze reclamant 4

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 26 juli 2017, per post ontvangen op 26 juli 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Zienswijze

1. Reclamant haalt het POL2014 aan, waarin de Brier als een van de drie clusters van perifere detailhandel wordt genoemd. Uitgangspunt hierin is dat de ontwikkelingen aanvullend en niet bedreigend dienen te zijn voor de detailhandel in de centrumgebieden. Volgens reclamanten wordt ten onrechte geen aandacht besteed aan de complementariteit van de Brier aan het centrum. De POL aanduiding wordt in het bestemmingsplan genegeerd. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan de kansen die het POL biedt te vertalen.
2. Reclamanten hadden de verwachting dat, doordat de aanpassing van het plan enkele jaren op zich liet wachten na de uitspraak van de Raad van State, er extra tijd werd genomen om de Brier meer bij de tijd te brengen. Daarnaast was de verwachting dat de door reclamant eerder aangedragen gewenste ontwikkelingen mogelijk gemaakt zouden worden. De toevoeging van detailhandel in rijwielen, motoren en bromfietsen stuit bij reclamant niet op bezwaren, maar biedt naar haar mening weinig perspectief voor een levensvatbaar de Brier.
3. Doordat het bestemmingsplan beheersgericht is, is het volgens reclamant onvoldoende toekomstgericht en in het bijzonder onvoldoende ontwikkelingsgericht. De wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden zijn door de zware procedures een wassen neus. reclamant vraagt zich af waarom alleen het zuidelijke gedeelte en niet het gehele gebied de bestemming detailhandel heeft gekregen. Als deze dezelfde regeling krijgen als nu in het plan bij detailhandel is opgenomen, zal het geheel niet beperkend zijn voor het centrum en alleen maar positief zijn voor de slagkracht. Regionaal speelt dit ook geen rol, gezien de positie welke de Brier heeft gekregen in het POL.
Verzoek is om in het bestemmingsplan voor alle percelen via een dubbelbestemming (bestaande functie en detailhandel) de mogelijkheid te bieden om dit in te richten als detailhandel met daaraan gekoppeld dezelfde definitie als nu reeds opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.
4. Verzoek van de reclamant om naast het constateren dat er sprake is van het ontbreken van een groenstructuur, tevens de implicaties daarvan op de geëigende plaats in het bestemmingsplan en/of in uitvoeringsprogramma een plek te geven. Hier dient vanuit de gemeente en OV werk van te worden gemaakt.

5. De uitvoering van de aanpassing van de Leunseweg/Provinciale weg zal zodanig vorm moeten krijgen dat deze een positief en effectief effect heeft op de bedrijfsvoering van de Brier. Daarnaast het verzoek van reclamanten om de beoogde aanpassingen van de hoofdontsluiting een plak te geven op de relevante plekken in het bestemmingsplan en daarbij inzicht te geven op welke wijze de interne infrastructuur hierop wordt aangehaakt. Verzocht wordt tevens om aandacht te besteden in het bestemmingsplan aan de binnen het plangebied aanwezige wegen en het feit dat deze nog niet zijn ingericht conform de principes van duurzaam veilig.
6. De reclamant constateert dat het door gemeente geformuleerd beleid geen of onvoldoende doorvertaling vindt in het bestemmingsplan. Hiertoe heeft reclamant een aantal citaten opgenomen. Verzocht wordt dat de door de raad uitgesproken gedachten om te komen tot een ontwikkelingsgerichte benadering van het bestemmingsplan niet enkel bij woorden te laten, door het plan niet op voorgestelde wijze vast te stellen, waarbij als het ware aan de handrem wordt getrokken.
7. In het ontwerp staat binnen de regels van Detailhandel in de afwijkingsregels voor gebruik dat uitbreiding van de bestaande vvo en toestaan van een nieuw grootschalige detailhandelsbedrijf mogelijk is onder voorwaarden. Deze afwijking kan via een omgevingsvergunning, indien uit een onderzoek blijkt dat geen onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, detailhandelsstructuur en/of leegstand plaatsvindt middels onderzoek door een onafhankelijke deskundige aan te wijzen door de gemeente. De omvang van de vestiging moet minimaal 1000 m2 zijn en in of nabij het kernwinkelgebied moet geen geschikte locatie voorhanden zijn. Reclamant verzoekt om deze beperkende voorwaarden te verwijderen, dan wel aan te passen voor het in beeld laten brengen dat er 'geen ontwrichtende werking van de detailhandelsstructuur' teweeg wordt gebracht in het centrum van Venray.
8. Reclamant verzoekt om voor de drie gebieden welke in het bestemmingsplan zijn aangewezen als ontwikkelingslocatie voor volumineuze handel, de wijzigingsregels voor de in het plan aangewezen ontwikkelingslocaties te laten vervallen en aanvullend een directe titel voor detailhandel, zoals geformuleerd in het bestemmingsplan op te nemen.
9. Reclamant constateert dat er onlangs twee consumentenonderzoeken hebben plaatsgevonden, welke (nog) niet in het ontwerp-bestemmingsplan zijn verwerkt. Reclamant is van mening dat een publiekstrekker in de vorm van een supermarkt (discounter) een aantrekkelijke aanvulling is voor De Brier. Verwezen wordt naar een tweetal consumentenonderzoeken waaruit blijkt dat een meerderheid van de consumenten hiervan voorstander is. Reclamant vindt de stelling van de gemeente dat een discounter richting het centrum moet, strijdig met het gevoerde gemeentelijk beleid, waardoor recent nieuwe en uitbreidingen van supermarkten in de diverse wijken plaatsvinden.

Standpunt gemeente

ad 1.

In het POL2014 is De Brier inderdaad aangeduid als een van de drie clusters voor perifere detailhandel waar gestreefd wordt naar complementariteit met de kernwinkelgebieden. Daarnaast moeten ze voldoende aantrekkelijk zijn door een compleet winkelaanbod en een (eventuele) combinatie met andere functies. De gemeente acht dat dit op een juiste wijze vertaald is in het bestemmingsplan De Brier. Volumineuze detailhandel en ondergeschikte horeca zijn rechtstreeks toegestaan op De Brier, en voor de vestiging van grootschalige detailhandel, internetverkoop en/of leisure activiteiten worden randvoorwaarden gesteld die juist gaan over de complementariteit met het centrum (bijvoorbeeld omvang, branchering). Het bestemmingsplan bevat ook een mogelijkheid om zelfstandige horeca toe te staan. Daarnaast heeft een groot deel van De Brier de bestemming Gemengd, waar o.a. bedrijven, kantoren, maatschappelijke dienstverlening en zorg zijn toegestaan, waardoor de combinatie met andere functies mogelijk wordt gemaakt. Uit de zienswijze van reclamant wordt niet duidelijk waarom de mening wordt voorgestaan dat dit niet zou zijn gebeurd.

ad 2.

Na uitspraak van de Raad van State over het perceel aan de Zuidsingel 14-16 in november 2013, is mede gewacht met de actualisatie van het bestemmingsplan omdat wij in 2014 een gezamenlijk onderzoek zijn gestart met de ondernemersvereniging en met Venray Centraal naar het gewenste toekomstperspectief van de beide winkelgebieden (het centrum en De Brier). Dit onderzoek is in gezamenlijke opdracht uitgevoerd door Seinpost Adviesbureau BV en heeft geleid tot een advies van Seinpost in het najaar van 2015, dat als basis heeft gediend voor onderhavig bestemmingsplan. Zo is het bestemmingsplan conform het advies aangepast cq. verruimd met de branchering tweewielerzaken en worden daarnaast ook zelfstandige horeca en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Het advies van Seinpost is destijds ook door de ondernemersvereniging De Brier onderschreven, met één uitzondering en dat was het advies van Seinpost om voorlopig geen supermarkt toe te staan op De Brier.

Concluderend zijn wij van mening dat de voorgenomen aanpassingen van het bestemmingsplan De Brier aansluiten bij het gezamenlijk opgestelde toekomstperspectief voor De Brier.

ad 3.

Het bestemmingsplan De Brier bevat verschillende zogenaamde 'flexibiliteitsbepalingen', dat wil zeggen dat niet alleen de bestaande bedrijven/winkels zijn bestemd, maar dat ook wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen voor bijvoorbeeld de vestiging van grootschalige detailhandel, leisure en horeca. Er is dan ook geen sprake van een puur beheersgericht bestemmingsplan. Getracht wordt om hiermee snel tegemoet te kunnen komen aan mogelijke nieuwe ontwikkelingen, die passend en wenselijk worden geacht op De Brier.

Het verzoek van reclamant om een aantal functies rechtstreeks toe te staan binnen het hele plangebied van De Brier, is niet mogelijk omdat dan nu al de behoefte zouden moeten worden

aangetoond in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast zouden de economische en ruimtelijke effecten onderzocht moeten worden. Zonder een concreet initiatief is dit helaas niet mogelijk. Hierbij komt nog dat dan ook andere onderzoeksaspecten onderbouwd moeten worden (denk aan verkeersaantrekkende werking, externe veiligheid) en op grond van de grondexploitatiewet het kostenverhaal moet zijn verzekerd. Dat betekent dat aan de voorkant de grondeigenaren op wiens grond ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, plankosten aan de gemeente moeten betalen voor ontwikkelingen die zich misschien niet voordoen. Een alternatief is het opstellen van een exploitatieplan voor de gronden waarop ontwikkelingen zijn voorzien. Dit exploitatieplan moet gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld. Indien geen gebruik wordt gemaakt van de ontwikkelingsmogelijkheden is een exploitatieplan niet van nut. Door het opnemen van wijzigings- en afwijkingmogelijkheden kunnen, indien van de mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, aan de voorkant met de betreffende initiatiefnemer afspraken gemaakt worden op basis van een concreet plan.

ad 4.

In het bestemmingsplan is de bestaande bomenrij langs de Plataanstraat opgenomen binnen de bestemming Verkeer. Dit is de standaard werkwijze hoe binnen de gemeente in bestemmingsplannen omgaan wordt met laanbeplanting en groenbermen. Ter illustratie: ook de Zuidsingel heeft de bestemming Verkeer. Alleen grotere groengebieden worden aangeduid met de bestemming Groen. De wens van reclamant om de groenstructuur te verbeteren, staat los van de juridische regeling in het bestemmingsplan. Hierover is reeds gesproken met reclamant tijdens een overleg op 29 september jl.

ad 5.

Reclamant verzoekt om de geplande aanpassingen aan de Leunseweg/Provincialeweg een plekje te geven in het bestemmingsplan. De provincie Limburg is bezig met de planvorming voor verbetering van de doorstroming cq. bereikbaarheid van de N270 (Via Venray) en de hierop aansluitende wegen. Alhoewel er steeds meer duidelijkheid komt over de voorgestelde voorkeursmaatregelen, dient de formele besluitvorming nog te worden opgestart. Hiervoor zal een aparte bestemmingsplan procedure worden doorlopen. Dit bestemmingsplan zal, indien nodig, het bestemmingsplan De Brier op onderdelen vervangen. Overigens is de verwachting dat er voor de verkeersbestemmingen aan de Leunseweg (gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan Venray) en De Brier geen (grotere) aanpassingen noodzakelijk zijn. Reclamant verzoekt tevens om in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan de principes van duurzaam veilig. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.3 en 3.3.6) wordt ingegaan op de verkeerskundige aspecten, waarbij ook aandacht wordt besteed aan de principes van duurzaam veilig. Eventuele te nemen maatregelen om de verkeersveiligheid te vergroten, staan los van de juridische regeling in het bestemmingsplan.

Ad 6.

Reclamant vindt dat het gemeentelijk beleid geen of onvoldoende doorvertaling krijgt in het bestemmingsplan, en citeert hiervoor een aantal zinsneden uit gemeentelijke beleidsstukken. Het standpunt is dat er wel sprake is van een goede vertaling. In het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de (gewenste) positie van De Brier binnen de gemeentelijke én regionale detailhandelsstructuur (zie ook beantwoording van zienswijze nr. 3). De in het beleid genoemde (gewenste) functies en branches op De Brier worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt, rechtstreeks of onder voorwaarden. Hiermee wordt getracht een toekomst- en ontwikkelingsgericht bestemmingsplan te bieden voor De Brier.

Ad 7.

Reclamant verzoekt om bij de afwijkingsbevoegdheden voor uitbreiding van volumineuze detailhandel en het toestaan van grootschalige detailhandel de voorwaarde te laten vervallen dat "uit onderzoek blijkt dat er geen onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, detailhandelsstructuur en/of leegstand plaatsvindt middels onderzoek door een onafhankelijke deskundige aan te wijzen door de gemeente..." Als er al een voorwaarde zou moeten worden gesteld, dan zou een afweging plaats kunnen vinden die in beeld brengt dat er geen ontwrichtende werking plaats vindt.

Reclamant doelt op de voorwaarde genoemd in artikel 5.6 sub a onder 1 en artikel 5.6 sub b onder 3. Deze voorwaarde komt echter ook terug in artikel 17.1 onder a en artikel 17.2 onder a.

Op grond van de reeds geldende lijn van jurisprudentie van de Raad van State sinds de uitspraak van 18 september 2013 (201208105/1/R2) blijkt dat de voorwaarde dat er geen duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur mag optreden niet meer toeziet op de niet-dagelijkse boodschappen. Alleen voor dagelijkse boodschappen (zoals supermarkten) is nog relevant of inwoners nog boodschappen kunnen doen op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats. Aangezien het op de Brier met name gaat om niet-dagelijkse boodschappen zal de voorwaarde derhalve niet worden aangepast conform het verzoek van reclamant. Wel zal de voorwaarde in artikel 5.6 sub a onder 1. dat er geen onaanvaardbare effecten mogen plaatsvinden op de leegstand, komen te vervallen. De voorwaarde welke in de betreffende artikelen zal worden opgenomen, luidt na aanpassing dat er het verlenen van de omgevingsvergunning of het wijzigen van de bestemming geen onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging en/of detailhandelsstructuur tot gevolg heeft.

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (waaronder ook substantiële uitbreidingen van bestaande winkels) is namelijk reeds een goede motivering van de behoefte noodzakelijk, in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, ter voorkoming van leegstand.

Ad 8.

Reclamant verzoekt om de wijzigingsregels voor de drie ontwikkellocaties te schrappen en ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk te maken. Zoals al aangegeven onder punt 3, is dit helaas

niet mogelijk. Een directe titel voor nieuwe detailhandel is alleen mogelijk wanneer aantoonbaar sprake is van een behoefte in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, en de economische en ruimtelijke effecten zijn onderzocht (voorwaarde uit het POL2014). Zonder een concrete onderbouwing van de initiatiefnemer/eigenaar kunnen wij dit niet afdoende motiveren. Hierbij komt nog dat dan ook andere onderzoeksaspecten onderbouwd moeten worden (denk aan verkeersaantrekkende werking, externe veiligheid) en op grond van de grondexploitatiewet het kostenverhaal moet zijn verzekerd.

Ad 9.

In de genoemde onderzoeken wordt gevraagd of consumenten/burgers een supermarkt op De Brier als aanvulling zien, en hierop wordt inderdaad vaak positief geantwoord. Echter zou naar mening van de gemeente de vraag anders moeten worden gesteld, namelijk *waar* in Venray de ideale locatie is voor een supermarkt, rekening houdend met de gewenste spreiding en profiel van de winkelgebieden. De vestiging van een supermarkt op de Brier past niet in het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Detailhandel (2013, herzien in 2015), omdat deze te dichtbij het wijkwinkelcentrum van Brukske is gelegen. Daarnaast sluit het niet aan bij het PDV profiel van De Brier. De wens van reclamant voor een extra publiekstrekker onderschrijft de gemeente, maar dient in onze ogen vooral gezocht moeten worden in de versterking van het bestaande aanbod en profiel. Volgens de Structuurvisie zijn supermarkten alleen gewenst in/aansluitend aan het kernwinkelgebied én in de wijkwinkelcentra. De recente ontwikkelingen in de wijken zijn dan ook niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve aanpassingen

Naast de wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan als gevolg van ingediende zienswijzen, is tevens een aantal inhoudelijke ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder volgt een overzicht van deze ambtshalve wijzigingen. Er is onderscheid gemaakt tussen aanpassingen op de verbeelding en aanpassingen in de regels.

Regels:

In artikel 17.1 onder a zal de zinsnede ', door de gemeente aan te wijzen,' worden verwijderd. De voorwaarde dat het onderzoek moet worden uitgevoerd door een onafhankelijke partij is naar mening van de gemeente voldoende.

Dit artikel zal na aanpassing als volgt luiden:

17.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel', onder voorwaarde dat:

- a. uit onderzoek is gebleken dat de wijziging van de bestemming geen onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging en/of detailhandelsstructuur tot gevolg heeft. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden door een onafhankelijke deskundige partij;
- b. uit onderzoek is gebleken dat er door de wijziging van de bestemming geen onaanvaardbare gevolgen optreden voor het groepsrisico en dat eventuele gevolgen voor het groepsrisico worden verantwoord;
- c. uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemming;
- d. de gevolgen van het wijzigen van de bestemming op de luchtkwaliteit worden beschouwd;
- e. de nieuwe bestemming de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig belemmert;
- f. de nieuwe bestemming past in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- g. er voor de omgeving geen onevenredige verkeershinder optreedt;
- h. voorzien wordt in een goede stedenbouwkundige inpassing, met dien verstande dat ter plaatse een hoogteaccent met een bouwhoogte van maximaal 14 m kan worden toegestaan.

In artikel 17.2, aanhef en sub b 'Kantoor' vervangen door 'Gemengd'. Daarnaast zal in 17.2 onder a zal de zinsnede ', door de gemeente aan te wijzen,' worden verwijderd. Dit

Dit artikel zal na aanpassing als volgt luiden:

17.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding '[wetgevingzone - wijzigingsgebied 2](#)' te wijzigen in de bestemming '[Detailhandel](#)' of de bestemming 'Gemengd', onder voorwaarde dat:

- a. bij een wijziging naar de bestemming '[Detailhandel](#)' uit onderzoek is gebleken dat de wijziging van de bestemming geen onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging en/of detailhandelsstructuur tot gevolg heeft. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden door een onafhankelijke deskundige partij;
- b. bij een wijziging naar de bestemming 'Gemengd' de behoefte aan realisatie van nieuw kantooroppervlak voldoende is aangetoond en de bruto vloeroppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt;
- c. uit onderzoek is gebleken dat er door de wijziging van de bestemming geen onaanvaardbare gevolgen optreden voor het groepsrisico en dat eventuele gevolgen voor het groepsrisico worden verantwoord;
- d. uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemming;
- e. de gevolgen van het wijzigen van de bestemming op de luchtkwaliteit worden beschouwd;
- f. de nieuwe bestemming de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig belemmert;
- g. de nieuwe bestemming past in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- h. er voor de omgeving geen onevenredige verkeershinder optreedt;
- i. voorzien wordt in een goede stedenbouwkundige inpassing, met dien verstande dat ter plaatse een hoogteaccent met een bouwhoogte van maximaal 12 m kan worden toegestaan.

4 Vervolg procedure

Vaststelling van het bestemmingsplan De Brier door de gemeenteraad is voorzien op 19 december 2017. Publicatie van het vaststellingsbesluit vindt normaal gesproken binnen twee weken na vaststelling plaats. Er zijn echter wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, waardoor publicatie op basis van artikel 3.8 lid 4 van de Wro pas zes weken na het vaststellingsbesluit plaatsvindt. De gemeente zal aan de provincie Limburg om toestemming vragen de publicatie te vervroegen. Het is dan ook nog niet op voorhand te zeggen wanneer de publicatie zal plaatsvinden en de beroepstermijn begint.

De beroepstermijn van zes weken vangt aan op de dag na de terinzagelegging. De terinzagelegging vangt aan daags na publicatie van het raadsbesluit. Op zijn laatst loopt de beroepstermijn van 3 februari 2018 tot en met 16 maart 2018.

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld 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 17 maart 2018. Hierbij geldt het voorbehoud dat wanneer iemand een voorlopige voorziening aanvraagt, de inwerkingtreding van het plan wordt geschorst totdat op het verzoek is beslist door de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Venray, 19 december 2017

Bijlagen

Ingediende zienswijzen.