

Gemeente Venray

Circusterrein Venray

NL.IMRO.0984.PRB10014.va01

Gemeente Venray

Circusterrein Venray

NL.IMRO.0984.PRB10014.va01

Project : WLI009

Gecontroleerd door : Rudie Peeten

22 november 2010

Inhoudsopgave

	Toelichting	iv
1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Status	5
2	Omschrijving van het project	6
2.1	Parkeren	6
2.2	Strijdigheid vigerende bestemmingsplan	6
3	Wijze van bestemmen	7
3.1	Verkeer	7
3.2	Groen	7
4	Motivatie bestemmingswijziging	8

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer Wonen Venray is voornemens op het terrein omsloten door de Nieuwe Maasheseweg, het Christoffelkruid en de Akelei een woningbouwproject te realiseren. Inmiddels is een bestemmingsplan ontwikkeld om op dit terrein, bekend als het circusterrein, een appartementencomplex en grondgebonden woningen te ontwikkelen. Dit terrein, kadastraal bekend onder gemeente Venray, sectie T, perceelnummer 2605, is momenteel niet in gebruik en bestaat grotendeels uit grasland. De oppervlakte van het terrein beslaat circa 1,3 hectare.

In het reeds door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan (29 september 2009) is voorzien in een 'goede ruimtelijke onderbouwing' om aan de eis van een zorgvuldige ruimtelijke ordening, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening te kunnen voldoen. In de toelichting van het bestemmingsplan is, aan de hand van de omschrijving van het project, beschreven hoe het plan past binnen de omgeving en het provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast is aangetoond dat aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden wordt voldaan. Tevens is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Inmiddels heeft initiatiefnemer de bouwaanvraag ingediend, voor de realisatie van het woningbouwproject. Gedurende toetsing van het bouwdoossier, is gebleken dat de voorgestelde parkeerplaatsen voor een deel binnen de bestemming "Groen" zijn gesitueerd. Daar deze bestemming geen parkeren toelaat, is de gemeente Venray voornemens middels een projectbesluit ex. artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening medewerking te verlenen aan het gewijzigde bouwplan.

1.2 Status

Deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het projectbesluit voor de gewijzigde ligging van de parkeerplaatsen binnen het project "Circusterrein" zal tezamen met het juridisch bindende deel van het plan, de verbeelding en de planregels, een nieuw bestemmingsplan vormen. Dit projectbesluit zal worden vastgesteld conform de in de Wro vastgestelde procedure.

2 Omschrijving van het project

Dit hoofdstuk geeft een kenschets van het woningbouwprogramma en de daarbij behorende voorzieningen.

2.1 Parkeren

Het plan voorziet in de realisatie van 34 grondgebonden woningen en 36 appartementen. De parkeernorm van de gemeente Venray bedraagt 2 parkeerplaatsen per grondgebonden woning en 1,5 parkeerplaats per appartement. Dat wil zeggen dat er in het plan ruimte geboden dient te worden voor 122 parkeerplaatsen. In de “buitenring”, aan de straten Akelei en Christoffelkruid, worden 36 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Een deel daarvan zal bestaan uit langspaarkeerplaatsen, voor een deel wordt er haaks geparkeerd. In de binnenring van het plan zijn in totaal 14 parkeerplaatsen geprojecteerd. Deze zijn gelegen in de binnenruimte van de halve cirkelvorm aan grondgebonden woningen. Daarnaast biedt een verdiept parkeervlak plaats aan 17 parkeerplaatsen, terwijl op de nieuw aan te leggen woonstraat nog eens 27 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Tenslotte wordt er om parkeergelegenheid te bieden aan de bewoners van het appartementen gebouw onder dit gebouw een parkeerkelder aangelegd, die ruimte zal bieden aan 28 parkeerplaatsen. Deze parkeerkelder wordt ontsloten via de nieuw aan te leggen woonstraat en de Akelei en het Christoffelkruid.

Op deze wijze wordt voldaan aan de parkeernorm (er worden immers 122 parkeerplaatsen gerealiseerd) en wordt het parkeren zoveel mogelijk binnen het plan opgevangen. Dit beperkt de verkeers- en parkeeroverlast voor de aanliggende woonbuurten.

2.2 Strijdigheid vigerende bestemmingsplan

Door vaststelling van het bestemmingplan Circusterrein is realisering van het beoogde project planologisch mogelijk gemaakt. Echter, een gedeelte van de beoogde parkeerplaatsen zijn gelegen binnen de bestemming “Groen”. Volgens de Regels worden echter geen parkeervoorzieningen toegelaten binnen de bestemming “Groen”. Hierdoor ontstaat strijdigheid met het voorziene gebruik en datgene wat de regels van het bestemmingsplan “Circusterrein” toelaten.

Middels deze toelichting, die gezien kan worden als een goede ruimtelijke onderbouwing, en een aangepaste verbeelding, kan de gemeente middels een projectbesluit alsnog medewerking verlenen aan het inpassen van de parkeerplaatsen op de juiste wijze.

3 Wijze van bestemmen

Om het parkeren in het groen mogelijk te maken, dient het bestemmingsvlak “Groen” te worden aangepast door dit te vervangen door de bestemming “Verkeer” daar waar de beoogde parkeerplaatsen zijn gelegen. De reeds in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemmingen “Verkeer” en “Groen” worden overgenomen.

3.1 Verkeer

Alle parkeervakken worden bestemd als “Verkeer”. De gronden die als “Verkeer” zijn aangewezen zijn bestemd voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en speel- en wandelgelegenheid.

3.2 Groen

De gronden die als “Groen” zijn aangeduid zijn bestemd voor groenvoorzieningen en water. Tevens mogen wandelpaden en speelvoorzieningen worden aangelegd.

Binnen de bestemming “Verkeer” zijn de beoogde parkeerplaatsen mogelijk. Het is niet nodig om de planregels aan te passen. Indien de parkeerplaatsen op de verbeelding op de juiste wijze zijn ingetekend, is parkeren juridisch-planologisch op de juiste wijze geregeld.

4 Motivatie bestemmingswijziging

De gewenste woningbouwontwikkeling op het Circusterrein te Venray is niet meer strijdig met het bestemmingsplan "Landweert". Inmiddels is het bestemmingsplan "Circusterrein" voor de betreffende locatie vigerend. Echter, de geplande parkeervoorzieningen zijn deels gelegen binnen de bestemming "Groen". Er kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigings- of ontheffingsregels in het vigerende bestemmingsplan "Circusterrein" om de parkeervoorzieningen binnen de bestemming "Verkeer" te situeren.

Tegen de realisering van de gewenste functiewijziging en ontwikkeling, bestaat uit beleidsmatig oogpunt geen bezwaar. Ook vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bestaat geen bezwaar tegen de voorgenomen wijziging in het projectgebied.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging niet bezwaarlijk is.