

WIJZIGINGSPLAN SPARRENDREEF ONG. (TUSSEN 4 EN 6) OOSTRUM

GEMEENTE VENRAY

TOELICHTING



Grontmij Nederland B.V.

Eindhoven Juni 2013

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Kleinschalig bedrijventerrein met gelegenheid tot wonen	3
1.3	Wijzigingsbevoegdheid	4
1.4	Toelichting op randvoorwaarden voor wijziging	4
1.4.1	Conclusie	5
1.5	Ligging van het wijzigingsgebied	6
1.6	Vigerende planologische situatie	6
2	Onderzoek.....	7
2.1	Akoestiek.....	7
2.1.1	Geluidbelasting gezoneerde wegen	7
3	Juridische regeling	9
3.1	Planopzet	9
3.2	Handhaving	9
4	Uitvoerbaarheid.....	11
4.1	Economische uitvoerbaarheid en GREX-wet	11
5	Procedure.....	12
5.1	Vaststelling.....	12
5.2	Beroep.....	12

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het gebied De Witte Vennen nabij Oostrum in de gemeente Venray heeft de laatste jaren een ware metamorfose doorgemaakt. Het gebied is onder andere ontwikkeld ten behoeve van de verblijfs- en dagrecreatie (Parc De Witte Vennen), het sportcomplex Oostrum is verplaatst naar het gebied tussen de Sparrendreef en St. Paschalis en er is een TBS-kliniek in de nabijheid gevestigd. Bureau Groen-planning heeft voor het gebied de "Ontwikkelingsvisie De Witte Vennen e.o." opgesteld (1e concept d.d. 18 augustus 2002, projectnummer 2002). In deze integrale visie is voor het entreegebied van recreatiepark "Parc De Witte Vennen" ten behoeve van de aansluiting op de functionele en ruimtelijke situatie, een kleinschalig groen bedrijventerrein geprojecteerd met bedrijfswoningen. Het betreft het gebied rond de Sparrendreef en de Vennenweg vanaf de Wanssumseweg tot aan Parc De Witte Vennen. Aangezien het voornemen voor de realisering van een kleinschalig bedrijventerrein met de bedrijfswoningen niet binnen het vigerende bestemmingsplan "De Witte Vennen e.o." uit 1989 past, is het bestemmingsplan "Vennendreef" opgesteld. In het bestemmingsplan zijn enkele gronden nog als Agrarisch en als Wonen bestemd, met daarop een wijzigingsbevoegdheid om deze gronden te wijzigen naar de bestemming Wonen-Bedrijf. Dit wijzigingsplan maakt deze wijziging mogelijk.

1.2 Kleinschalig bedrijventerrein met gelegenheid tot wonen

Het gebied De Witte Vennen en omgeving staat in de belangstelling van verschillende partijen vanuit de maatschappelijke en particulier-recreatieve sector.

In de afgelopen jaren hebben reeds verscheidene ontwikkelingen plaatsgevonden zoals:

- uitbreiding van diverse bedrijven, o.a. Frans Maas;
- ontwikkelingen op het gebied van verblijfs- en dagrecreatie;
- verplaatsing van het sportveldencomplex Oostrum naar een locatie tussen de Sparrendreef en St. Paschalis;
- sanering van een bio-industriebedrijf;
- vestiging van een TBS-kliniek.

De ontwikkeling van een kleinschalig bedrijventerrein met woon-werk eenheden aan het entreegebied van Parc De Witte Vennen is slechts een onderdeel van de totale ontwikkelingsvisie. Door de gewenste private en publieke ontwikkelingen met elkaar in overeenstemming te brengen ontstaan er mogelijkheden voor meerwaarde in het gebied, waarbij natuur en landschap centraal staan.

Bij de nadere uitwerking c.q. invulling van het entreegebied is een aantal elementen bepalend geweest:

- het creëren van een geleidelijke overgang in schaal en maat van het grootschalige bedrijventerrein naar het kleinschalige recreatiepark;
- het op budgettair neutrale wijze realiseren van de functiewijziging. Denk hierbij aan de sanering van de bio-industrie en de hondenkennel.

De ontwikkeling van het kleinschalige bedrijventerrein Vennendreef is vervat in het bestemmingsplan Vennendreef. In dit bestemmingsplan waren enkele percelen voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, om te zijner tijd, de bestemming te wijzigen van de bestemming Agrarisch en Wonen naar Wonen-Bedrijf. Onderhavig wijzigingsplan maakt de gewenste woon-werk bebouwing langs de Sparrendreef mogelijk.

1.3 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Vennendreef is de mogelijkheid opgenomen om het plan te wijzigen van de bestemming “Agrarisch” en van de bestemming “Wonen” naar de bestemming “Wonen-Bedrijf”. Dit wijzigingsplan ziet op deze bestemmingswijziging. Om deze wijziging te kunnen realiseren moet aan bepaalde voorwaarden voldaan worden. Deze staan als volgt vermeld in het bestemmingsplan Vennendreef, dat is vastgesteld op 26 maart 2013.

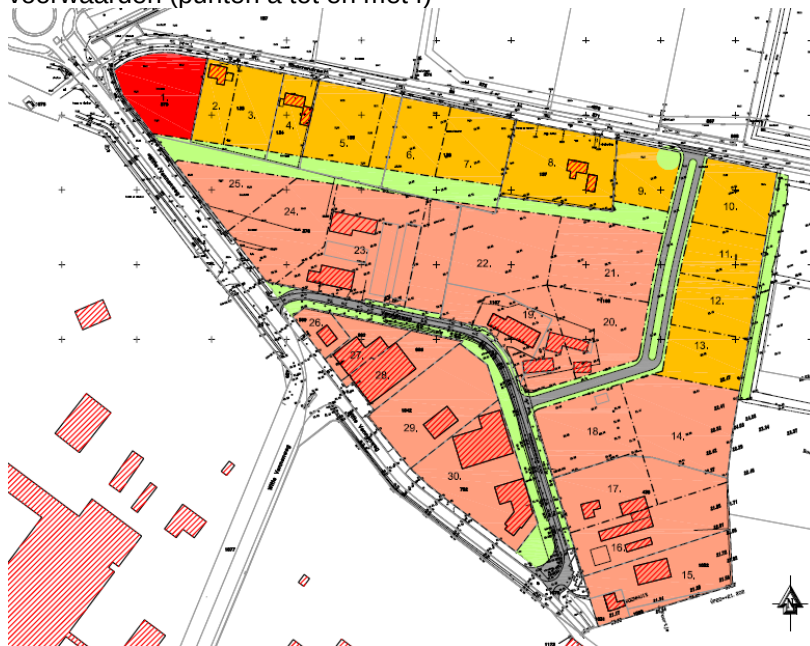
- a. *de bepalingen zoals opgenomen in artikel 11 van deze regels zijn onverkort van toepassing met dien verstande dat een kavelbreedte van minder dan 35 meter is toegestaan mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;*
- b. *er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;*
- c. *er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;*
- d. *de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;*
- e. *sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;*
- f. *de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat bebouwing wordt ingepast.*

Bij deze woonwerk-locaties wordt een combinatie van wonen en werken toegepast, waarbij voor op de kavel wordt gewoond en achter op de kavel de bedrijfsruimte wordt geplaatst. Daarmee wordt getracht de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein te verhogen en een geleidelijke overgang te realiseren naar het omliggende gebied. De overgang van het bedrijfsgebouw naar de openbare weg vindt plaats via een woning en een tuin.

Door de inrichting en de kleinschaligheid aan noord- en oostzijde wordt de entree naar recreatiegebied Parc De Witte Vennen opgewaardeerd.

1.4 Toelichting op randvoorwaarden voor wijziging

De wijziging heeft betrekking op de kavels 6, 7 en een gedeelte van kavel 8 van de inrichtingsschets. Onderstaand is een korte toelichting gegeven op de aan de wijziging gestelde voorwaarden (punten a tot en met f)



Afbeelding 1.1: Inrichtingsschets bedrijventerrein Vennendreef

Op dit wijzigingsplan zijn de regels als benoemd in artikel 11 van het bestemmingsplan Vennendreef van toepassing (a). Het betreffen hier slechts drie bedrijven aan huis met een beperkte omvang en een geringe verkeersaantrekkende werking (b). Parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden op eigen terrein. Door de kavelgrootte en het beperkte bebouwingspercentage kan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein verzekerd worden (c).

In het inrichtingsplan wordt er op toegezien dat de kavels voor Wonen-Bedrijf een groene uitstraling krijgen. Dit wordt bewerkstelligd door de kavels op een groene wijze in te kleden, middels toepassing van hagen als erfafscheiding.

Bij de woonwerk-locaties wordt een combinatie van wonen en werken toegepast, waarbij voor op de kavel wordt gewoond en achter op de kavel de bedrijfsruimte wordt geplaatst. Daarmee wordt getracht de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerrein te verhogen. De overgang van het bedrijfsgebouw naar de openbare weg vindt plaats via een woning en een tuin.

Door de inrichting en de kleinschaligheid aan noord- en oostzijde wordt de entree naar recreatiegebied Parc De Witte Vennen opgewaardeerd. De inrichting van het overige plangebied vormt tevens de geleidelijke overgang naar het grootschalig bedrijventerrein De Witte Vennen.

Het groene karakter van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd door de handhaving en de aanleg van bomenrijen, en de aanleg van brede en smalle hagen, bestaande uit inheemse beplanting. De aanleg van deze hagen refereert enerzijds aan het oude cultuurlandschap (kampen) in het gebied en anderzijds aan de ligging van het terrein in een agrarisch gebied met erfbeplantingen. De hagen worden bij de inrichting van het bedrijventerrein vooraf aangelegd om:

- functies duidelijk van elkaar te scheiden;
- achterkanten van de kavels af te schermen.

De hagen worden aangelegd wanneer een bedrijf zich vestigt en de maat van de kavel voor het desbetreffende bedrijf is bepaald. Deze hagen werken als 'kamerschermen' en scheiden de kavels onderling. De groene aanleg van het bedrijventerrein draagt bij aan een positief imago van het bedrijventerrein als geheel (d).

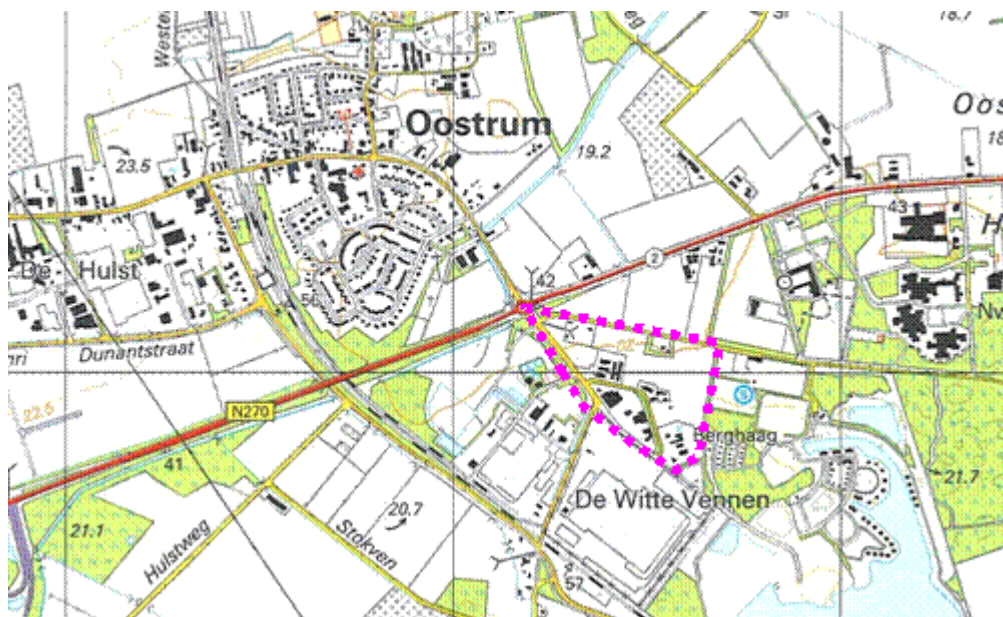
De milieuhygiënische kwaliteiten van het plangebied zijn uitvoerig onderzocht in het kader van het bestemmingsplan Vennendreef. Ten aanzien van het aspect 'geluid' diende aanvullend onderzoek gedaan te worden. Dit is verder toegelicht in hoofdstuk 2 (e).

De hagen en ook al het andere groen (wadi) maken onderdeel uit van het bouw- en woonrijp maken. Dit is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/initiatiefnemer. Na aanleg zal het beheer en onderhoud geschieden door een Vereniging van eigenaren en/of een Vereniging van gebruikers. Door op deze manier invulling te geven aan de inrichting is geen nader landschappelijk inpassingsplan nodig (f).

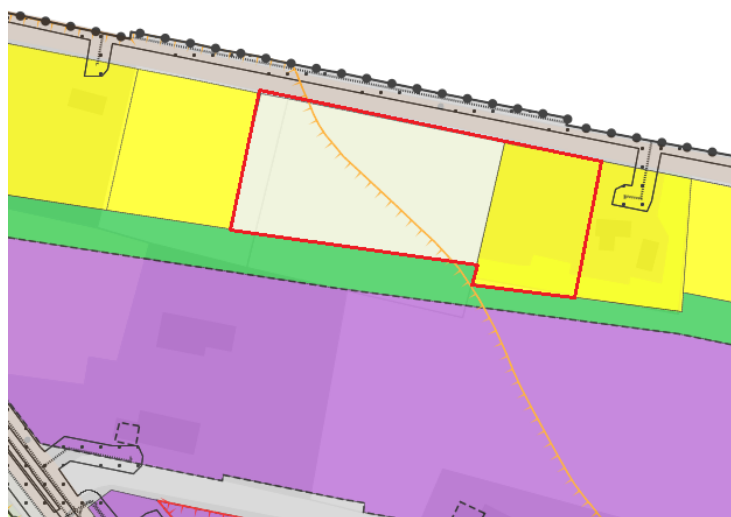
1.4.1 Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat aan de voorwaarden voor wijziging wordt voldaan.

1.5 Ligging van het wijzigingsgebied



Overzichtskartaal plangebied bestemmingsplan Vennendreef, aan de noordelijke begrenzing zijn de kavels 6, 7 en 8 gelegen



Overzicht wijzigingsgronden binnen bestemmingsplan Vennendreef, wijzigingsgronden zijn rood omlijnd

Het plangebied Vennendreef is gelegen ten zuidoosten van de kern Oostrum in de gemeente Venray. Het wijzigingsgebied ligt direct aan de Sparrendreef. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

1.6 Vigerende planologische situatie

Het wijzigingsgebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Vennendreef met IDN NL.IMRO.0984.BP09010-va01, dat is vastgesteld op 26 maart 2013.

2 Onderzoek

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Vennendreef (IDN: NL.IMRO.0984.BP09010-va01) is uitvoerig onderzoek gedaan naar milieuaspecten. Voor het realiseren van de wijziging van Agrarisch naar Wonen-Bedrijf en van Wonen naar Wonen-Bedrijf was het nog wel noodzakelijk akoestisch onderzoek uit te voeren.

2.1 Akoestiek

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai verricht voor de realisatie van een drietal woningen op de kavels 6, 7 en 8 middels de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Vennendreef en onderhavig wijzigingsplan. Navolgend worden de conclusies samengevat.

2.1.1 Geluidbelasting gezoneerde wegen

De volgende wegen zijn in het onderzoek beschouwd:

- Wansumseweg (N270);
- Sparrendreef;
- Witte Vennenweg;
- Mgr. Hanssenstraat;
- Vennenweg.

De geluidbelasting vanwege de Wansumseweg (N270) en de Sparrendreef overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen zijn beschouwd teneinde de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde te reduceren. Indien deze stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouw- of verkeerskundige en landschappelijke of financiële aard, kan het college van B&W van de gemeente Venray een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde vaststellen. Ten gevolge van de Witte Vennenweg, de Mgr. Hanssenstraat en de Vennenweg wordt de voorkeursgrenswaarde gerespecteerd.

Het plan is gelegen binnen de invloedssfeer van de 50 dB(A) contour van het gezoneerde industrieterrein De Witte Vennen. Voor kavel 6 moet een hogere waarde, vanwege industrielawaai vastgesteld worden.

De Wgh bepaalt dat vóór het verlenen van een hogere waarde, de gecumuleerde geluidbelasting van alle gezoneerde geluidbronnen die de voorkeursgrenswaarden overschrijden, inzichtelijk gemaakt moet worden. Uit de berekeningen blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting ten hoogste 60 dB(A) bedraagt. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gecumuleerde geluidbelastingen inzichtelijk gemaakt vanwege alle beschouwde geluidbronnen. Deze cumulatieve geluidbelasting bedraagt eveneens ten hoogste 60 dB(A).

Op basis van het geluidbeleid van de gemeente Venray kan een hogere waarde vastgesteld worden. De vast te stellen hogere waarden zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 2.1: Overzicht vast te stellen hogere waarden en cumulatieve geluidbelasting.

Kavel	Waarneemhoogte [m]	Vast te stellen hogere waarden		
		Wanssumseweg (N270)* (voorgevel)	Sparrendreef* (voorgevel)	IT De Witte Venen (achtergevel)
6	1,5	-	53	52
6	5	49	53	52
7	1,5	-	53	-
7	5	-	53	-
8	1,5	-	53	-
8	5	-	53	-

In de bestemmingsregels voor Wonen – Bedrijf is gesteld dat uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegelaten, omdat de bedrijvigheid passend moet zijn in een woonomgeving.

3 Juridische regeling

3.1 Planopzet

De regels van een bestemmingsplan bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing en de daaraan gekoppelde bouwmogelijkheden. De regels van het bestemmingsplan Vennendreef zijn van toepassing op onderhavig wijzigingsplan voor Vennendreef. In het bestemmingsplan Vennendreef is aangegeven welke bestemming op welke gronden van toepassing is. In dat plan is reeds aangegeven dat de bestemming Agrarisch gewijzigd mag worden naar de bestemming Wonen – Bedrijf indien voldaan wordt aan de in dat plan gestelde voorwaarden. In dit wijzigingsplan is deze wijziging geëffectueerd, waardoor de betreffende gronden nu als Wonen – Bedrijf zullen worden bestemd. Deze bestemming wordt in de regels voor de betreffende gronden van toepassing verklaard, waarbij wordt verwezen naar de voor deze bestemming geldende regels zoals vervat in het bestemmingsplan Vennendreef. Ook de overige van toepassing zijnde regels, waaronder de regels als vervat in de hoofdstukken 1, 3 en 4 blijven van toepassing. De wijzigingen in de regels voor het wijzigingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan Vennendreef zijn in de bij dit plan behorende regels vervat.

3.2 Handhaving

Sluitpost van iedere juridische regeling – maar daarom nog niet minder belangrijk – is de zorg voor het naleven ervan. Dit geldt ook voor bestemmingsplannen in het algemeen en het onderhavige bestemmingsplan in het bijzonder. De mate waarin een juridische regeling wordt nageleefd, is in eerste instantie afhankelijk van de bekendheid van de regeling bij de belanghebbenden en van de bereidheid zich daarachter te scharen (draagvlak). De manier waarop met inspraak en zienswijzen wordt omgegaan, is er eveneens op gericht om de bekendheid van de regeling en het draagvlak daarvan onder degenen, die het aangaat, te bevorderen. Bij de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen wordt aangegeven tot welke wijzigingen in het plan dit heeft geleid. Indien de reacties geen wijzigingen tot gevolg hebben, wordt gemotiveerd waarom dit zo is en aangegeven wat er eventueel in een ander verband met de reactie kan worden gedaan. Als het plan in werking is, zal de gemeente de regels zo consequent mogelijk toepassen, met name waar het de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden betreft. De beschrijving in hoofdlijnen die deze bevoegdheden stuurt mag het beleid niet frustreren. Waar de gemeente zelf eigenaar is, zal zij zich uiteraard aan haar eigen beleid en regels houden. Dit neemt echter niet weg dat er altijd grondgebruikers en bewoners van het plangebied zullen zijn die de regeling niet kunnen of willen naleven. In dat geval zal de gemeente op een evenwichtige wijze de overtredingen tegengaan. Als een overtreding geconstateerd wordt, kan naleving worden afgedwongen door bestuursrechtelijke sancties, zoals het toepassen van bestuursdwang, het opleggen van een dwangsom of het opleggen van een (bestuurlijke) boete. In een aantal gevallen kan ook de strafrechtelijke weg ingeslagen worden. Strafrechtelijke handhaving is geen gemeentelijke zaak. Politie, Openbaar Ministerie en de rechter zijn de instanties die bepalen of een strafrechtelijke actie wordt ondernomen. De gemeente kan hierbij wel een informerende rol spelen. Daarnaast kan de burgemeester aandacht vragen voor handhavingszaken in het driehoeksoverleg met politie en justitie. Uiteraard kan de gemeente ook aangifte doen van overtreding van de strafregels. Om goed te kunnen handhaven – en in zekere zin geldt dit ook voor het makkelijk kunnen toepassen van het plan – is het noodzakelijk, dat de uitgangssituatie goed vastligt. Dit betekent dat er een gerichte inventarisatie van de bestaande situatie zal plaatsvinden op de peildata die

dit bestemmingsplan heeft opgenomen in de overgangsregels. Voor bouwwerken is het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan. Om goed te kunnen vaststellen of het gebruik al dan niet geoorloofd plaatsvindt, is de datum van het verkrijgen van rechtskracht van belang. De gemeente is voorstander van handhaving met een integraal karakter. Dat wil zeggen, dat niet alleen wordt gekeken naar overtredingen van het bestemmingsplan, maar dat ook overtredingen van andere regelingen in dezelfde controle en handhavingsactie worden meegenomen. Dit betekent, dat in veel gevallen samenwerking met andere instanties nodig is. Die samenwerking zal bewust gezocht moeten worden. Het is voorts het voornemen van de gemeente om de keuze voor integrale handhaving binnen afzienbare tijd in de algemene beleidsnota vast te leggen. Tot die tijd is er sprake van een gebruikelijke gemeentelijke aanpak. Ook de handhaving zal op een goede wijze gecommuniceerd worden, zowel naar de direct betrokkenen als in zijn algemeenheid. Ervaring wijst immers uit, dat van het feit dat alleen al dat de gemeente handhaaft en dit bekend is in een gebied een preventief effect uitgaat naar andere overtredingen.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid en GREX-wet

Op grond van artikel 3.1.6 onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden onderzocht. Tevens dient uit hoofde van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening het kostenverhaal van de grondexploitatie verzekerd te worden en rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Binnen het gebied van het wijzigingsplan worden woon-werk eenheden met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Dat gebeurt volledig op eigen terrein. Ten behoeve van dit project zijn geen aanpassingen aan de openbare infrastructuur nodig. De globale exploitatieopzet geeft aan dat uitgegaan kan worden van een positief eindresultaat.

Voor dit gebied hebben de exploitanten met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomst wordt het verhaal van planschadevergoedingen geregeld alsmede de aanlevering van het bestemmingsplan en bijbehorende documenten ten behoeve van de planologische maatregel voor dit project. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd. Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5 Procedure

5.1 Vaststelling

Nadat met het ontwerp wijzigingsplan is ingestemd door het college van B&W wordt het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders.

Afhankelijk van de ingediende zienswijzen neemt vervolgens het college van B & W een besluit over het ontwerp wijzigingsplan om de bestemming te wijzigen.

5.2 Beroep

Na vaststelling van het wijzigingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het wijzigingsplan, of indien kan worden aangetoond dat men gedurende de periode van terinzagelegging niet in de gelegenheid is geweest een zienswijze in te dienen.