

Toelichting

Toelichting

Behoort bij besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg
van 27.09.05, KO, nr. 2005/44669.

Mij bekend,
De secretaris van de provincie



BESTEMMINGSPLAN JERUSALEM

GEMEENTE VENRAY

TOELICHTING

- ☐ concept-voorontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☒ ontwerp
- ☐ vastgesteld door de gemeenteraad van Venray
d.d.
- ☐ goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg
d.d.

februari 2005

110501/ZC5/OT4/700703

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Planmotivering	3
1.2	Begrenzing van het plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid: Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	9
2.3	Regionaal volkshuisvestingsplan	10
2.4	Gemeentelijk beleid	10
2.4.1	Structuurplan Venray	10
2.4.2	Sociaal-Economisch Plan Venray	11
2.4.3	Prostitutiebeleid	12
3	Uitgangspunten en randvoorwaarden	13
3.1	Ruimtelijke en landschappelijke situatie	13
3.2	Cultuurhistorie	13
3.3	Archeologie	14
3.4	Bedrijvigheid	15
3.5	Verkeer en parkeren	15
3.6	Openbaar vervoer	17
3.7	Milieu	17
3.7.1	Wegverkeerslawaaï/geluid	17
3.7.2	Bodem	17
3.8	Waterhuishouding	20
4	Juridische planopzet	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Artikelsgewijs	22
5	Uitvoerbaarheid	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.2.1	Advies P.C.G.P.	25
5.2.2	Overleg ex artikel 10 B.r.o.	25
5.2.3	Inspraak ex artikel 6a Wro	26
Bijlage 1	Advies P.C.G.P.	27
Bijlage 2	Notitie Inspraak en Overleg	28

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 PLANMOTIVERING

De gemeente Venray heeft in 1998 het bestemmingsplan 'Jerusalem' in procedure gebracht. Het bestemmingsplan is bij de Raad van State vernietigd. De gemeente wenst middels onderhavig plan een nieuw bestemmingsplan voor 'Jerusalem' op te stellen. Dit nieuwe bestemmingsplan 'Jerusalem' moet gezien worden als een herziening van het oorspronkelijke plan "Centrum" alsmede als een actualisatie en beheerregeling voor het plangebied. Bij deze herziening zijn tevens de aangrenzende gronden 'omgeving St. Jozefklooster' en 'St. Jozefklooster-Heuvelstraat' evenals het tussenliggende gebied meegenomen. Hetzelfde geldt voor de gronden gelegen tussen de Gasstraat en de Noordsingel.

Ten noorden van de Gasstraat zijn thans een bedrijf en een kantoor gevestigd. In de toekomst zal de bestaande bebouwing geamoveerd worden en zal ter plaatse gestapelde woningbouw gerealiseerd worden met op de begane grond de mogelijkheid tot vestiging van commerciële functies. Thans bestaan er nog geen concrete plannen hieromtrent, derhalve is met betrekking tot deze ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen.

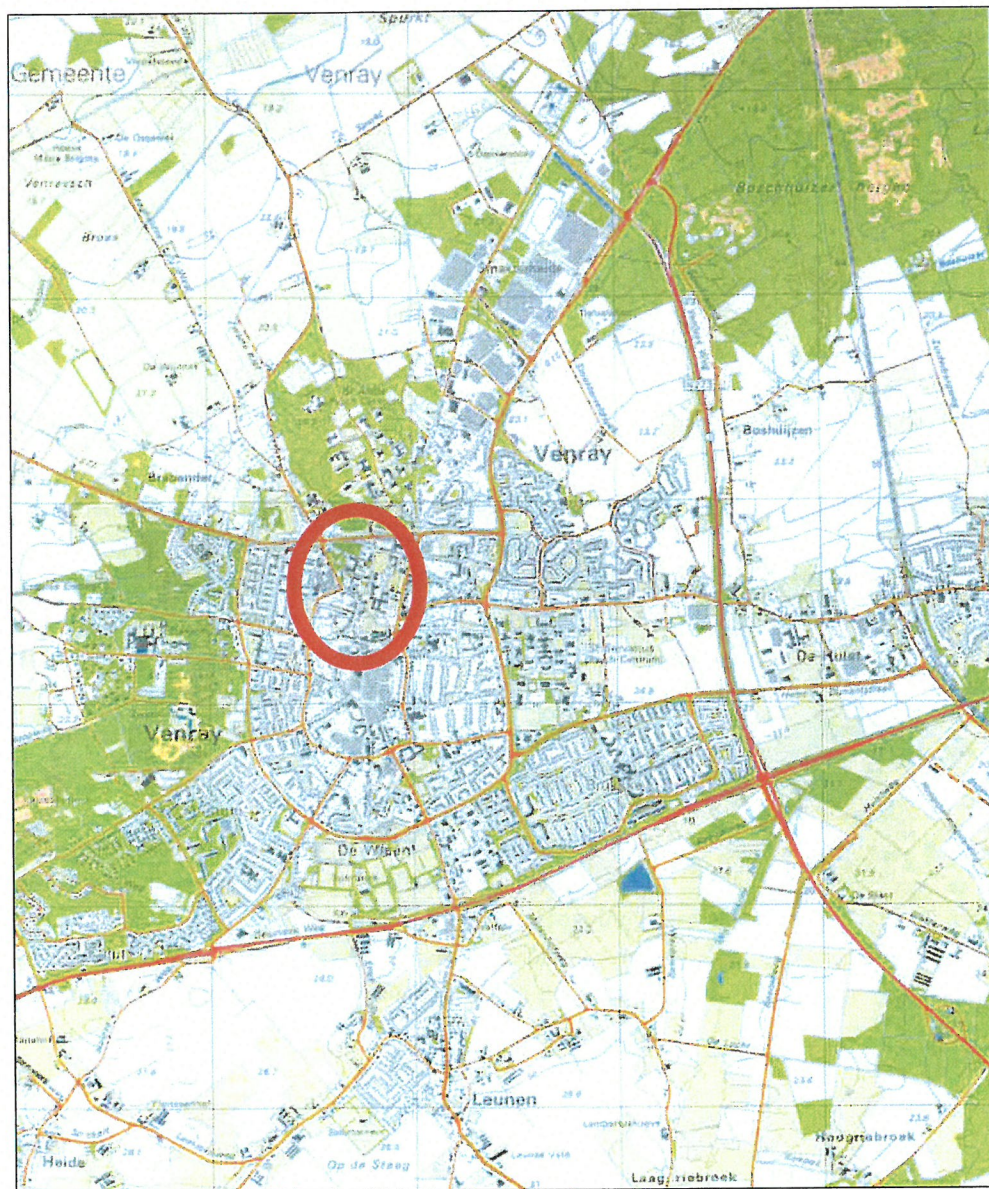
Op het perceel hoek Gasstraat/Raadhuisstraat (kadastraal bekend gemeente Venray, sectie C, nummer 7226) is thans een woning met bijgebouwen gevestigd. De gronden hebben in onderliggend bestemmingsplan de bestemming "doeleinden van verkeer en verblijf". Realisatie van deze bestemming wordt in de naaste toekomst nodig geacht ten behoeve van de (extra) ontsluitingsweg van de parkeerkelder van het appartementencomplex aan de Raadhuisstraat. Tevens zijn de gronden nodig voor een goede uitvoering van de parkeerplaatsen en de aansluitende groenvoorzieningen aan de voorzijde van het appartementencomplex aan de Raadhuisstraat. De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente en daarom aangewezen als bedoeld in artikel 13, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

1.2 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is direct ten noorden van het centrum van Venray gelegen. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de Noordsingel. De westelijke en de oostelijke plangrens bestaan uit de St. Jozefweg/Eindstraat respectievelijk de Raadhuisstraat. Het zuidelijk gedeelte van de Heuvelstraat, de Augustinessenhof en het gebied waar het gemeentehuis van Venray is gelegen bepalen de zuidelijke grens.

Met deze begrenzing liggen de gebouwen van het voormalige St. Jozefklooster en het wooncomplex 'de Laterije' in het bestemmingsplangebied van 'Jerusalem'.

Ligging plangebied



1.3

LEESWIJZER

Conform het bepaalde in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) omvat het bestemmingsplan de volgende onderdelen:

- Plankaart: Op de plankaart zijn de toekomstige bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling;
- Voorschriften: In de voorschriften is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkelingen) opgenomen.
Daarnaast dient een rapportering als bedoeld in artikel 6a, tweede lid onder c. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (inspraak) en de uitkomsten van het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

De toelichting bij dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na de inleiding in dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het bestaand beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau belicht. De aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden worden besproken in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven, alsmede de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK

2

Planologisch
beleidskader

2.1

RIJKSBELEID*Vigerend beleid: Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX)*

Het beleid ten aanzien van kleine kernen richt zich met name op het leefbaarheidsaspect, dat wordt vertaald in het handhaven van een voldoende voorzieningenniveau en zorg dragen voor een goede bereikbaarheid hiervan. De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) legt het zwaartepunt van de toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot woon-, werk- en voorzieningenfuncties binnen de stadsgewesten. Concentratie van activiteiten binnen het stedelijk gebied door een stringente invulling van het bundelingsbeleid heeft een drieledig doel:

- het streven van individuen en groepen in de samenleving naar zoveel mogelijk versterking van het stedelijk draagvlak;
- beperking van aantasting van ecologische en landschappelijke waarden van het landelijk gebied;
- vermijding/vermindering van niet-noodzakelijke mobiliteit.

De VINEX constateert dat de noodzaak tot voortdurende uitbreiding van het stedelijk gebied op langere termijn zal afnemen. Het bestaand stedelijk gebied wordt daardoor steeds belangrijker. Het beleid is erop gericht te voorzien in de ruimtelijke behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen die uit de samenstelling van de bevolking in de regio voortvloeit. Daarbij wordt uitgegaan van de eigen kwaliteiten en ontwikkelingskansen van de onderscheiden regio's, alsmede van bundeling van woningbouw, niet-agrarische werkgelegenheid en voorzieningen. Het bundelingsbeleid houdt in dat in gebieden met een grote bevolkingsomvang de groei van de behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen wordt opgevangen door middel van woningbouw en vestiging van bedrijven en voorzieningen in stadsgewesten.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, aangeboden aan de Tweede Kamer op 27 april 2004, is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat deze nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In deze nota is een aantal regels opgenomen, gericht op borging van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

Nota Wonen

De *Nota Wonen: Wonen in de 21e eeuw* (ontwerp is in november 2000 aan de Tweede Kamer aangeboden) is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van:

- meer keuzevrijheid voor burgers;
- aandacht voor maatschappelijke waarden;
- betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijk woonklimaat verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

De Nota Wonen geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwinspanningen vanuit de VINEX wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw. Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving zal de overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dit wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is.

Er wordt in deze nota een integrale ordeningswet gepresenteerd: de Woonwet. Deze zal in de komende jaren worden ingevoerd. Het doel van deze wet is het stelsel onder het woonbeleid integraal en wettelijk te verankeren. Daarmee worden als het ware het speelveld en de spelregels afgebakend, waarbinnen het spel gespeeld kan worden.

Nota Belvédère

De Nota Belvedere uit vergaderjaar 1998-1999, geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen.

De culturele identiteit kan versterkt worden door een sterker accent te plaatsen bij het ontwikkelingsgericht inzetten van bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. Cultuurhistorie, ruimtelijke planning, integraal ontwerpen en opdrachtgeverschap kunnen beter en creatiever op elkaar aansluiten. In de dynamiek van het nieuwe moet zorg voor en, creatieve benutting van cultuurhistorische waarden vanzelfsprekend zijn.

De opdracht ligt zowel in het landelijk als in het stedelijke gebied, met een accent op een inhaalslag in het landelijke gebied. Het stedelijke gebied biedt kansen in het kader van de herstructureringsopgave, bijvoorbeeld door het revitaliseren van bestaande kwaliteiten. Bij de Belvedere-opgave staat centraal dat er een samenhangend rijksbeleid tot stand wordt gebracht, dat voldoende ruimte biedt om cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van Nederland.

De context waarin deze opgave gerealiseerd moet worden is onder meer de toenemende maatschappelijk bewustwording van de culturele waarde van de leefomgeving. Er is vooral zorg over de vervlakking van de diversiteit en kwaliteit in het landelijke gebied. Deze ontwikkeling vraagt om een trendbreuk die zorg voor bestaande waarden zoveel mogelijk koppelt aan een offensieve, ontwikkelingsgerichte aanpak vanuit de cultuurhistorie.

2.2

PROVINCIAAL BELEID: PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG (POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 'Liefde voor Limburg' is een integraal plan, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2001. Het POL vervangt verschillende bestaande plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie, waaronder het streekplan. Het omgevingsplan is door de provincie Limburg opgesteld in samenspraak met externe partners als gemeenten, waterschappen, werkgevers- en werknemersorganisaties. Het is hét beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg.

Het onderhavige plangebied is volgens 'Kaart Noord' van het POL gelegen binnen de grens van de stedelijke dynamiek. Het betreft hier gebieden voor de opvang van de stedelijke dynamiek van Limburg. Binnen deze gebieden is sprake van een continu proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik en een breed scala aan ontmoetingsplekken gericht om uitwisseling van onder meer informatie, diensten en goederen. Per stadsregio vormt de grens stedelijke dynamiek de uiterste grens waarbinnen in de toekomst plaats is voor de bij het profiel passende functies, milieus en leefstijlen.

Verder maakt het plangebied deel uit van de bestaande stedelijke bebouwing. Er zijn in totaal 10 perspectieven binnen het POL ontwikkeld. Deze perspectieven zijn te beschouwen als streefbeelden, waarbij sturing plaatsvindt op hoofdlijnen van beleid. Het plangebied is gelegen in perspectief 10: het stedelijk centrumgebieden. Betreffend perspectief geeft aan dat de kwaliteit van stedelijke milieus wordt afgemeten aan de intensiteit van het ruimtegebruik, het veelsoortig karakter van ontmoetingen (gericht op kennis, informatie, diensten en goederen), de inrichting van het publieke domein, de diversiteit van functies, de economische dynamiek en de culturele activiteit. Vooral de stedelijke centra hebben van oudsher een belangrijke 'plein- en marktfunctie'. Die functie staat erg onder druk. De diversiteit van functies neemt af; vooral wonen en bedrijvigheid verdwijnen steeds meer. De stedelijke centrumgebieden zijn indicatief op de POL-kaart weergegeven. Het behoud en de ontwikkeling van vitale en dynamische stedelijke centra dient door de gemeenten verder te worden ingevuld.

De visie en opgaven van het POL zijn uitgewerkt per regio. Venray (incl. de kern Oostrum) behoort tot de regio 'Stad Venray'. Deze regio heeft een centrumfunctie voor wonen, werken en voorzieningen voor een ruime omgeving, ook over de provinciegrens heen. Eén van de belangrijkste opgaven voor Stad Venray is 'versterking van de centrumfunctie en de ontwikkeling van dorp naar stad'. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden benut om een compacte stad met allure te scheppen. Belangrijk zijn ook verdichting van functies en herstructurering. Vooral hergebruik van de vrijkomende instituutsterreinen met bijbehorende monumentale en landschappelijke kwaliteiten vergt de komende jaren een grote inspanning.

In de planperiode van het POL zijn er grote veranderingen op de woningmarkt te verwachten, die bijstelling van het beleid noodzakelijk maken. Die veranderingen hebben te maken met een demografische trendbreuk, met het stijgende inkomenspeil, met de wens om milieuvriendelijk en energiezuinig te bouwen en met ontwikkelingen in de zorg. Het woningtekort is de laatste jaren teruggelopen en er beginnen zich in bepaalde gebieden en bepaalde segmenten overschotten voor te doen. Het stijgende inkomenspeil vertaalt zich in hogere eisen die bewoners aan hun woning en woonomgeving stellen.

De provincie stelt zich ten doel te zorgen voor voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Er is sprake van een verschuiving van een kwantitatieve naar een kwalitatieve opgave. Speerpunten van beleid zijn onder meer herstructurering, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie, woonruimteverdeling en duurzaamheid.

2.3

REGIONAAL VOLKSHUISVESTINGSPLAN

In het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg heeft de provincie het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) geïntroduceerd als kwalitatief sturingsmechanisme op regionaal niveau. Daarnaast wil de provincie verantwoordelijkheden op het gebied van wonen meer op regionaal niveau neerleggen. In dat kader hebben de gemeenten Venray, Horst aan de Maas, Meerlo-Wanssum en Sevenum een RVP voor hun grondgebied opgesteld. Dit RVP is een eerste begin om het regionale volkshuisvestingsbeleid richting te geven. De gemeenten zijn gehouden aan hetgeen in het RVP is vastgelegd. Het lokale volkshuisvestingsbeleid zal hierin moeten worden gepast. Concreet betekent dit dat in de periode tot en met 2002 het woningbouwprogramma van de individuele gemeenten uitgevoerd wordt en daar waar afstemming nog mogelijk is dit ook te doen. In de tweede periode van het RVP welke start in 2006 hebben de gemeenten de taak projecten op type, soort en prijs op elkaar en op de regionale behoefte af te stemmen.

2.4

GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1

STRUCTUURPLAN VENRAY

Structuurplan Venray: "Ruimte voor de toekomst"

Het structuurplan van de gemeente Venray 'Ruimte voor de toekomst' geeft een beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot in het jaar 2008. Het structuurplan is op de eerste plaats een ontwikkelingsplan dat de ruimtelijke consequenties weergeeft voor de gewenste ontwikkelingen voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Het plan geeft hoofdlijnen in beleid aan en heeft een integraal en coördinerend karakter. Doordat het structuurplan beleid in hoofdlijnen weergeeft heeft het een abstract karakter. De betekenis ervan moet vooral gezocht worden in het gebruik als sturingsinstrument voor de ruimtelijke ordening. Het bevat samenhangend beleid, dat in een latere fase of in ander verband verder uitgewerkt en geconcretiseerd wordt. Het structuurplan is daarmee uitgangspunt voor diverse (sectorale) beleidsplannen, stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en uitvoeringsmaatregelen. In het structuurplan zijn ruimtelijke kernbeslissingen geformuleerd. Deze beslissingen kunnen worden gezien als besluiten in de zin van art. 1:3 Algemene wet bestuursrecht en hebben de daarbij behorende procedure doorlopen.

In het structuurplan wordt het beleid ten aanzien van het centrumgebied op hoofdlijnen beschreven:

- er wordt gewerkt aan een compact en attractief centrum. Herstructureringen, verbetering van de bestaande structuur en verdichting van bebouwing zijn de middelen waarmee een omslag van dorp naar stad bereikt gaat worden;
- voor wat betreft de functionele structuur richt het beleid zich op de versterking van de woonfunctie. Binnen het kernwinkelgebied moet er sprake zijn van een groei naar binnen door het benutten van de capaciteiten binnen de huidige structuur.

De verstedelijking wordt gekenmerkt door zuinig en efficiënt ruimtegebruik. Inbreidings- en verdichtingslocaties worden het eerst benut om de groei op te vangen. Uitbreidingen van woon- en werkgebied zijn zo gesitueerd dat ze direct tegen de bestaande verstedelijkte gebieden aanliggen. Op die manier worden de ruimteclaims op het landschap beperkt. Dit principe draagt tevens bij aan de beperking van de mobiliteit. Door het stedelijk gebied compact te houden en daarbinnen het grondgebruik te intensiveren, blijven de afstanden kort en wordt het draagvlak voor een efficiënt netwerk van openbaar vervoer vergroot. Het gedachtegoed van het Structuurplan is hiermee gebaseerd op de principes van de compacte stad. De dubbele identiteit van het centrumgebied met een stenige pit en een groene wig die vanuit het landschap ten noorden van Venray tot aan deze pit doordringt wordt als karakteristieke kwaliteit onderkend en blijft als zodanig behouden.

Waar het gaat om de voorzieningenstructuur binnen de plangrenzen van 'Jerusalem' spreekt het Structuurplan van een concentratie van sociaal-culturele voorzieningen. Tegelijkertijd wordt het plangebied gepositioneerd als centrum woonmilieu. De gronden aan de noordzijde van de Gasstraat zijn in het Structuurplan opgenomen als een locatie voor kantorenconcentratie.

2.4.2

SOCIAAL-ECONOMISCH PLAN VENRAY

Algemeen

In het Sociaal-Economisch Plan Venray (mei 2000) wordt aangegeven dat Venray al de nodige kwaliteiten heeft, maar dat er nog veel kan worden verbeterd: Venray vraagt een kwaliteitsimpuls.

Voorwaarde voor het bereiken van de gestelde doelen is een nieuwe bestuurlijke benadering. De beoogde kwaliteitsslag vraagt samenwerking tussen marktsector en overheid en tussen verschillende overheidslagen onderling. Via samenwerking met de marktsector zal ingespeeld moeten worden op kansen.

Versterking woonkwaliteit

Eén van de uitgangspunten om de kwaliteitsimpuls te bewerkstelligen, is versterking van de woonkwaliteit. De Venrayse woonmilieus zullen moeten aansluiten op het bereikte welvaarts- en welzijnsniveau voor de bevolking van de gemeente. Daarbij is een bijzondere aandachtsgroep "ouderen".

De kwaliteit die niet in de bestaande voorraad kan worden gerealiseerd zal via nieuwbouw beschikbaar moeten komen. In het centrum is reeds een positieve ontwikkeling gaande, deze wordt verder doorgezet. Ingrepen in de woningvoorraad, verbetering van de voorzieningen en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte worden gebiedsgericht en in samenhang aangepakt.

Bedrijvigheid

Een ander uitgangspunt om de kwaliteitsimpuls te realiseren betreft de vestigingsmogelijkheden. Venray mikt niet meer op alle soorten bedrijven, maar juist op bedrijven die bijdragen aan de kwaliteit. Dit betekent onder andere het creëren van voldoende huisvestigingsmogelijkheden voor kleine en middelgrote bedrijven. Ook kan gedacht worden aan woon-werkcombinaties. Daarnaast zijn planning en management van belang om de kwaliteitsslag te slaan. Verblijfskwaliteit en combinatie van functies zijn daarbij de kernwoorden.

Voorzieningen

Ook de voorzieningen vragen om een kwaliteitsslag. Kwalitatief hoogwaardige voorzieningen zijn noodzakelijk voor een goed woon- en bedrijfsklimaat. Het beleid is erop gericht de kwaliteit en het functioneren van de bestaande voorzieningen te versterken.

2.4.3**PROSTITUTIEBELEID**

Op basis van het regionaal prostitutiebeleid, door de raad van de gemeente Venray vastgesteld op 31 oktober 2000, is het maximum aantal sexinrichtingen (begripsomschrijving: art. 3.1.1 onder c van de Algemene Plaatselijke Verordening) voor de politieregio Limburg-Noord vastgesteld op 39 seksinrichtingen. Ook is regionaal ten opzichte van het vestigingsbeleid afgesproken dat de gemeente hierin een actieve benadering kiest: er is een vergunningstelsel opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Een van de weigeringsgronden hierbij is strijd met het bestemmingsplan. De bevoegdheid in een bestemmingsplan het gebruik van percelen voor seksinrichtingen te reguleren, moet worden uitgeoefend ter behartiging van het belang van een goede ruimtelijke ordening en moet derhalve gestoeld zijn op ruimtelijk relevante overwegingen en criteria. Door de gemeente Venray wordt het bestemmingsplan buitengebied gezien als het meest geschikte instrument om prostitutie te reguleren. Het is de bedoeling dat in de overige gebieden de vestiging van prostitutiebedrijven niet mogelijk wordt wegens strijd met het door het bestemmingsplan toegestane gebruik.

HOOFDSTUK

3

Uitgangspunten en
randvoorwaarden

3.1

RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE SITUATIE

Het plangebied beslaat het noordelijk gedeelte van het centrum van Venray en bestaat uit het Jerusalemterrein aan de westelijke zijde van de Raadhuisstraat, de gebouwen en de omgeving van het St. Jozefklooster en de te ontwikkelen gronden tussen de Gasstraat en de Noordsingel. Net ten zuiden van het plangebied staat het gemeentehuis van Venray.

De belangrijkste functie van het gebied Jerusalem is de woonfunctie. De woonbebouwing in het plangebied bestaat uit zowel grondgebonden als gestapelde woningen. Er komt vrij veel gesloten bebouwing voor. De bebouwing van het St. Jozefklooster is fors en sober.

Het plangebied wordt vanaf de Noordsingel ontsloten middels de St. Jozefweg, de Heuvelstraat en de Raadhuisstraat. De Noordsingel, de Raadhuisstraat en de St. Jozefweg maken deel uit van de binnenring rond het centrum van Venray. De Heuvelstraat is een voorname route voor langzaam verkeer vanuit het plangebied naar het stadscentrum.

3.2

CULTUURHISTORIE

Jerusalem is een terrein met cultuurhistorische waarden. Op de huidige plaats is reeds vanaf de veertiende eeuw een kloostergemeenschap (toentertijd van de Augustinessen) gevestigd. In de eerste eeuwen, tot circa 1800, waren er kloosterlingen gehuisvest die zich binnen de muren van huis en hof vrijwillig overgaven aan een verborgen leven van “gebed en stilte, van arbeid en liefde”. Vanaf 1883 werd Jerusalem door de Ursulinen in gebruik genomen als pensionaat voor de opvoeding en opleiding van meisjes. Het toenmalige hoofdgebouw van architect Kayzer brandde in 1888 tot de grond toe af. Dit werd door architect Cuypers op basis van het oorspronkelijke plan herbouwd. Het Jerusalemcomplex (klooster en pensionaat) wordt ook in de jaren daarna ingrijpend verbouwd en uitgebreid. Wat betreft de beeldvorming is sprake van een monumentaal complex omgeven door een grote ommuurde ruimte. In 1927 wordt haaks op de huidige Raadhuisstraat terzijde van het complex een fors washuis gebouwd. Het gebouw grenst aan de zogenaamde Nieuwe Cour, die naar alle waarschijnlijkheid rond 1890 is aangelegd.

Zoals bekend werd het totale Jerusalemcomplex in oktober 1944 onherstelbaar beschadigd. Alleen de kastanjes van de nieuwe Cour en de andere monumentale bomen rond het complex en het kleine kloosterkerkhof hebben het oorlogsgeweld overleefd. In de jaren 1949-1951 wordt het complex weer opgebouwd naar een ontwerp van architect J. Wielders.

Daarbij moet overigens vermeld worden dat niet alleen het gebouw zelf maar ook de inrichting van het terrein tussen het hoofdgebouw en de huidige Raadhuisstraat ingrijpend gewijzigd is. De oude galerij en het schildersatelier van Mère Ancilla worden op een andere plek herbouwd. De Engelse Tuin is qua maat en inrichting aangepast volgens een nieuw ontwerp.

In de Gasstraat bevinden zich meerdere geschakelde particulierenwoningen, welke kenmerkend zijn voor Venray aan het eind van de negentiende eeuw. Deze panden zijn echter niet monumentaal en hebben geen bijzondere uitstraling, met uitzondering van het pand met huisnr. 8. Tussen de Gasstraat en de Noordsingel bevinden zich woningen met diepe tuinen. De Noordsingel sluit het centrum af van het noordelijker gelegen St. Anna complex.

3.3

ARCHEOLOGIE

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (in de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologische waardevolle terreinen zoals aangegeven op de Archeologisch waardevolle terreinen, zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen.

Bij de provincie is advies gevraagd inzake het laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek in het plangebied. Bij schrijven van 17 april 2003 (kenmerk 2003/17655) heeft de provincie haar advies uitgebracht. Hieronder zal een weergave van het provinciaal advies worden gegeven.

Het plangebied staat als grijs, dat wil zeggen niet onderzocht gebied, op de basiskaart Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. De omgeving van het terrein heeft wel een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Navraag bij de archeologische werkgroep Venray levert de volgende informatie op. In het verleden zijn op het Jerusalemterrein een 15^e eeuwse waterput en afwateringsgreppels aangetroffen. Bovendien is de hoge rand in het plangebied een type locatie waar zich vroeger mensen vestigden. Het Jerusalemterrein kan derhalve informatie opleveren over Venray als centrum vanaf 1200 na Chr.

Archeologisch onderzoek is alleen nodig waar bodemverstoring plaatsvindt (o.a. door woningbouw, door aanplant bos). Bovendien is archeologisch onderzoek alleen zinvol op locaties die niet bebouwd zijn (geweest) en waar het bodemarchief nog intact is. Daar het plangebied voor een groot gedeelte reeds bebouwd is met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, is ter beoordeling van de archeologische waarden alleen het gebied ten noorden van de Gasstraat van belang. Thans is hier een bedrijf gevestigd dat gesloopt zal worden. Op de locatie zullen in de toekomst, met een in onderhavig plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, kantoren en woningen worden gevestigd. Met betrekking tot genoemde locatie is reeds contact opgenomen met de Archeologische werkgroep Venray. Vroeger is ter plaatse een gasfabriek gevestigd geweest. De bodem zal derhalve middels afgraving gesaneerd worden.

Redelijkerwijs gelden voor het gebied geen hoge archeologische verwachtingen, aangezien de bodem door diverse bouwactiviteiten reeds verstoord is. De voorgenomen afgraving zal desalniettemin in overleg en onder toezicht van de Archeologische Werkgroep Venray plaatsvinden. Mochten er toch archeologische waarden worden aangetroffen dan kan dat tijdig opgemerkt worden. Bij een positieve waarneming zullen tijd en faciliteiten vrij gemaakt worden om de locatie verder te onderzoeken en de vondsten te documenteren.

3.4

BEDRIJFVIGHEID

Het plangebied wordt gekenmerkt door de overwegend woonfunctie. Er is echter ook op verschillende locaties bedrijvigheid in het gebied aanwezig. Daarbij gaat het gaan om ruimtelijk gezien zelfstandige eenheden.

Aangezien bedrijvigheid - indien gevestigd in een woonomgeving - (over)last kan veroorzaken naar de omgeving toe, is het van belang in de toelichting van een bestemmingsplan hier nader op in te gaan. Zo is aan de Gasstraat het partycentrum "de Witte Hoeve" gelegen. Uit de VNG-lijst blijkt dat voor café's en bars een hinderafstand geldt met betrekking tot het aspect geluid van 50 meter. Aangezien het een bestaande situatie betreft is deze afstand niet van invloed op planvorming. Verder is ten noorden van de Gasstraat een bedrijf gevestigd. Het betreft hier een bedrijf in de milieucategorieën 1 en 2. Betreffend terrein zal in de toekomst gerevitaliseerd worden. De plannen hieromtrent zijn nog niet zodanig uitgewerkt, dat deze rechtstreeks in dit bestemmingsplan juridisch verankerd worden. Wel is duidelijk dat op termijn de huidige bebouwing geamoveerd zal worden en ter plaatse appartementen gerealiseerd zullen worden. Daarbij wordt op de begane grond de mogelijkheid gecreëerd om commerciële doeleinden te ontwikkelen. Via een wijzigingsbevoegdheid in de bestemming bedrijfsdoeleinden wordt een en ander binnenplannen mogelijk gemaakt.

In verband met het onderwerp bedrijvigheid neemt het St. Jozefklooster een bijzondere plaats in. Het klooster wordt thans benut voor verschillende commerciële doeleinden: een aantal kantoren en diensten. Deze functies worden in onderhavig bestemmingsplan positief geregeld c.q. bestemd. Tenslotte treft men aan de noordzijde van het plangebied (Raadhuisstraat 13) een notariskantoor aan.

3.5

VERKEER EN PARKEREN

Ontsluiting

Het plangebied van Jerusalem wordt ontsloten vanaf de Noordsingel, die met de St. Jozefweg en de Raadhuisstraat enerzijds deel uitmaakt van de binnenring van Venray. Anderzijds vormt de Noordsingel onderdeel van de ringwegenstructuur rond het centrum van de stad. Vanaf de Noordsingel zorgen de westelijke en de oostelijke plangrens, zijnde respectievelijk de Raadhuisstraat en de St. Jozefweg, voor de ontsluiting van Jerusalem. Verder is er in de wijk een aantal erfontsluitingswegen voor de interne ontsluiting.

Verkeer

Uit de gemeentelijke nota "Verkeersvisie centrum, nota als bouwsteen voor het Kwaliteitsplan-centrum" uit 2001 blijkt dat om de leefbaarheid en de verkeersveiligheid te bevorderen en de bereikbaarheid van het stadscentrum te kunnen waarborgen het van belang is om onder andere het aantal autoritten binnen de kern Venray te beperken. De fiets vormt voor lokale verplaatsingen een goed alternatief voor de auto.

Gezien de ligging van het plangebied kan de afstand naar het stadscentrum van Venray veelal lopend worden overbrugd. De voetgangersvoorzieningen in Jerusalem en de looproutes van en naar het centrum verdienen dan ook alle aandacht. Extra aandacht daarbij gaat uit naar de wensen van ouderen en gehandicapten.

De Noordsingel wordt in de Verkeersvisie voor het centrum aangemerkt als stroomweg met een gebiedsontsluitingsweg.

De Raadhuisstraat en de Gasstraat-Heuvelstraat zijn 50 km/u-wegen. De overige wegen zijn 30 km/u-wegen, ook wel erfontsluitingswegen genoemd.

Parkeren

Ten tijde van de realisatie van het wooncomplex Jerusalem is voor de parkeergelegenheid in het gebied uitgegaan van het parkeren ten behoeve van het centrum. Met dit uitgangspunt is het moeilijk om van objectieve cijfers uit te gaan. Naast de benodigde nieuwbouw van het complex Jerusalem bestond er een garantie dat de oorspronkelijk aanwezige parkeerplaatsen (190) qua capaciteit terug zouden komen. Deze parkeerplaatsen zijn echter niet alleen bedoeld voor het centumparkeren, maar ook voor het personeel van het gemeentehuis en de bezoekers van de Witte Hoeve. In onderhavig plan wordt dan ook geen rekening gehouden met centumparkeren. Alle centumparkeerplaatsen (bedoeld voor de bezoekers van het centrum) vallen buiten het plangebied. In recente beleidsnota's betreffende parkeren waarin de capaciteit van het centumparkeren wordt vastgelegd zijn de parkeerplaatsen in het plangebied van Jerusalem niet meegewogen.

Uiteraard hebben met name de grotere parkeerplaatsen wel een functie voor het centrum. Personeel van de bedrijven c.q. winkels alsmede bezoekers maken gebruik van deze (gratis) parkeermogelijkheid. Op iets grotere afstand gelegen aan de centumparkeerplaatsen is het vanuit de behoefte en ter versterking van (kwalitatief) aanbod ook gewenst om hiervoor mogelijkheden (lieft op relatief grootschalige terreinen) te bieden. Bijkomend voordeel is dat de druk en overlast op de woonstraten rond het centrum verminderd. Het aanbod in het plangebied biedt extra ruimte voor deze functie.

In het plangebied zal met name voldoende ruimte geboden moeten worden voor de eigen behoefte (wonen en werken). In onderhavig plan zal worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten gebaseerd op een naar verhouding groot aandeel van oudere bewoners, zonder kinderen.

Wonen: 1,25 parkeerplaats per gezinswoning overdag en 1,5 parkeerplaats 's avonds,
1,15 parkeerplaats per appartement overdag en 1,3 parkeerplaats 's avonds
(gemiddeld veel ouderen)
1,1 parkeerplaats per woning specifiek bedoeld voor ouderen

Werken: 0,4 parkeerplaats per arbeidsplaats, bezoek afhankelijk van de functie, uitgegaan wordt van gebruik overdag.

In het plangebied is een aantal particuliere parkeervoorzieningen (Vincentiushuis, notariskantoor) met feitelijke overcapaciteit. Gelet op het particuliere karakter tellen ze niet mee in het openbare aanbod. In het plangebied zijn circa 460 parkeerplaatsen aanwezig waarvan er circa 340 openbaar zijn.

Naast een analyse van de parkeernormering is ook van belang de feitelijke parkeerbelasting. Hieruit blijkt dat met uitzondering van de vrijdag en het weekend de grotere parkeerterreinen in het plangebied goed bezet zijn. De parkeerdruk in de woonstraten is in het algemeen beperkt. Dit duidt op het feit dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Wel blijkt uit recent bewonersonderzoek dat met name rond de appartementgebouwen in de kloosterhof en rond de patiowoningen in het Augustinessenhof beperkte uitbreiding op termijn wenselijk is. In dit bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden. Het accent van het bewoners parkeren ligt met name in de avonduren. Dit is de reden dat er qua normering een onderscheid is gemaakt tussen gebruik overdag en in de avond.

3.6 **OPENBAAR VERVOER**

Openbaar vervoer vormt volgens de “Verkeervisie Centrum” (2001) nauwelijks een alternatief voor de korte lokale auto- en fietsverplaatsingen. Dit is voor een kern als Venray - gezien de geringe omvang – ook niet haalbaar.

Binnen het plangebied van Jerusalem kan wat betreft het openbaar vervoer gebruik worden gemaakt van de busroute via de Raadhuisstraat. Halteplaatsen bevinden zich voor het raadhuis en juist ten noorden van de kruising Raadhuissstraat/Gasstraat/Akkerweg.

3.7 **MILIEU**

3.7.1 **WEGVERKEERSLAWAAI/GELUID**

Voor wegverkeerslawaaï geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven, 30 km/h-gebieden en wegen waar (blijkens een door de raad vastgestelde geluidniveaukaart) de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijstrook niet meer dan 50 dB(A) bedraagt. De breedte van een dergelijke zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en varieert van 200 tot 600 meter (verwezen wordt naar artikel 74 van de Wet geluidhinder). Aangezien dit bestemmingsplan een beheerplan is waarin geen ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies zijn voorzien, is een akoestisch onderzoek niet aan de orde. In het kader van de ontwikkelingen aan de Gasstraat zal bij de bestemmingswijziging ex artikel 11 van de wet op de ruimtelijke ordening bekeken worden of een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

3.7.2 **BODEM**

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen van milieugevoelige functies voorzien. Op 10 november 1998 is de bodemparagraaf door de provincie Limburg vastgesteld voor het vroegere plangebied van Jerusalem. Omdat de toenmalig voorgenomen bestemming (woningbouw met tuin, groenvoorziening en niet-grondgebonden woningbouw) inmiddels is gerealiseerd, is aanvullend bodemonderzoek niet meer relevant. Tijdens een telefonisch overleg met de provincie Limburg (in persoon van mevrouw I. Dupuits) op 16 maart 2004 is dit overeengekomen. De bodemparagraaf van het vroegere plangebied Jerusalem is als volgt:

Naast een akoestisch onderzoek naar de huidige en toekomstig te verwachten geluidssituatie dient een bestemmingsplan – voor zover het gebieden betreft met een directe bestemming- vergezeld te gaan van een onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem.

In maart 1993 is door Het Milieuburo een verkennend bodem- en grondwateronderzoek verricht voor de meest noordelijke parkeerplaats aan de Raadhuisstraat. In december 1994 heeft Prudens Futuri een bodemonderzoek verricht op het perceel Heuvelstraat 4 in opdracht van de Vereniging voor Middelbaar Onderwijs Limburg.

Uit het eerstgenoemde onderzoek is gebleken dat in het noordelijk deel van het terrein een lichte overschrijding van de A-waarde ten aanzien van het voorkomen van lood, zink, EOX en enkele individuele PAK's plaatsvindt. In het zuidelijke gedeelte van het terrein is een lichte overschrijding van de A-waarde ten aanzien van het voorkomen van lood en enkele PAK's aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten werden er, vanuit milieu-hygiënisch oogpunt, aan het voorgenomen gebruik van het perceel als parkeerterrein geen beperkingen of belemmeringen verbonden.

Het tweede onderzoek heeft een verhoogde concentratie van EOX, cadmium, koper, lood, zink en PAK's c.q. fenol en perchloorethyleen aangetoond, maar deze zijn echter dermate laag dat vervolgonderzoek niet zinvol is. Er zijn ook hier geen beperkingen of belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen gebruik van het perceel.

Dit laatste wordt ook geconcludeerd in het verkennend bodemonderzoek ten behoeve van de geprojecteerde uitbreiding van de Witte Hoeve (Hollman Technisch Adviseurs BV, maart 1997) én in het verkennend bodem- en grondwateronderzoek ter plaatse van de openbare parkeerplaats bij het gemeentehuis (Het milieuburo, juli 1997).

Binnen de grenzen van het voormalige bestemmingsplangebied (1998) is nadien nog een onderzoek verricht ter plaatse van Gasstraat 5, plaatselijk bekend als "De Witte Hoeve". Dit onderzoek is door Inpijn-Blokpoel in het kader van een artikel 19 procedure op de Wet op de ruimtelijke ordening uitgevoerd. Conclusies van dit onderzoek waren als volgt:

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan PAK, minerale olie en EOX aangetroffen. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen voor de nieuwbouw aanwezig waren.

Ter plaatse van de uitbreiding van het nieuwe plangebied Jerusalem is onder andere de voormalige gasfabriek gevestigd geweest. Op deze deellocatie is een ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig. Op deze deellocatie zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Oriënterend bodemonderzoek van het voormalige gasfabrieksterrein te Venray, Oranjewoud, projectnummer, 87-21672, juni 1985;
- Nader bodemonderzoek fase 1 & 2, locatie Gasstraat 6-8 te Venray, DHV, projectnummer Wmo/JSc/NvO/Jhi/V-950, 8 april 1997;
- Deelsaneringsplan, Gasstraat ongenummerd, Het Milieuburo, projectnummer 99-0264-15, 30 juli 1999.

Deze bodemonderzoeken zijn bij de provincie Limburg aanwezig.

Voor de deellocatie voormalige gasfabriek is in november 2001 door DHV in opdracht van de provincie Limburg een locatieplan opgesteld. Hieronder volgt in het kort de inhoud van het locatieplan:

In de grond zijn spots met een sterk verhoogd gehalte aan PAK en benzeen aangetroffen. Verder zijn er matig verhoogde gehalten aangetroffen aan cyaniden, minerale olie en aromaten. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan cyaniden en benzeen aangetroffen. Ook zijn er licht verhoogde gehalten aan cadmium, chroom, nikkel en zink aangetroffen. Deze laatste lichte verontreinigingen worden niet aan de verontreinigende werking van de gasfabriek gerelateerd. Deze gehalten aan zware metalen komen immers in het grondwater in de gehele gemeente Venray voor.

De urgentie is formeel bepaald in het programma integrale aanpak sanering en locatie ontwikkeling. Het betreft een ernstig geval van bodemverontreiniging met urgentiecategorie 2.

Voor een klein deel van de deellocatie (het gasverdeelstation) heeft in 1999 een deelsanering plaatsgevonden in de vorm van een leeflaagsanering conform de uitgangspunten van BEVER. Verder dienen in de toekomst de spots grondverontreiniging die boven de interventiewaarden zitten te worden verwijderd. Voor het overige terreindeel wordt een leeflaagsanering voorgesteld welke is gebonden aan de functie ontwikkeling: aanbrengen van bebouwing, ingraven van funderingen, cunetten en een leeflaag opbrengen of onderbrengen op maaiveld ter plaatse van groenvoorzieningen.

Voor het grondwater wordt nazorg (monitoring, beperkte risicodekking) voorzien.

Alvorens tot ontwikkeling van deze deellocatie over te gaan dient eerst een sanering volgens voornoemde uitgangspunten plaats te vinden.

Het gebied direct ten noorden, westen en oosten van het voormalig gasfabrieksterrein (het gebied gelegen tussen de Gasstraat, Heuvelstraat, Noordsingel en Raadhuisstraat) valt ook binnen het nieuwe plangebied Jerusalem. Echter, ter plaatse van dit deelgebied is sprake van het vastleggen van een bestaande situatie zodat het uitvoeren van een nieuw bodemonderzoek ter plaatse niet noodzakelijk is.

De uitbreiding van het huidige plangebied ten opzichte van het voormalige plangebied (1998) heeft naast de voormalige gasfabriek ook betrekking op het terrein dat vroeger bekend stond onder de naam Sint Jozefterrein. In december 1994 is hier in opdracht van BBOM te Sittard door het bureau Kragten een bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie van dit onderzoek is dat uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan voor de geplande nieuwbouw. Ter plaatse van dit voormalige Sint Jozefterrein is nu in het nieuwe bestemmingsplan Jerusalem alleen sprake van het vastleggen van een bestaande situatie. Een nieuw bodemonderzoek is dus niet noodzakelijk.

Direct ten zuiden van het Sint Jozefterrein zijn voor de kavels Eindstraat 18 tot en met 42 en Heuvelstraat 5 in het verleden twee artikel 19 procedures op de Wet op de ruimtelijke ordening gevolgd (deze bodemonderzoeken zijn reeds bij de provincie Limburg aanwezig).

Ten behoeve van de procedures zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. De conclusies van deze bodemonderzoeken waren respectievelijk:

Eindstraat 18 tot en met 42:

In februari 2001 is de locatie onderzocht door Oranjewoud. Zowel in de bovengrond als in de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en EOX aangetroffen. Echter geen van deze gehalten overschrijdt de BGW plus waarden. Één gehalte aan minerale olie in de bovengrond is marginaal boven de BGW plus waarde aangetroffen (15 mg/kg droge stof). Omdat het hier gaat om een marginale overschrijding van de BGW plus waarde, is hier verder geen vervolginspanning voor uitgevoerd. Het grondwater is tijdens dit bodemonderzoek niet onderzocht.

Heuvelstraat 5:

In juni 2001 is de locatie onderzocht door de HMB groep. Zowel in de bovengrond als de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. De oorzaak hiervan wordt gezocht in de regionale achtergrondgehalten.

Conclusie

Omdat het voor het overgrote deel gaat over het vastleggen van een reeds gerealiseerde situatie is verder bodemonderzoek binnen het bestemmingsplan Jerusalem niet noodzakelijk. De situatie is dus door de bodemonderzoeken die tot nu toe zijn uitgevoerd voldoende vastgelegd.

Voor het gebied ten noorden van de Gasstraat is middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen tot het realiseren van woningbouw. Daarbij geldt dat er een bodemonderzoek dient te worden overlegd wanneer er daadwerkelijk een bouwaanvraag wordt gedaan en aan de wijzigingsbevoegdheid toepassing wordt gegeven.

3.8

WATERHUISHOUDING

In het verleden werd regenwater voornamelijk op een gemengd rioolstelsel geloosd. Het gevolg daarvan is dat schoon water met vuil rioolwater wordt vermengd hetgeen kan leiden tot negatieve effecten: lozing van ongezuiverd afvalwater (overstorten), slechtere zuivering in de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Bovendien wordt het grondwater niet aangevuld met verdroging als gevolg. Om deze negatieve gevolgen voor het watersysteem en de waterketen te voorkomen wordt in de Vierde Nota Waterhuishouding gestreefd naar het afkoppelen van 20% van het bestaand verhard oppervlak en 60% van nieuw verhard oppervlak van het riool. Afkoppelen staat hierin weergegeven als (duurzame) bronmaatregel. Volgens het vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) dient in 2020 minimaal 20% verhard oppervlak voor bestaande bebouwing en minimaal 60% verhard oppervlak binnen nieuwbouw te zijn afgekoppeld. In de aangewezen infiltratiegebieden geldt voor nieuwbouwlocaties een norm van 80% af te koppelen verhard oppervlak. In het POL is aangegeven dat dit plan in zijn geheel in een infiltratiegebied is gelegen.

In het kader van afkoppelen van hemelwater is door de Provincie Limburg, het Zuiveringsschap Limburg en de waterschappen een beslisboom opgesteld voor het verantwoord afkoppelen en onder welke voorwaarden. Verder wordt de stapsgewijze voorkeur uitgesproken voor respectievelijk gebruik van hemelwater, infiltratie van hemelwater, vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater en als laatste afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Om aan bovenstaand landelijk en provinciaal beleid te voldoen wordt in dit plan een aantal voorzieningen getroffen:

- Alle daken van de nieuw te bouwen gebouwen zijn voorzien van sedum. Hierdoor wordt water langer vastgehouden.
- Alle sedumdaken wateren af via een gescheiden stelsel naar een centrale infiltratiestrook.
- Alle woonstraten wateren via gescheiden stelsel af op de centrale infiltratiestrook.
- Het parkeerterrein watert af op het vuilwaterriool. Dit is besloten om milieutechnische redenen.
- Verder is bewust gekozen voor halfopen verhardingen op plekken die alleen toegankelijk zijn voor langzaam verkeer. Hier infiltreert het hemelwater rechtstreeks de bodem in.

Uiteraard voldoen al deze maatregelen aan de beslisboom “Verantwoord afkoppelen regenwater”.

De Beslisbomen Verantwoord afkoppelen regenwater en de Stimuleringsregeling afkoppelen bestaand verhard oppervlak 2002 Zuiveringsschap Limburg zijn in februari 2002 door het Zuiveringsschap Limburg vastgesteld.

HOOFDSTUK

4 Juridische planopzet

4.1

INLEIDING

Het karakter van het voorliggende plan is een beheersplan. De huidige situatie wordt vastgelegd en er worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Alleen voor het gebied ten noorden van de Gasstraat en hoek Gasstraat/Raadhuisstraat (kadastraal bekend gemeente Venray, sectie C, nummer 7226) bestaan ontwikkelingspotenties. De ontwikkelingspotenties ten noorden van de Gasstraat worden gewaarborgd door een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast zijn de gronden van het perceel hoek Gasstraat/Raadhuisstraat (kadastraal bekend gemeente Venray, sectie C, nummer 7226) aangewezen als bedoeld in artikel 13, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De voorschriften bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. Per onderscheiden bestemming is een apart artikel gemaakt. Per bestemming is de doeleindenomschrijving aangegeven welke doeleinden binnen die bestemming zijn toegestaan. In de bouwvoorschriften wordt aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming. Bij een aantal bestemmingen zijn flexibiliteitsbepalingen, in de vorm van een vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en wethouders opgenomen om in nader aangegeven gevallen van de voorschriften te kunnen afwijken. Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en de inrichting van gronden.

4.2

ARTIKELSGEWIJZ

De voorschriften bestaan uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende voorschriften opgenomen (artikel 1 en 2), hoofdstuk 2 omvat de bepalingen met betrekking tot de bestemmingen (artikel 3 t/m 10) en hoofdstuk 3 bevat de algemene voorschriften, waarbij tevens inbegrepen de zgn. overgangs-, straf-, en slotbepalingen (artikel 11 t/m 22).

Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften

Artikel 1: begripsbepalingen; de in de voorschriften gebezigde begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2: meetbepalingen; een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

Hoofdstuk 2 Bepalingen met betrekking tot de bestemmingen

Artikel 3 t/m 10: de bestemmingen. Iedere bestemming is opgebouwd uit:

- een doeleindenomschrijving;
- bouwvoorschriften,

en een vrijstellingsbevoegdheid en/of een wijzigingsbevoegdheid. Voorts maakt een nadere eisenregeling deel uit van een aantal bestemmingen.

De in dit plan opgenomen bestemmingen zijn:

- Woondoeleinden (artikel 3)
- Maatschappelijke doeleinden (artikel 4)
- Bijzondere doeleinden (artikel 5)
- Horecadoeleinden (artikel 6)
- Bedrijfsdoeleinden (artikel 7)
- Kantoordoeleinden (artikel 8)
- Groenvoorzieningen (artikel 9)
- Doeleinden van verkeer en verblijf (artikel 10)

Hoofdstuk 3 Overige bepalingen

Artikel 11: Bijgebouwen

Deze bepaling bevat specifieke voorschriften voor het oprichten van bijgebouwen.

Artikel 12: Dubbeltelbepaling

Deze bepaling zorgt ervoor dat oprichting van bouwwerken niet mogelijk is indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het bijbehorende perceel niet meer zal voldoen c.q. in grotere mate zal gaan afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 13: Monumenten en karakteristieke bebouwing

Dit artikel regelt hoe moet worden omgegaan met monumentale en karakteristieke bebouwing, mede in relatie tot de Monumentenwet.

Artikel 14: Andere regelingen

Deze bepaling geeft aan dat waar in het plan naar wetten en/of andere regelingen wordt verwezen, de wetten en/of andere regelingen worden bedoeld die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan gelden.

Artikel 15: Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en opstallen

In dit artikel wordt het verboden gebruik benoemd en wordt tevens een vrijstellingsmogelijkheid geboden met bijbehorende procedure om de zogenaamde 'toverformule' te kunnen toepassen.

- Artikel 16: Algemene vrijstellingsbevoegdheid
Bevoegdheid van Burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen van in bepaalde artikelen genoemde maten, aantallen en percentages en voor de oprichting van gebouwen voor openbaar nut.
- Artikel 17: Algemene wijzigingsbevoegdheid
Bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders om de begrenzing van de bestemmingen te wijzigen.
- Artikel 18: Procedure
Vermelding van de te volgen procedure bij alle vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en aanlegvergunningen in het plan.
- Artikel 19: Overgangsbepalingen
Bepalingen met betrekking tot bouwwerken, die vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgericht of in aanbouw zijn en waarvoor eerder een bouwvergunning is verleend, maar in strijd zijn met het bestemmingsplan.
- Artikel 20: Overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken
Bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, dat ten tijde van het van kracht worden van het plan in strijd is met het bestemmingsplan.
- Artikel 21: Strafbepaling
Op grond van artikel 59 WRO kan afwijkend handelen ten aanzien van bepaalde voorschriften van het plan als strafbaar feit worden aangemerkt.
- Artikel 22: Slotbepaling
Dit artikel geeft de titel van de voorschriften aan.

HOOFDSTUK

5

Uitvoerbaarheid

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De exploitatie Jerusalem verloopt budgettair neutraal volgens onderstaand overzicht:

Lasten	
Verwerving	€ 1.500.000,--
Aanleg voorzieningen	€ 1.800.000,--
Kosten voorbereiding/toezicht	€ 900.000,--
Fondsstortingen	€ 100.000,--

Totaal lasten	€ 4.300.000,--
Baten	
Opbrengst woningbouw	€ 4.300.000,--

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**5.2.1 ADVIES P.C.G.P.**

Het voorontwerp-bestemmingsplan is behandeld in de P.C.G.P.-vergadering van 2 juni 2004 (kenmerk 2004/36209).

Het P.C.G.P.-advies is opgenomen in bijlage 1 en de reactie van de gemeente Venray op het P.C.G.P.-advies is opgenomen in bijlage 2.

5.2.2 OVERLEG EX ARTIKEL 10 B.r.o.

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan naar de volgende instanties gestuurd:

Inspectie VROM, Regio Zuid, Hoofd Kamer van Koophandel en fabrieken, Rijkswaterstaat, Directie Limburg, Zuiveringsschap limburg, Waterschap Peel en Maasvallei, Stichting Monumentenhuis Limburg, Waterleiding Maatschappij Limburg, Essent milieu, Gemeentelijke brandweer, Gemeentepolitie, Werkgroep Archeologie Venray, Woningstichting Noord-Limburg, LOZO.

Van rijkswaterstaat, zuiveringsschap limburg, Waterschap Peel en Maasvallei en Waterleiding Maatschappij Limburg is een reactie ontvangen. Rijkswaterstaat, Zuiveringsschap Limburg en de waterleidingmaatschappij Limburg hebben aangegeven dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

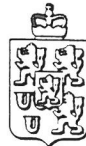
Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft aangegeven dat er een positief wateradvies wordt uitgebracht voor dit initiatief. De reacties en de beantwoording van de reacties zijn opgenomen in bijlage 2.

5.2.3

INSPRAAK EX ARTIKEL 6A WRO

Ingevolge artikel 6a van de Wet op de ruimtelijke ordening dient het gemeentebestuur de bewoners van de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan te betrekken. Daartoe heeft het voorontwerp-bestemmingsplan bij de gemeente ter inzage gelegen van 16 april tot en met 13 mei 2003. gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar inspraakreactie omtrent het voorontwerp aan burgemeester en wethouders kenbaar te maken. De inspraakreacties en de beantwoording van de reacties zijn opgenomen in bijlage 2.

BIJLAGE 1 Advies P.C.G.P.



Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM VENRAY

gemeente venray	1	afdeling	W W
Casenr: ink 0403789			
17 JUN 2004			
Postbusnr: V04 005983			
Kopie aan:	Medewerker:	Afgehandeld:	Daarom:
	3/16		

Afdeling RIN
Ons kenmerk 2004/36209
Faxnummer (043) 389 79 77
Bijlage(n)

Behandeld A. Dohmen
Uw kenmerk
Doorkiesnummer (043) 389 73 87
Maastricht 16 juni 2004

Onderwerp

Advies ontwerp-bestemmingsplan Jerusalem

Standpunt afdeling Ruimtelijke Inrichting Noord.

Met inachtneming van de onderstaande opmerkingen kan met het plan worden ingestemd.

ALGEMENE BELEIDSASPECTEN

- ** In hoofdstuk 2 "Planologisch beleidskader" van de toelichting gaat u in op de diverse Beleidsnota's van het Rijk. De door u gehanteerde uiteenzetting is op dit moment enigszins achterhaald. Ondanks de inhoudelijke bekendheid dient de Nota Ruimte aangemerkt te worden als toekomstig beleid. Er is een aanzet geweest voor het opstellen van een Vijfde Nota, maar deze heeft nimmer een formele status gekregen. De paragrafen over de Vijfde Nota in de toelichting van het bestemmingsplan komen hiermee te vervallen. Het vigerend beleid staat beschreven in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). U dient de tekst op dit onderdeel te actualiseren.

Volkshuisvesting

- ** In paragraaf 2.3 "Regionaal Volkshuisvestingsplan" van de toelichting geeft u een uitleg over het instrument RVP. Er wordt niet ingegaan op de eventuele consequenties van voorliggend plan op het RVP. U dient het plan op dit punt aan te vullen.

Bodemkwaliteit

- ** Voor zover er sprake is van gebruiksbeperkingen als gevolg van het aanwezig blijven van restverontreinigingen, adviseren wij u deze op te nemen in de voorschriften van het plan.

040607-0100

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening ING
67.94.11.372
Postbank nr. 1060741

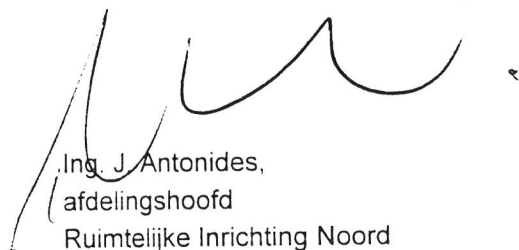


** In artikel 10 van de voorschriften zijn bepalingen opgenomen voor de bestemming "Doeleinden van verkeer en verblijf". Op deze gronden zijn diverse gebruiksvormen mogelijk waaronder groen- en speelvoorzieningen. Dit zijn voor wat betreft het aspect bodem gevoelige bestemmingen. In de nu voorliggende regeling zijn de verschillende gebruiksvormen vrij uitwisselbaar. Bij het omzetten van een bestaand gebruik naar groen- of speelvoorzieningen dient een moment te worden ingebouwd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor die gebruiksvormen. Hiertoe dient een regeling te worden opgenomen die bepaalt dat het omzetten van een bestaand gebruik naar groen- of speelvoorzieningen enkel mogelijk is nadat vrijstelling is verleend door B&W, onder de voorwaarde dat vrijstelling pas wordt verleend nadat uit bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor dat gebruik. U dient het plan op dit punt aan te vullen.

Voorschriften

** Artikel 7, lid 1
Mede gezien het gestelde in lid 6 van dit artikel is de doeleindenomschrijving in lid 1 onvoldoende uitgewerkt en overigens te onbepaald, nu de genoemde milieucategorie geen referentiekader kent. U dient het plan op dit punt aan te passen.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het advies de instemming heeft van de VROM-Inspectie Regio Zuid.


Ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Inrichting Noord

Voor de betekenis van de asterisken (*) die bij de opmerkingen zijn geplaatst wordt verwezen naar de onderstaande verklaring:

- * Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan, waartegen overwegende bezwaren bestaan. Zulks betekent dat, betrof dit een vastgesteld bestemmingsplan, geadviseerd zou worden tot onthouding van goedkeuring;
- ** Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan, waartegen bedenkingen bestaan, maar waarover een definitief oordeel wordt voorbehouden of slechts een voorlopig standpunt kan worden ingenomen in verband met het ontbreken van voldoende onderbouwing van het gemeentelijk beleidsvoornemen. Deze bedenkingen kunnen worden weggenomen door bij de aanbieding ter goedkeuring van het plan aanvullende informatie te leveren, al dan niet na gevoerd nader overleg.
Bedenkingen die niet zijn weggenomen, terwijl deze redelijkerwijs wel hadden kunnen worden weggenomen, leiden tot een advies tot het onthouden van goedkeuring. Ten aanzien van de bedenkingen, die redelijkerwijs niet konden worden weggenomen, zal worden geadviseerd deze bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan weg te nemen;
- *** Opmerkingen over (onderdelen van) het (voor)ontwerp-plan, waarbij gezien vanuit de aanwezige kennis, ervaring en inzicht wordt meegedacht over de ontwikkeling van het plan c.q. de visie (zgn. 'meedenkers').

BIJLAGE 2

Notitie Inspraak en Overleg

September 2004

Notitie Inspraak en Overleg

Voorontwerpbestemmingsplan "Jerusalem c.a." van de gemeente
Venray



Gemeente Venray

Gemeente Venray

Postbus 500

5800 AM Venray

Samengesteld door

Projectgroep Jerusalem

Inhoud

- 1 RESULTATEN (SCHRIFTELIJKE)
 INSPRAAK EX ARTIKEL 6A WRO**

- 2 RESULTATEN VAN HET
 OVERLEG EX ARTIKEL 10
 BRO**

Deze rapportage bevat de resultaten van inspraak en vooroverleg van het voorontwerpbestemmingsplan "Jeruzalem c.a.". In hoofdstuk 1 staan de resultaten van de geboden inspraak ex artikel 6a WRO en hoofdstuk 2 bevat de resultaten van het overleg ex artikel 10 Bro.

1 RESULTATEN (SCHRIFTELIJKE) INSPRAAK EX ARTIKEL 6A WRO

Het voorontwerpbestemmingsplan "Jerusalem c.a." heeft, tezamen met de overige op het plan betrekking hebbende stukken, vanaf vrijdag 16 april 2004 voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode van inspraak kon een ieder zijn of haar inspraakreactie omtrent het voorontwerp aan burgemeester en wethouders kenbaar maken. Van deze gelegenheid is, binnen de daarvoor geldende termijn, gebruik gemaakt door:

1. Th. Swinkels, namens vereniging "de Kloostertuinen", Augustinessenhof 31, 5801 MG te Venray, ingekomen d.d. 29 april 2004 (reg. nr. V04.004469);
2. Th. Swinkels namens bewoners van Augustinessenhof 17 t/m 31, Augustinessenhof 17, 5801 MG te Venray, ingekomen d.d. 29 april 2004 (reg. Nr. V04.004568);
3. Th. Swinkels, Augustinessenhof 17, 5801 MG te Venray, ingekomen d.d. 29 april 2004 (reg. Nr. V04.004569);
4. H. Loonen en B. Vennekens, Augustinessenhof 23, 5801 MG Venray, ingekomen d.d. 10 mei 2004 (reg. Nr: V04.004782).

De laatste dag van het termijn voor het indienen van inspraakreacties was donderdag 13 mei 2004. Op 14 mei 2004 is nog een inspraakreactie ontvangen van H.A. van Els, namens de Vereniging van Eigenaren van het appartementencomplex Jerusalem Zuid, Jerusalem Noord en Jerusalem Plein, Jerusalem 53, 5801 ML Venray (reg. Nr: V04.005005). Formeel gezien is de reactie buiten de termijn ingediend en derhalve niet-ontvankelijk. Gelet op de beperkte overschrijding van de termijn en de mogelijkheid de

reactie mee te nemen in de behandeling van alle inspraakreacties, is besloten tot verschoning van dit gebrek.

De reactie van de inspreker wordt aangeduid met een liggend streepje (-) en de beantwoording van de gemeente wordt aangegeven met een asterisk (*).

1. Th. Swinkels, namens vereniging “de Kloostertuinen”, Augustinessenhof 31, 5801 MG te Venray

- De twee binnentuinen aan de Augustinessenhof, op de plankaart aangegeven met de nummers 10511 en 10496 zijn bestemd als ‘groenvoorziening’. Insprekers zijn van mening dat een bestemming ‘woondoeleinden’ meer in overeenstemming is met de feitelijke situatie. De gronden zijn immers gezamenlijk eigendom van de 30 eigenaren van de woningen aan de Augustinessenhof.
- * Aangezien beide binnentuinen met hun open en groene karakter kenmerkend zijn voor dit deel van Jeruzalem, zijn deze tuinen bestemd als ‘groenvoorzieningen’. Binnen deze bestemming zijn zowel het aanleggen van groenvoorzieningen en speelgelegenheden als langzaam verkeersroutes mogelijk. Hiermee wordt de bestaande situatie van het huidige gebruik zo goed als mogelijk vastgelegd en wordt ook duidelijk wat in de toekomst allemaal op het perceel mogelijk is. De huidige groenvoorzieningen zijn hier door gemeente aangelegd en hierover zijn afspraken gemaakt met de omwonende eigenaars. Het bouwen van kleine bouwwerkjes, zoals binnen de bestemming ‘woondoeleinden’ mogelijk is, is hier niet gewenst. Gelet op dit bovenstaande en het karakter van deze tuinen is het dus niet wenselijk om de bestemming van de betreffende percelen te wijzigen in ‘woondoeleinden’.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**2. Th. Swinkels namens bewoners van Augustinessenhof 17 t/m 31,
Augustinessenhof 17, 5801 MG te Venray**

- Op pagina 17 van de toelichting staat dat er rekening is gehouden met een beperkte uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen rond de patiowoningen aan de Augustinessenhof. Het is niet duidelijk hoe deze uitbreiding gerealiseerd gaat worden. In dit verband wordt verwezen naar de brief d.d. 22 oktober 2002 van de bewoners van Augustinessenhof 17 t/m 31 waarin een oplossing voor het tekort aan parkeerplaatsen wordt besproken.
- * In het voorontwerp bestemmingsplan hebben de betreffende gronden, welke als oplossing worden aangedragen in de brief van d.d. 22 oktober 2002, de bestemming 'doeleinden voor verkeer en verblijf'. Op de gronden met deze bestemming zijn verhardingen, groenvoorzieningen en ook parkeergelegenheden toegestaan. Aangezien de betreffende gronden als zodanig zijn aangewezen is het niet noodzakelijk om ten behoeve van een oplossing voor het parkeerprobleem hier een andere bestemming aan te geven. Wij zien dan ook geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Wanneer de uitbreiding rond de parkeermogelijkheden plaats zal vinden zal dit los van dit bestemmingsplan met omwonenden besproken worden.
- De toegangsweg van de goedereniging van het gemeentehuis is niet op de kaart ingetekend. De toegangsweg valt weliswaar buiten het plangebied, maar de aansluiting valt binnen het plangebied. Inspreker is van mening dat verplaatsing van de goedereniging wenselijk zou zijn.
- * De toegangsweg van de goedereniging van het gemeentehuis ontbreekt inderdaad op de plankaart en zal hierop worden aangepast. Van verplaatsing van deze toegangsweg is echter geen sprake.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Th. Swinkels, Augustinessenhof 17, 5801 MG te Venray

- Inspreker verzoekt om de bestemming 'horecadoeleinden' op de plankaart te wijzigen in horecabedrijven en in artikel 6 onder punt 1a het woord "discotheek" te verwijderen, aangezien de vestiging van een discotheek/bar/dancing ter plaatse van "De Witte Hoeve" niet wenselijk is.
- * De bestemming van "De Witte Hoeve" blijft 'horecadoeleinden' waardoor horecabedrijven, met uitzondering van discotheeks/bars/dancings, en andere doeleinden ten behoeve van de horecabedrijven mogelijk zijn. Het is inderdaad onwenselijk dat op deze locatie een discotheek wordt toegestaan. Het bestemmingsplan zal dan ook op dat punt worden aangepast.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat artikel 6 lid 1 sub a 'discotheek' uit de voorschriften zal worden verwijderd.

4. H. Loonen en B. Vennekens, Augustinessenhof 23, 5801 MG Venray

- Insprekers zouden "De Witte Hoeve" aangemerkt willen zien als horecabedrijf en niet als discotheek. Dit doet geen recht aan de bestaande situatie die volgens dit voorontwerpbestemmingsplan wordt vastgelegd.
- * Het is inderdaad onwenselijk dat op deze locatie een discotheek wordt toegestaan. Het bestemmingsplan zal dan ook op dit punt worden aangepast.
- Insprekers vinden het beter om de ruimte tussen "De Witte Hoeve" enerzijds en Augustinessenhof 17 tot 25 anderzijds aan te merken als 'groenvoorziening' in plaats van de huidige bestemming 'doeleinden van verkeer en verblijf'.

- * De betreffende ruimte tussen “De Witte Hoeve” en Augustinessenhof 17 tot 25 is geen doorgaande maar wel een beperkt toegankelijke openbare weg. Van deze weg wordt gebruik gemaakt door verkeer waaronder motorvoertuigen. Binnen de bestemming ‘groenvoorzieningen’ zijn alleen langzaam verkeersroutes toegestaan en zijn de gronden met name bestemd als verblijfsgebied. Om bovenstaande redenen is daarom gekozen om de bestemming ‘doeleinden voor verkeer en verblijf’ aan deze gronden te geven.

Conclusie:

Gedeeltelijk aan de inspraakreactie tegemoet te komen in die zin dat in het bestemmingsplan artikel 6 lid 1 sub a ‘discotheek’ uit de voorschriften zal worden verwijderd.

5. H.A. van Els, namens de Vereniging van Eigenaren van het appartementencomplex Jerusalem Zuid, Jerusalem Noord en Jerusalem Plein, Jerusalem 53, 5801 ML Venray

- Inspreker vreest dat het toestaan van de functie discotheek in “De Witte Hoeve” leidt tot aantasting van het woongenot door (geluids)overlast en heeft een waardedaling van de woning tot gevolg;
- * Het is inderdaad onwenselijk dat op deze locatie een discotheek wordt toegestaan. Het bestemmingsplan zal dan ook op dit punt worden aangepast.
- Er is sprake van parkeeroverlast onder andere door het ontbreken van parkeervakken bij “De Witte Hoeve”. Dit probleem wordt naar mening van de insprekers in het voorontwerpbestemmingsplan onderschat. Er zijn in deze woonwijk meer voorzieningen nodig om het parkeerprobleem op te vangen;
- * Het opnemen van parkeervakken in een bestemmingsplan is niet mogelijk, dit kan in dit bestemmingsplan “Jerusalem c.a.” dan ook niet worden

geregeld. Wij gaan er van uit dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn ten behoeve van “De Witte Hoeve”. Het tekort aan parkeervoorzieningen ten behoeve van de wijkbewoners is bekend bij de gemeente, dit zal buiten dit bestemmingsplan om met de betrokken bewoners worden geregeld.

- In het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor het gebouw “Contrast” een goothoogte van 15 meter toegestaan. Voor zover bekend zou het gebouw slechts 3 etages krijgen met een maximale goothoogte van 9 meter. Indien het gebouw 15 meter hoog wordt, vrezen met name de bewoners van Jerusalem Zuid een aantasting van het woongenot, aantasting van privacy en een waardedaling van de woning. Inspreker is derhalve van mening dat een maximale hoogte van 9 meter zou moeten worden toegestaan.
- * De goothoogte van 15 meter die in het voorontwerp bestemmingsplan “Jerusalem c.a.” is opgenomen is niet juist. In de bouwplannen is inderdaad sprake van een gebouw bestaande uit 3 bouwlagen. Echter wordt dit gebouw verhoogd gebouwd waardoor de uiteindelijk hoogte een kleine 11 meter zal zijn. Het bestemmingsplan zal dan ook op dit punt worden aangepast in die zin dat de hoogte wordt gewijzigd van 15 in 11 meter.

Conclusie:

Gedeeltelijk aan de inspraakreactie tegemoet te komen in die zin dat in het bestemmingsplan artikel 6 lid 1 sub a ‘discotheek’ uit de voorschriften zal worden verwijderd en de goothoogte van het gebouw “Contrast” zal worden gewijzigd in 11 meter.

2 RESULTATEN VAN HET OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO

In het kader van het overleg is het plan naar de volgende instanties voor het vooroverleg toegezonden:

1. Provincie Limburg, Hoofd afdeling Ruimtelijke Inrichting Noord
2. Inspectie VROM, Regio Zuid
3. Kamer van Koophandel en fabrieken voor Noord-Limburg
4. Rijkswaterstaat, Directie Limburg
5. Zuiveringschap Limburg
6. Waterschap Peel en Maasvallei
7. Stichting Monumentenhuis Limburg
8. Waterleiding Maatschappij Limburg
9. Essent Milieu
10. Gemeentelijke Brandweer
11. Gemeentepolitie
12. Werkgroep Archeologie Venray
13. Woningstichting Noord-Limburg
14. LOZO

Van het afdelingshoofd Ruimtelijk Inrichting noord van de provincie Limburg, Rijkswaterstaat, Zuiveringschap Limburg, Waterschap Peel en Maasvallei en de Waterleiding Maatschappij Limburg is een reactie ontvangen.

Rijkswaterstaat, Het Zuiveringschap Limburg en de Waterleiding Maatschappij Limburg hebben aangegeven dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft aangegeven dat er een positief wateradvies wordt uitgebracht voor dit initiatief. De reactie van het afdelingshoofd Ruimtelijk Inrichting noord van de provincie Limburg wordt hieronder samengevat weergegeven (-) en van gemeentezijde beantwoord (*)

Provincie Limburg, Hoofd afdeling Ruimtelijke Inrichting Noord

- Hoofdstuk 2 “Planologisch beleidskader” dient geactualiseerd te worden naar aanleiding van diverse recente beleidsnota’s van het Rijk (Nota Ruimte).
- * Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

- In paragraaf 2.3 “Regionaal VolkshuisvestingsPlan” dienen de eventuele consequenties van voorliggend voorontwerpbestemmingsplan op het RVP besproken te worden.
- * Het Regionaal VolkshuisvestingsPlan is na de realisatie van de woonwijk Jerusalem vastgesteld. In die zin heeft het dan ook geen consequenties voor het RVP. De tekst in paragraaf 2.3 zal dan ook niet worden aangepast.

Bodemkwaliteit

- Voor zover er sprake is van gebruiksbeperkingen als gevolg van het aanwezig blijven van restverontreinigingen, wordt geadviseerd dit op te nemen in de voorschriften.
- * De deellocatie met de restverontreiniging ter plaatse van de voormalige gasfabriek is hier nog niet compleet uitgewerkt. Indien er na uitwerking van deze deellocatie duidelijk wordt dat er sprake is van een restverontreiniging die gebruiksbeperkingen veroorzaakt, dan zullen die alsnog in de geschiktheidverklaringen worden opgenomen. In dit stadium zijn eventuele gebruiksbeperkingen ons nog niet uitputtend bekend.

- Binnen de bestemming ‘doeleinden van verkeer en verblijf’ zijn diverse gebruiksvormen mogelijk waaronder groen- en speelvoorzieningen. Dit zijn voor wat betreft het aspect bodem gevoelige bestemmingen. Bij het omzetten van een bestaand gebruik naar groen- of speelvoorzieningen dient een moment te worden ingebouwd om te kunnen beoordelen of de

bodem geschikt is voor die gebruiksvormen. Hiertoe dient een vrijstellingsbevoegdheid voor B&W opgenomen te worden.

- * Indien er sprake is van nieuwe deellocaties die in gebruik genomen gaan worden als groen- of speelvoorzieningen dan dient de grond ter plaatse (ten minste de bovenste meter) te voldoen aan BGW-I. Hiervoor is een vrijstellingsbevoegdheid voor B&W nodig in het bestemmingsplan. Het plan zal op dit punt worden aangepast.
- Mede gezien het gestelde in lid 6 van artikel 7, is de doeleindenomschrijving in lid 1 onvoldoende uitgewerkt en te onbepaald, zeker nu de genoemd milieucategorie geen referentiekader kent.
- * Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

