

5 februari 2007

**Gemeente Venray**  
**Bestemmingsplan "Centrum"**



## **Toelichting**

Gemeente Venray  
Postbus 500  
5800 AM Venray

*Samengesteld door*

Compositie 5 stedenbouw bv  
Gemeente Venray

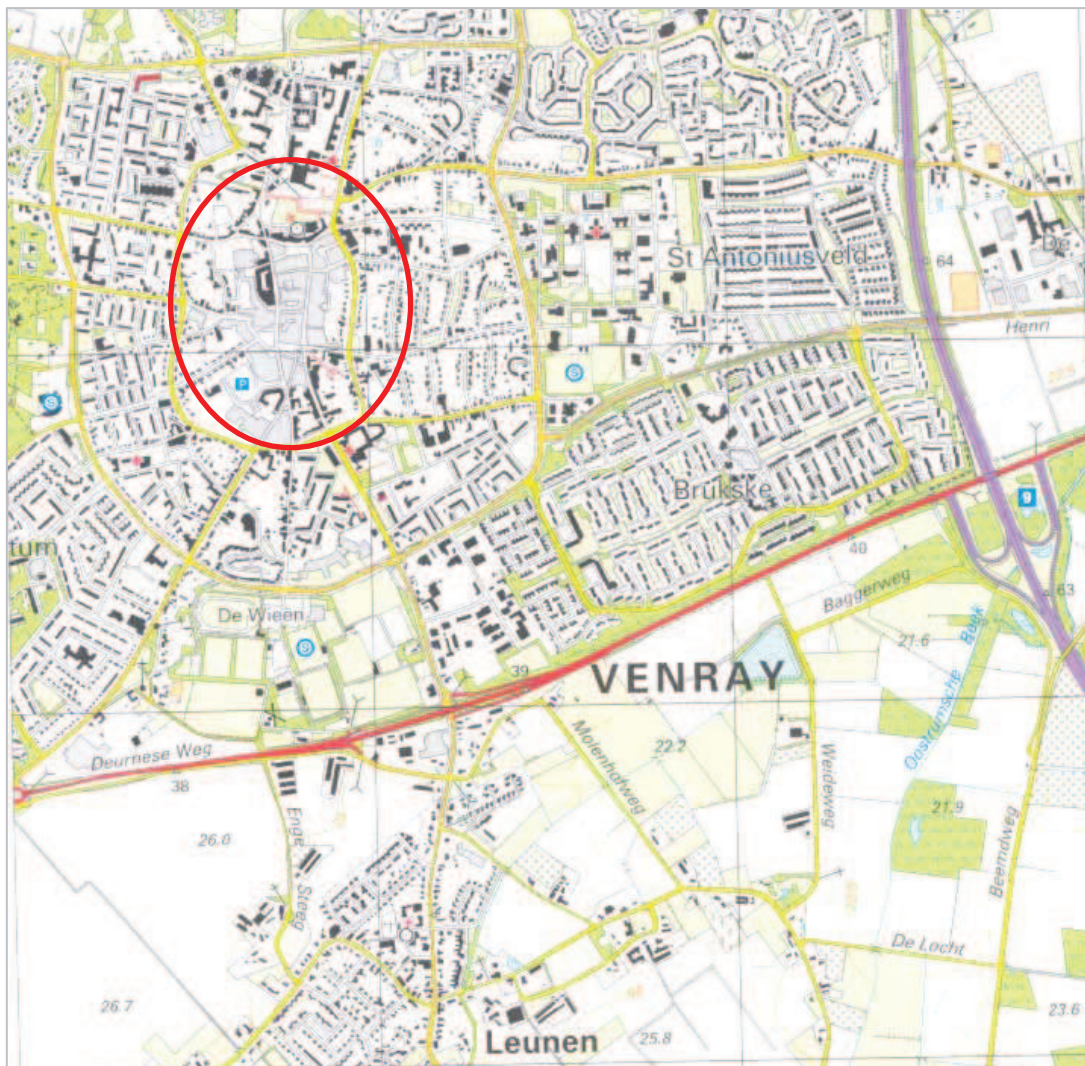


## Inhoud

|          |                                                     |           |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                    | <b>9</b>  |
| 1.1      | Planmotivatie                                       | 9         |
| 1.2      | Begrenzing van het plangebied                       | 9         |
| 1.3      | Leeswijzer                                          | 11        |
| <b>2</b> | <b>Planologisch beleidskader</b>                    | <b>13</b> |
| 2.1      | Rijksbeleid                                         | 13        |
| 2.1.1    | Nota ruimte                                         | 13        |
| 2.1.2    | Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)     | 13        |
| 2.2      | Provinciaal en regionaal beleid                     | 13        |
| 2.2.1    | Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)             | 13        |
| 2.2.2    | Sturingsfilosofie: Ontwikkelingsplanologie          | 15        |
| 2.2.3    | Woonbeleid                                          | 15        |
| 2.2.4    | Waterbeleid                                         | 16        |
| 2.3      | Gemeentelijk beleid                                 | 17        |
| 2.3.1    | Sturingsfilosofie: ontwikkelingsplanologie          | 17        |
| 2.3.2    | Bestemmingsplan Centrum                             | 18        |
| 2.3.3    | Strategische visie                                  | 18        |
| 2.3.4    | Ontwikkelingsperspectief                            | 18        |
| 2.3.5    | Structuurplan                                       | 19        |
| 2.3.6    | Detailhandelsbeleid (oktober 1999, bijgesteld 2001) | 20        |
| 2.3.7    | Herijking detailhandelsnota (september 2005)        | 20        |
| 2.3.8    | Horecabeleid                                        | 21        |
| 2.3.9    | Regionale Woonvisie (december 2005)                 | 22        |
| 2.3.10   | Welstandsnota (juni 2004)                           | 23        |
| 2.3.11   | Milieubeleidsplan                                   | 24        |
| 2.3.12   | Verkeer                                             | 26        |
| 2.3.13   | Groenstructuurplan                                  | 27        |
| 2.3.14   | Water                                               | 28        |
| 2.3.15   | Flora en Fauna                                      | 29        |
| 2.3.16   | Integraal veiligheidsbeleid                         | 29        |
| 2.3.17   | Jeugdbeleid                                         | 29        |
| 2.3.18   | Sociale voorzieningen                               | 30        |
| 2.3.19   | Prostitutiebeleid                                   | 30        |
| 2.3.20   | Zendmasten                                          | 31        |
| 2.3.21   | Handhavingsbeleid                                   | 31        |
| 2.3.22   | Vigerende bestemmingsplannen                        | 33        |

|          |                                                 |           |
|----------|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving</b>                         | <b>35</b> |
| 3.1      | Inleiding                                       | 35        |
| 3.2      | Ruimtelijke karakteristiek van Venray           | 35        |
| 3.3      | Analyse plangebied                              | 36        |
| 3.3.1    | Inleiding                                       | 36        |
| 3.3.2    | Functionele structuur                           | 36        |
| 3.3.3    | Verkeerstructuur                                | 38        |
| 3.3.4    | Ruimtelijke structuur                           | 39        |
| <b>4</b> | <b>Stedenbouwkundige visie</b>                  | <b>43</b> |
| 4.1      | Inleiding                                       | 43        |
| 4.2      | Integrale visie                                 | 43        |
| 4.3      | Voor het bestemmingsplan relevante uitwerkingen | 44        |
| 4.3.1    | Inleiding                                       | 44        |
| 4.3.2    | Clustering van functies                         | 45        |
| 4.3.3    | Wonen in het centrum                            | 46        |
| 4.3.4    | Reguleren horeca                                | 46        |
| 4.3.5    | Bebouwingsmogelijkheden                         | 47        |
| 4.4      | Overige uitwerkingen                            | 48        |
| 4.4.1    | Inleiding                                       | 48        |
| 4.4.2    | Ontwikkelingsvisie                              | 48        |
| 4.4.3    | Ruimtelijke aandachtspunten                     | 50        |
| 4.4.4    | Vervolgproces                                   | 51        |
| <b>5</b> | <b>Randvoorwaarden en onderzoeksaspecten</b>    | <b>53</b> |
| 5.1      | Monumenten, cultuurhistorie en archeologie      | 53        |
| 5.1.1    | Archeologie                                     | 53        |
| 5.1.2    | Monumenten                                      | 53        |
| 5.1.3    | Overige cultuurhistorische waarden              | 54        |
| 5.2      | Milieu                                          | 54        |
| 5.2.1    | Bedrijven en milieuzonering                     | 54        |
| 5.2.2    | Geluid                                          | 54        |
| 5.2.3    | Externe veiligheid                              | 55        |
| 5.2.4    | Luchtkwaliteit                                  | 57        |
| 5.2.5    | Bodem                                           | 57        |
| 5.3      | Flora en Fauna                                  | 58        |
| 5.4      | Water                                           | 59        |
| 5.5      | Verkeer en parkeren                             | 59        |
| 5.6      | Kabels & leidingen                              | 60        |
| <b>6</b> | <b>Juridische planopzet</b>                     | <b>63</b> |
| 6.1      | Bestemmingsplan systematiek                     | 63        |
| 6.2      | Algemeen                                        | 66        |
| 6.3      | De bestemmingen                                 | 66        |
| 6.4      | Monumenten en karakteristieke bebouwing         | 75        |
| 6.5      | Overige algemene voorschriften                  | 75        |
| 6.6      | Bestemmingsplan en welstandsnota                | 75        |
| <b>7</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                          | <b>77</b> |
| 7.1      | Economische haalbaarheid                        | 77        |
| 7.2      | Resultaten inspraak en overleg                  | 77        |





Afbeelding 1: Topografische kaart met locatieaanduiding

# **1 Inleiding**

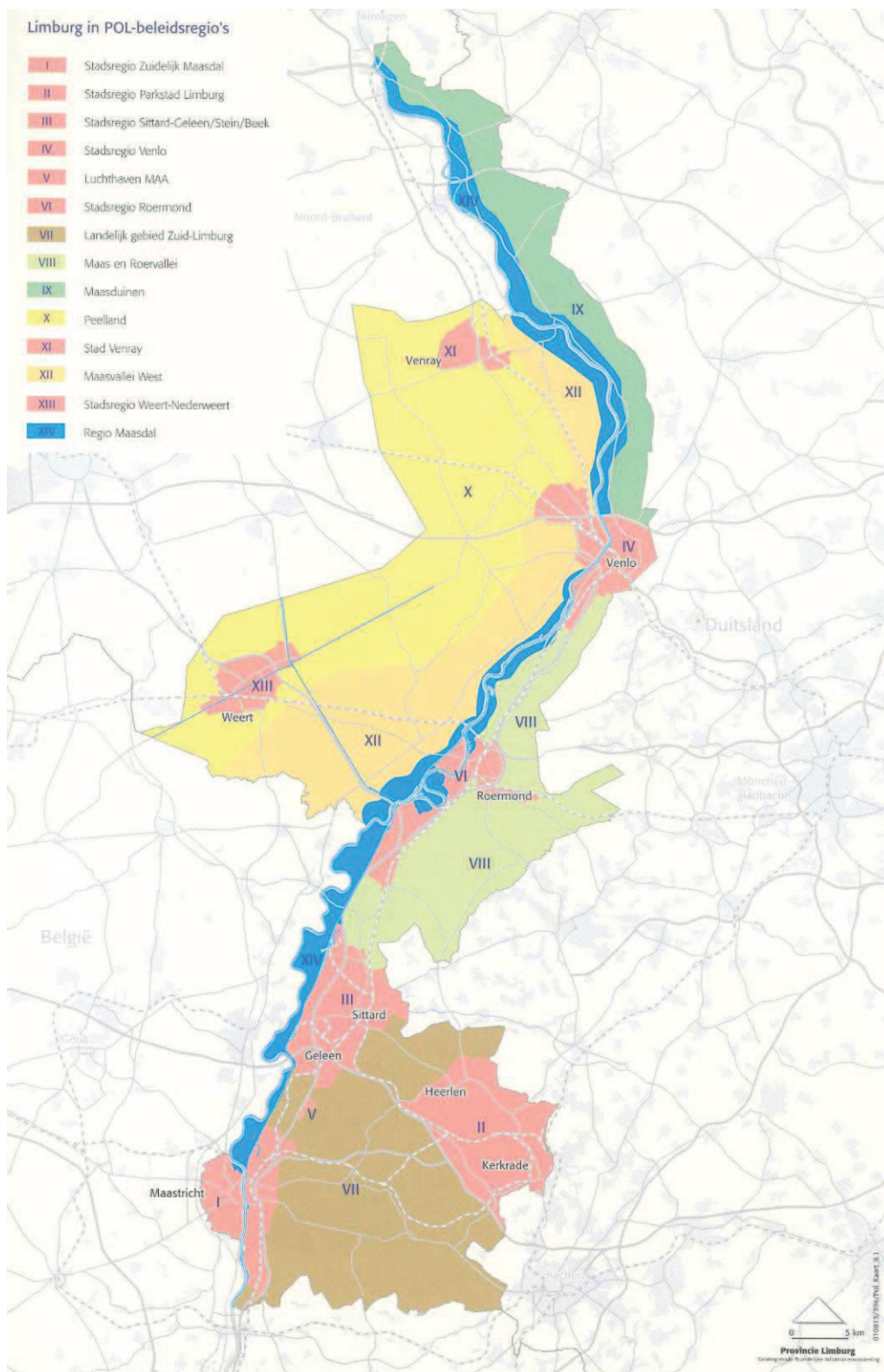
## **1.1 Planmotivatie**

In het centrum van Venray vigeren momenteel verschillende bestemmingsplannen, waarvan de meeste verouderd zijn. De huidige juridische basis wordt grotendeels gevormd door één omvangrijk bestemmingsplan uit de jaren '80, waaraan deels goedkeuring is onthouden. Hierdoor gelden er verschillende plannen waardoor een helder kader ontbreekt en het voor burgers en ondernemers niet duidelijk is wat de ontwikkelingsmogelijkheden op de afzonderlijke percelen in het centrum zijn. Daarnaast zijn de plannen niet meer actueel en ook de gehanteerde systematiek is verouderd.

Dit heeft de gemeente doen besluiten om een nieuw bestemmingsplan voor het centrum van Venray op te stellen. Door het gebruik van de gronden in één actueel bestemmingsplan te regelen wordt het voor iedereen duidelijk wat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn per perceel. Tevens wordt hiermee voldaan aan de plicht voor gemeenten - voortvloeiende uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening - om bestemmingsplannen welke ouder dan tien jaar zijn te herzien.

## **1.2 Begrenzing van het plangebied**

Het plangebied betreft het centrum van de kern Venray welke is omsloten door de binnenring. De plangrens loopt ten noorden van het gemeentehuis via het Augustinessenhof, de Heuvelstraat en de Eindstraat door tot aan de Langeweg, welke de westelijke begrenzing van het plangebied vormt. Aan de zuidkant gaat de Langeweg over in de Paterslaan welke aldaar de afbakening van het plangebied vormt. De westelijke begrenzing wordt gevormd door Julianasingel en het eerste deel van de Raadhuisstraat. Enkele bedrijven die ten oosten van deze weg liggen, zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Op sommige plaatsen geeft de afbakening van het plangebied een gefragmenteerd beeld. Dit heeft een meerdere oorzaken. Ten eerste zijn voor de Goude Leeuw en het Oude Raadhuis in een zeer recent verleden bestemmingsplannen zijn opgesteld, waardoor deze locaties buiten de begrenzing van het plangebied gelaten zijn. Ten tweede wordt voor een locatie aan de Julianasingel momenteel een vrijstellingsprocedure o.g.v. artikel 19 WRO voorbereid. Omdat er nog te veel onduidelijkheden bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is deze locatie buiten het plangebied gelaten. Zo wordt voorkomen dat voor één locatie gelijktijdig twee procedures lopen. Ten derde is een locatie ter plaatse van het Mgr. Goumansplein om financieel-economische redenen en ruimtelijke motieven buiten de begrenzing van het plangebied gelaten. Op de afbeelding wordt globaal inzicht gegeven in de ligging van het plangebied.



Afbeelding 2: Overzichtskaart met beleidsregio's uit het POL

### **1.3 Leeswijzer**

De toelichting bij het bestemmingsplan bestaat uit een zevental hoofdstukken. In het tweede hoofdstuk wordt een uiteenzetting gegeven van het vigerende planologische beleidskader, waar ingegaan wordt op relevant beleid van zowel het rijk, de provincie, regio als de gemeente. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de huidige toestand van het plangebied waarbij aandacht uitgaat naar de ruimtelijke karakteristieken van het plangebied. Vervolgens besteedt het vierde hoofdstuk aandacht aan een integrale visie op het centrumgebied. Deze visie is een onderbouwing voor de inzet van de juridische instrumenten in het verordenend gedeelte van het bestemmingsplan. Daarna volgt in hoofdstuk 5 een uiteenzetting van de verschillende onderzoeksaspecten, waarbij een afweging over de juridische haalbaarheid van het bestemmingsplan per deelaspect (milieu, archeologie, flora & fauna e.d.) plaatsvindt. Hoofdstuk 6 geeft een nadere toelichting op de systematiek en interpretatie van de voorschriften. Afgesloten wordt met een afweging omtrent de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in hoofdstuk 7.



## **2 Planologisch beleidskader**

### **2.1 Rijksbeleid**

#### **2.1.1 Nota ruimte**

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkt 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.

De sturingsfilosofie van de Nota Ruimte gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het uitgangspunt is dat ruimtelijke vraagstukken worden opgelost op het daarbij passende niveau. In de meeste gevallen is dat het lokale niveau. Zo hebben gemeenten een belangrijke rol bij de daadwerkelijke borging van de waarden en realisatie van ruimte voor functies als wonen en werken. In dit licht kan het opstellen van een conserverend bestemmingsplan voor het centrum van Venray gezien worden als een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

#### **2.1.2 Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)**

De Gemeente Venray was in de eerste periode ISV een programmagemeente. Ook voor de tweede periode, die loopt van 2005-2009, is de gemeente als programmagemeente aangewezen. De rijksoverheid streeft hierbij opnieuw naar een integrale gemeentelijke aanpak van de stedelijke vernieuwing waarbij fysieke ingrepen worden afgestemd met maatregelen vanuit sociaal- economische en veiligheidsbeleid. Daartoe is een Meerjaren Ontwikkelingsprogramma ISV-2 geformuleerd, waarin de doelstellingen voor deze periode zijn omschreven.

In ISV-2 wordt voor het Centrum aandacht besteed aan de Eindstraat/Bonte Koestraat en centrum zuid. De projecten voor wat betreft de uitvoering van ISV zullen buiten dit bestemmingsplan in aparte procedures worden ondergebracht.

### **2.2 Provinciaal en regionaal beleid**

#### **2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)**

Een belangrijk provinciaal beleidsstuk is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Dit omgevingsplan is tegelijkertijd een streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudingsplan en verkeers- en vervoersplan. Het plan is in 2001 vastgesteld.

Het plangebied valt in de regio Stad Venray. De regio heeft een centrumfunctie voor wonen, werken en voorzieningen voor een ruime omgeving, ook over de provinciegrens heen. Venray is

de afgelopen gegroeid van dorp naar stad. Sterke punten zijn de goede bereikbaarheid en de centrale ligging in de regio, de relatief sterke positie van de industrie, het landelijk gebied als kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu, de sterke zorgsector en het gevarieerde aanbod aan voorzieningen. Zwakkere punten zijn de eenzijdige en daardoor kwetsbare economie, de krapte op de arbeidsmarkt, de beperkte stedelijke allure, de kwaliteit van de inrichting van het centrum en de relatie tussen stad en platteland.

Uit de plankaart, behorende bij het POL, blijkt dat het centrum van Venray is aangemerkt als stedelijk centrumgebied. 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. Door de uitplaatsing van sommige functies, congestie en concurrentie staan publieksfunctie en bereikbaarheid onder druk. De gemeenten zijn de eerst aangewezen bestuurslaag om de algemene verantwoordelijkheid voor behoud en ontwikkeling van vitale en dynamische stedelijke centra in te vullen. Dit kan onder meer door middel van het zorgvuldig omgaan met de uitplaatsing van functies, het bewaken van de bereikbaarheid en het reguleren van de concurrentie.

Het bieden van een gezonde en veilige leefomgeving is een belangrijk beleidspunt in het POL. Wat betreft wonen stelt de provincie zich ten doel te zorgen voor voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Er is sprake van een omslag van een kwantitatieve naar een kwalitatieve opgave. Speerpunten zijn onder meer herstructurering, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en woonruimteverdeling en duurzaamheid. Het streven is erop gericht meer variatie in woonmilieus aan te bieden, bijvoorbeeld bijzondere binnenstedelijke woonmilieus, intensief gemengde woon- en werkgebieden op kleine schaal, wooncomplexen met een hoog servicegehalte en luxe voorstedelijke woonmilieus.

In het POL zijn een aantal uitgangspunten ten aanzien van de omgang met water vastgelegd. Zo zullen alle wateren uiterlijk in 2006 moeten voldoen aan de maximaal toelaatbare risico niveaus (MTR).

Behoud en herstel van een veerkrachtig watersysteem, waterkwaliteit, anti-verdroging en retentie van water zijn speerpunten die direct van belang zijn voor de bebouwde kom van Venray. Volgens het POL dient in 2020 minimaal 20% verhard oppervlak voor bestaande bebouwing en moet minimaal 60% verhard oppervlak binnen nieuwbouw zijn afgekoppeld. In de aangewezen infiltratiegebieden geldt voor nieuwbouwlocaties een norm van 80% af te koppelen verhard oppervlak. In het POL is aangegeven waar deze infiltratiegebieden zijn gelegen. Hoe verantwoord kan worden omgegaan met hemelwater is beschreven in de "Beslisboom verantwoord afkoppelen hemelwater". Deze leidraad beoogt bestaande verharde oppervlakten af te koppelen en vormt tevens een leidraad hoe op een verantwoorde manier om te gaan met hemelwater in nieuwe situaties.

De opvolger van POL2001 wordt een plan op hoofdlijnen overeenkomstig de structuurvisie in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het nieuwe POL2006 zal een visie op de ontwikkeling van Limburg bevatten en de provinciale rolomvatting daarbij. Daarnaast zal het nieuwe POL met name lange termijn ambities bevatten. Per onderwerp zal voor de uitwerking worden verwezen naar aparte beleidsnota's, uitvoeringsprogramma's of verordeningen. Het nieuwe POL vormt een soort koepel van een dynamisch stelsel. Beoogd wordt om POL2006 in juni 2006 door Provinciale Staten te laten vaststellen. Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten op basis van alle zienswijzen op 16 mei 2006 de bedenkingennota en de nota van wijzigingen op het ontwerp POL2006 en het voorstel aan Provinciale Staten vastgesteld. Bovendien hebben Gedeputeerde Staten, naar aanleiding van de hoorzitting door de Statencommissie Ruimte en Groen op 23 mei 2006, een tweede aanvullend voorstel aan Provinciale Staten vastgesteld met daarbij een tweede addendum.

Naar verwachting zal het bestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2006 of begin 2007 worden vastgesteld door de gemeenteraad. Met het oog op de vaststelling zal dit onderdeel van de toelichting worden geactualiseerd aan de hand van het vastgestelde POL2006.

### **2.2.2 Sturingsfilosofie: Ontwikkelingsplanologie**

Ook de provincie is bezig met het handjes en voetjes geven van ontwikkelingsplanologie. Daarvoor hebben zij diverse projecten opgestart. Eén van die projecten is het herschrijven van de handleiding voor bestemmingsplannen in een handreiking. Deze handreiking bevat meer beleidsvrijheden voor gemeenten in tegenstelling tot de oude handleiding, waarbij de nadruk wordt gelegd op kwaliteit. Deze beleidsruimte geldt met name voor het buitengebied, omdat de oude handleiding met name voor het buitengebied een stringent kader vormde om op die manier de dynamiek in deze gebieden in de hand te kunnen houden. Voor statische gebieden, zoals reeds ontwikkelde (woon)gebieden, zijn door de provincie in het verleden minder kaderstellende beperkingen opgelegd en opgenomen in de handleiding.

### **2.2.3 Woonbeleid**

#### *Regionaal woonbeleid*

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 het RVP opgesteld. Dit RVP is een eerste begin om het regionale volkshuisvestingsbeleid richting te geven. Het RVP gaat in op de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het regionaal te voeren volkshuisvestingsbeleid. Daar waar het mogelijk was zijn concrete projecten benoemd. 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. In dat kader is een regionale woonvisie opgesteld.

#### *Regionale woonvisie*

Samen met de gemeenten Horst aan de Maas, Meerlo Wanssum, Sevenum en de Provincie is de gemeente Venray een Woonvisie aan het opstellen. Het realiseren van een goede balans tussen vraag en aanbod, stedelijke vernieuwing, het opplussen van bestaande woningen en invulling geven aan het nieuwe woonzorgconcept zijn de belangrijkste uitgangspunten voor deze nieuwe woonvisie, die eind 2005 vastgesteld wordt. Daarmee komt formeel een einde aan het sturingsmodel van de richtcijferregeling van de Provincie. De Provincie laat de richtcijfers wel los maar zij wil daarvoor wel in de plaats een bepaalde bandbreedte in de projecten. Zij gaat uit van haalbare plannen.

### **2.2.4 Waterbeleid**

#### *Stroomgebiedsvisies*

De stroomgebiedsvisie is een technische uitwerking van POL en de stimuleringsplannen met onder meer een analyse van de waterhuishoudkundige situatie per hoofdstroomgebied. Er is een voorzet gedaan voor de gewenste grond en oppervlaktewaterregime (GGOR). Op basis daarvan worden het gewenste grondgebruik en de grondgebruiksbeperkingen in beeld gebracht. De consequenties van het POL zijn inzichtelijk gemaakt op het niveau van de individuele stroomgebieden voor de komende decennia.

#### *Integraal Waterbeheersplan Waterschap Peel en Maasvallei 2004 -2007*

In het Waterbeheersplan Peel en Maasvallei (water in orde, orde in water) zet het waterschap het beleid uit voor de wateren die het in beheer heeft. Dat gebeurt door middel van functietoekenning aan de wateren; de functie geeft aan welk doel nagestreefd wordt. Alle wateren moeten uiterlijk in 2006 voldoen aan de maximaal toelaatbare risico niveaus (MTR).

Bekend is dat dit niet haalbaar is maar dit streven blijft totdat duidelijk is welke gedifferentieerde niveaus gehaald moeten worden.

De relatie tussen watersysteem en waterketen wordt het best duidelijk binnen het stedelijk gebied. Doelstelling voor waterbeheer in de bebouwde omgeving is dat het gebouwd gebied geen nadelige invloed heeft op het lokale en regionale watersysteem en zo mogelijk een bijdrage levert aan het herstel van het watersysteem.

Duurzaamheid is lange tijd geen vaste waarde geweest binnen het waterbeheer. Er wordt nu de voorkeur gegeven aan oplossingen die passen bij het natuurlijke systeem, omkeerbaar zijn, zo min mogelijk onderhoud en beheer vragen, zo lang mogelijk meegaan en het milieu zo min mogelijk belasten. Ze moeten niet alleen in fysieke zin duurzaam zijn maar ook in economische zin. Verder zijn "het water als medeordenend principe" en "het niet afwentelen op derden" verder uitgewerkt. In het eerste thema stelt de waterhuishouding grenzen aan het grondgebruik (in plaats van andersom). Vroeg betrokken worden bij planvorming is daarbij van groot belang. De Watertoets is daarvoor een geschikt instrument. Het niet afwentelen van problemen op derden geldt zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin en zowel in ruimte als in tijd. Het integraal waterbeheersplan van het waterschap Peel en Maasvallei streeft naar 100%

afkoppeling (niet aansluiten) bij nieuwbouw. Via de watertoets zal het waterschap ook aan dit uitgangspunt toetsen.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Sturingsfilosofie: ontwikkelingsplanologie**

In navolging van het rijk en ook de provincie wordt, bij het invullen van de ruimte die ontwikkelingsplanologie biedt, ook door de gemeente de nadruk gelegd op kwaliteit verwoord in visies en beleidskaders. Om iedereen echter op gelijke wijze te kunnen behandelen is het van belang dat deze beleidskaders up to date zijn. Om dit te waarborgen is het opstellen en actueel houden van deze beleidskaders meegenomen in het uitvoeringsprogramma van het ontwikkelingsperspectief. De wijze waarop je deze beleidskaders vertaalt in je bestemmingsplan (flexibiliteit) wordt bepaald door de dynamiek in het betreffende plangebied. Het streven is immers het zo optimaal mogelijk inzetten en op elkaar afstemmen van de beschikbare ruimtelijke instrumenten om als organisatie zo flexibel mogelijk in te kunnen spelen op niet voorziene ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk instrumentarium dat zich niet altijd leent voor het bieden van ruimte voor de realisatie van inspirerende visies en ideeën. Dit met name vanwege de lange doorlooptijd. Wat niet in het bestemmingsplan past wordt getoetst aan eventueel geactualiseerd beleid zoals vervat in de Welstandsnota, de DOP's, detailhandelsnota etc. Daarnaast is het zo dat hetgeen niet past in een bestemmingsplan, maar wel past binnen het beleid dat de gemeente voert, de gemeente meewerkt aan deze ontwikkeling via bijvoorbeeld de projectenprocedure of via andere instrumenten (subsidies, milieuvergunningen etc.). Door te toetsen aan de meest actuele beleidskaders en niet alleen aan de bestemmingsplannen wordt voorkomen dat 10 jaar lang wordt getoetst aan dezelfde, op enig moment verouderde beleidskaders.

Afhankelijk van de dynamiek in het betreffende plangebied wordt de bestemmingsplansystematiek bepaald. In statische gebieden (zonder veel ontwikkelingen), zoals de woonwijken van Venray hebben beleidskaders minder verstrekkende gevolgen en is de bestemmingsplansystematiek meer gericht op het beheer. In dynamische gebieden, zoals het buitengebied en ook in beperktere mate het centrum, is de bestemmingsplansystematiek meer gericht op ontwikkeling. Er wordt in deze plannen dan ook een integrale beleids-/gebiedsvisie in de toelichting van het plan opgenomen. Het bestemmingsplan voor het buitengebied en het centrum bevat dus meer ontwikkelingen, hetgeen het karakter van deze gebieden met zich meebrengt.

### **2.3.2 Bestemmingsplan Centrum**

In het voorliggende bestemmingsplan Centrum is in de toelichting het integrale beleidskader "Centrumvisie" opgenomen. Deze visie is juridisch vertaald middels positief en ruim bestemmen, vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden. Doordat in het bestemmingsplan meerdere gebruiksmogelijkheden per perceel zijn toegestaan is de "voor wat hoort wat gedachte" zoals die in het bestemmingsplan buitengebied is gepresenteerd, moeilijker toe te passen. Hij zit er echter wel in bijvoorbeeld bij het mogelijk maken van meerdere woningen op de verdieping. De tegenprestatie zit hem in het zorgen dat het parkeren gewaarborgd is. Woningbouwontwikkelingen waarvan de Centrumvisie zegt dat die nog verder uitgewerkt moeten worden zijn niet in het bestemmingsplan Centrum opgenomen. Zodra deze ontwikkelingen meer concreet zijn en op uitvoerbaarheid zijn getoetst dienen deze in een herziening van het bestemmingsplan Centrum te worden opgenomen.

### **2.3.3 Strategische visie**

Op 6 april 2005 is de Strategische Visie Venray 2015 door de gemeenteraad van Venray vastgesteld. De Strategische Visie bevat het lange termijn perspectief voor Venray, op strategisch niveau. De Strategische Visie geeft op hoofdlijnen de koers van de gemeente Venray aan in ruimtelijk, economisch en maatschappelijk opzicht.

In de visie wordt ingegaan op de vraag wat Venray in 2015 wil zijn. Venray is door zijn stedelijkheid maar tegelijkertijd ook ruimte en rust, dorp én stad tegelijk. Deze twee schijnbaar tegelgestelde beelden van stad en dorp geven Venray zijn eigen karakteristiek en zijn kracht.

Binnen het leidende principe van dorp en stad zijn 4 thema's voor de toekomst van Venray onderscheiden.

- Venray zorgt voor elkaar, brengt de aandacht voor de gemeenschap en de zorg naast elkaar tot uitdrukking;
- Venray is levendig, laat zien dat Venray de ambitie heeft om een actieve, regionale centrumfunctie te vervullen;
- Venray voorziet in alle woonwensen, hierin wordt de grote differentiatie in beschikbare woon- en leefmilieus tot uiting gebracht;
- Venray is kennisintensief, laat zien dat de economie van Venray zich heeft verbreed.

### **2.3.4 Ontwikkelingsperspectief**

Het Ontwikkelingsperspectief is een plan voor de middellange termijn. De planhorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020/2025. Het Ontwikkelingsperspectief wordt gehanteerd als referentiekader bij het nemen van besluiten. Afwijken van het Ontwikkelingsperspectief is alleen mogelijk als de afwijking wordt voorzien van een goede onderbouwing die bijvoorbeeld in de toelichting van een plan wordt opgenomen. Er is dus sprake van zelfbinding voor de gemeente.

Het Ontwikkelingsperspectief begeleidt de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray en geeft de regiefunctie van de gemeente vorm. Aan de hand van thema's zijn richtinggevende beleidsuitspraken gedaan. Voor het centrum zijn de volgende beleidsuitspraken relevant:

- Het centrum van Venray heeft door haar ligging een centrumfunctie voor noordelijk Limburg en vervult een sterke rol in de hele regio.
- Venray zet met kracht in op het stimuleren van het recreatief winkelen in het centrum.
- Hoofduitgangspunt bij de functionele uitwerking van het centrum is het streven naar clustering van functies in deelgebieden c.q. pleinen met ruimte voor functiemenging.
- Om de leefbaarheid van het centrum te vergroten wordt wonen in specifieke delen van het centrum gestimuleerd.
- In het centrum wordt de horeca gereguleerd om overlast tegen te gaan en een stimulans te bieden voor die locaties waar wel horeca wenselijk is.
- De herkenbaarheid van de entrees aan de randen van het centrum wordt vergroot. Kunsttoepassingen behoren daarbij tot de mogelijkheden.
- De huidige historische bebouwingsstructuur in het centrum blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt.
- Het centrum biedt ruimte voor zowel de dorpse als de stedelijke karakteristiek.
- In en om het centrum wordt de groenstructuur versterkt en wordt ingezet op een grotere eenduidigheid in de vormgeving van het openbaar gebied.
- De uitbreidingen van de parkeervoorzieningen zijn gesitueerd aan de binnenring rondom het centrum van Venray.
- De wijkcentra moeten zoveel mogelijk kunnen functioneren als volwaardige boodschappencentra.
- Voor de nieuwe locaties, maar ook bij inbreiding en herstructurering in de bestaande wijken, wordt ingezet op een zo groot mogelijke differentiatie van woningtypen, prijsklassen en lifestyles.
- Voor woningbouw wordt ingezet op flexibele, levensloopbestendige woonconcepten die toegankelijk zijn voor diverse doelgroepen. Ook de woonomgeving speelt daarbij een rol.
- Wonen in het centrum (binnen de ring) van Venray wordt bevorderd.

### **2.3.5 Structuurplan**

#### *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 moet vooral gezocht worden in het gebruik als sturingselement 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 Awb en hebben de daarbij behorende procedure doorlopen.

### **2.3.6 Detailhandelsbeleid (oktober 1999, bijgesteld 2001)**

Het kernwinkelgebied vormt het hart van de gemeente Venray en moet als zodanig verder ontwikkeld worden. In dit kader kunnen de volgende kwaliteitseisen aan het kernwinkelgebied gesteld worden:

- Volledig voorzieningenpakket, met zowel in de food als in de non-food een aantal trekkers;
- Compactheid en eenheid winkelgebied;
- Aantrekkelijk winkelgebied, ingericht als gemakscentrum met eigen identiteit.

Gestreefd dient te worden naar een tweezijdig bewinkeld loopcircuit, zodat sprake is van een rondgang. Met name bij de ontwikkeling van (nieuwe) centrumprojecten en/of de komst van publiekstrekkingen van formaat kan sterk invloed uitgeoefend worden op dit loopcircuit.

Detailhandelsinvulling in centrumprojecten, die ten opzichte van de gewenste circuitvorming op ongeschikte locaties zijn gelegen, mogen niet worden gehonoreerd.

In de detailhandelsnota is flankerend beleid opgenomen gericht op verbetering van de verblijfskwaliteit en daarmee de verblijfsduur. Daar worden de volgende punten genoemd:

- Een eenduidige en samenhangende inrichting, waarbij differentiatie in soort en kwaliteit tussen kernwinkelcircuit en aanloopgebied aangebracht moet worden;
- Markering van entrees tot het kernwinkelcircuit moet bezoekers/consumenten een duidelijke oriëntatie meegeven;
- Verbetering van de uitstraling van panden en een strikt beleid op reclame-uitingen moeten eveneens een bijdrage leveren aan de verblijfskwaliteit.

### **2.3.7 Herijking detailhandelsnota (september 2005)**

Op specifieke punten is een herijking van de detailhandelsnota opgesteld. Voor het centrum zijn de volgende passages van belang.

Er wordt expliciet ingezet op de stimulering van het recreatieve winkelen. deze inzet moet krachtig en proactief zijn, waarbij de primaire partners (gemeente, ondernemers, eigenaren) zich met nadruk uitspreken over de bereidheid om actiegericht te handelen. Er is sprake van een essentiële en randvoorwaardelijke koppeling tussen dit specifieke handelingsperspectief en de haalbaarheid van het (gedeelde) ambitieniveau.

Binnen de hoofddoelstelling "stimulering recreatief winkelen" is uitgesproken om via sturing van de uitbreidingsrichting een flinke impuls te geven aan de aantrekkelijkheid van het centrum en aan het streven naar een volwaardiger kernwinkelcircuit. Op korte termijn dient werk gemaakt te worden van de verbetering van de verblijfskwaliteit van het centrum. Dit zou "de

Markt” ervan moeten overtuigen dat er randvoorwaarden worden gecreëerd die investeringen uitlokken, qua aard en schaal passend in het recreatieve winkelcircuit van Venray-centrum.

Gesignaleerd wordt dat de rol van de supermarkten als publiekstrekker voor het centrum op de langere termijn minder evident is dan de afgelopen periode. In haar hoedanigheid als recreatief winkelhart heeft het Venrayse centrum behoefte aan andersoortige trekkers. Met het oog op de specifieke functie van de centrumsupermarkten voor de inwoners van met name de overige kernen binnen Venray is het echter niet de bedoeling om het vertrek van de supermarkten uit het centrum te stimuleren. Mocht een initiatief tot een vertrek vanuit de supermarktorganisatie worden genomen dan is het aan te bevelen om te streven naar nieuwvestiging op locaties, waarbij zowel de supermarkt als het centrum als totaal baat hebben. Daarnaast dient de huidige locatie in het kader van de gewenste ontwikkelingsrichting een betere functionele invulling te krijgen.

### **2.3.8 Horecabeleid**

#### **Nota Integraal Horecabeleid (december 2001)**

De visie op het gebied van horeca is als uitwerking van de detailhandelsnota vastgelegd in de nota integraal horecabeleid (december 2001). In deze nota wordt onderkend dat de horeca een van de elementen is die de aantrekkelijkheid van een winkelgebied kunnen versterken. Voor de versterking van het kernwinkelgebied moeten de sectoren horeca en cultuur de kans krijgen zich uit te breiden, met name op het vlak van nieuwe vormen van aanbod.

In het kader van een volledig voorzieningenpakket in het kernwinkelgebied wordt met name gedacht aan gelegenheden met een terrasfunctie. Op het Schouwburgplein en de Grote Markt dient de functie uitgebouwd te worden met aanvullende horeca die ook 's-avonds een belangrijke functie vervult.

#### *Coffeeshop*

Op 30 maart 1999 heeft de gemeenteraad de burgemeester gesteund in zijn voornemen om een maximum aantal coffeeshops in het centrum van Venray te gedogen. Dit beleid van de burgemeester is gebaseerd op een districtelijk beleid om in de gemeente Venray het concentratiemodel voor de vestiging van coffeeshops toe te passen en in de overige gemeenten van het politiedistrict Venray de nul-optie te hanteren. Concreet wil dit zeggen dat in Venray maximaal twee coffeeshops worden toegestaan en dat in de overige districtsgemeenten het vestigen van coffeeshops niet wordt getolereerd.

In de nota over de voorwaarden voor het realiseren van het maximumstelsel in het kader van een coffeeshopbeleid zijn de voorwaarden aangegeven waaronder de exploitatie van coffeeshops kan geschieden. In deze nota zijn onder meer ook criteria vastgelegd met betrekking tot de vestiging van een coffeeshop. Behoudens de bepalingen bij of krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn ten aanzien van de vestigingsplaats van coffeeshops voorts de volgende regels van toepassing:

- niet binnen 250 meter van een schoolgebouw;
- niet in de directe nabijheid van een jongerencentrum;
- niet in een woonstraat;
- bij voorkeur in een pand met een horecabestemming;
- in het gebied van de zogenaamde binnenring.

#### *Escortbedrijf*

In artikel 3.2.1 van de APV is geregeld dat het verboden is een escortbedrijf te exploiteren zonder vergunning van het bevoegd orgaan. In artikel 3.3.2 van de APV zijn de weigeringsgronden opgenomen. Strijdigheid met een geldend bestemmingsplan is er een van.

#### *Speelautomatenhal*

Op basis van een door de gemeenteraad op 11 april 1995 vastgestelde speelautomatenhal-verordening zijn maximaal twee speelautomatenhallen toegestaan in de gemeente Venray. Op dit moment worden er twee speelautomatenhallen geëxploiteerd in Venray.

### **2.3.9 Regionale Woonvisie (december 2005)**

Samen met de gemeenten Horst aan de Maas, Meerlo Wanssum, Sevenum en de Provincie heeft de gemeente Venray een Woonvisie opgesteld. Het realiseren van een goede balans tussen vraag en aanbod, stedelijke vernieuwing, het opplussen van bestaande woningen en invulling geven aan het nieuwe woonzorgconcept zijn de belangrijkste uitgangspunten voor deze nieuwe woonvisie.

Daarnaast verdienen woonomgeving, kwaliteitseisen e.d.. meer aandacht onder meer als navolging van de landelijke trend om kwaliteit in plaats van kwantiteit sturend te laten zijn.

Met de regionale woonvisie is formeel een einde gekomen aan het sturingsmodel van de richtcijferregeling van de Provincie. In de plaats daarvan wil de provincie wel een bepaalde bandbreedte in de projecten, waarbij projecten een strategische aanvulling op de woningmarkt dienen te zijn.

In de regionale woonvisie is de behoefte in beeld gebracht. Wanneer deze behoefte wordt afgezet tegen de planologische ruimte tot 2010 dan wordt geconstateerd dat de kwantitatieve planologische ruimte ruim voldoende is om het tekort aan woningen in te kunnen vullen. De planologische ruimte voor grondgebonden woningen sluit, zowel qua koop als qua huur aan op de behoefte. Er is sprake van enige overcapaciteit, maar deze kan worden beschouwd als ijzeren voorraad.

In bepaalde segmenten is de planologische ruimte echter zo groot dat ze de behoefte ver overschrijdt. Dit is het geval in de meergezinswoningen en met name de koop meergezinswoningen. De behoefte aan koopappartementen is minimaal, terwijl de planologische ruimte enorm is. Vanuit haar regierol zal de gemeente deze ontwikkelaars actief gaan informeren over de ontstane situatie.

### **2.3.10 Welstandsnota (juni 2004)**

In juni 2004 is de Welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota worden criteria benoemd waarop de welstandscommissie haar oordeel op baseert. De nota bestaat uit een welstandsvisie op de diverse gebieden binnen de gemeente Venray en daarnaast uit algemene welstandscriteria en sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Voor deze visie is de 'welstandsvisie van het centrum' van belang:

'Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en in stand houden van bestaande kwaliteiten. Uitgaande van de dynamiek kunnen maatregelen worden getroffen om de kwaliteit te sturen naar het gewenste niveau. Er dient een beeldvorm te komen met meer gemeenschappelijke elementen die aansluiten op de karakteristiek van de kern van Venray (oriëntatie en herkenbaarheid). Aanpassingen dienen sterk afgestemd te worden op de relatief kleinschalige basisstructuur.

Bijzondere aandacht is gewenst ten aanzien van inbreidingen en de beeldvorming van achterkanten en randen binnen de woonkern. Aandacht voor inrichting openbaar gebied, reclames en uitstallingen. Het pilotproject gevelverbetering van Centrummanagement Venray geeft een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad.'

### **Monumenten, cultuurhistorie en archeologie**

Door de voorgestane omslag van dorp naar stad is veel verloren gegaan van de eigenheid van het centrum van Venray. De bestaande cultuurhistorische kwaliteit is verminderd door onder meer bouwprojecten die zowel qua maatvoering als vormgeving niet bij Venray passen alsook kleinere ingrepen (bijv. de verdwenen bomen in de Grotestraat). In de toekomst dient uitgegaan te worden van de aanwezige cultuurhistorische waarden van Venray, die voldoende kwaliteiten bevat om duurzaam te zijn. De welstandsnota geeft daar een eerste aanzet toe.

De individuele waardevolle objecten zijn ten dele bekend: de rijks- en gemeentelijke monumenten zoals vermeld op de desbetreffende lijsten. Daarnaast zijn er echter beeldbepalende panden, grotere eenheden als bijvoorbeeld een straatwand, historische loop en maatvoering straten, bomen en groenvoorziening, verkaveling etc. die waardevol zijn voor het eigen karakter van Venray. Deze kwaliteiten dienen eveneens te worden beschermd. Daartoe moeten ze in beeld worden gebracht, wat kan met een cultuurhistorische waardenkaart c.q. CHER, een CultuurHistorische Effectrapportage.

Voor wat betreft archeologie is het centrum van Venray niet gekarteerd wat wil zeggen dat daarvan geen archeologische informatie/verwachting bekend is (buiten de opgravingen en vondsten). Daarom dient in deze historische kern bij project- en bestemmingsplannen altijd archeologisch onderzoek plaats te vinden. Een eventueel op te stellen archeologische beleids-/waardenkaart kan mogelijk enige aanvullende informatie opleveren. Ook voor archeologie is een cultuurhistorische analyse wenselijk, waarin de resultaten van een monumenten-, een

archeologische en een historisch-geografische verkenning worden gecombineerd en als eenheid gepresenteerd.

### **2.3.11 Milieubeleidsplan**

De gemeente Venray beschikt over een vastgesteld milieubeleidsplan 2003-2007 "Ruimte voor Venrays Milieubeleid". Het milieubeleidsplan schetst de koers en werkwijze die de gemeente in de uitvoering van haar milieubeleid volgt in de periode van 2003 tot en met 2007. Het Venrayse milieubeleid heeft de begrippen "duurzaamheid" en "leefbaarheid" als vertrekpunt gekozen. Duurzaamheid staat voor een manier van omgaan met ruimte, energie, grondstoffen en natuur zodanig dat toekomstige generaties niet worden belast. Leefbaarheid staat voor het (subjectieve) totaaloordeel van individuen over hun woonomgeving. Typische leefbaarheidsproblemen zijn geluid en stank. Waar het bij de gemeente Venray om gaat is het op gang brengen van een ontwikkeling die een bijdrage levert aan zowel leefbaarheid als duurzaamheid zodat de kwaliteit van de leefomgeving duurzaam wordt verbeterd. Om dit te bereiken heeft de gemeente Venray gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak van haar milieubeleid. Daarnaast heeft de gemeente vijf speerpunten geformuleerd: lucht, duurzaam bouwen, energie, water en externe veiligheid. Voor het centrum, in het milieubeleidsplan genaamd het "Stedelijk gebied wonen", wordt nader ingegaan op de relatie van dit gebied met de verschillende speerpunten. Hieronder wordt kort ingegaan op de genoemde speerpunten. Voor een beschrijving van de mate waarin in het bestemmingsplan Centrum invloed heeft op of beïnvloed wordt door de milieukwaliteit wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van deze toelichting. Op voorhand kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan Centrum een overwegend conserverend en beheersgericht plan is waarin slechts in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvoor het milieubeleid van belang is.

#### *Lucht*

De gemeente heeft de ambitie om te komen tot een betere beheersing van de luchtkwaliteit. Inzet daarbij is vermindering van het aantal gehinderden als gevolg van een slechte luchtkwaliteit. Uit het rapport 'Leefbaarheid kernen en wijken' wordt duidelijk dat qua beleving minder dan 15% van de bevolking in Venray vaak last heeft van stankoverlast. Bij stankoverlast van industrie/bedrijven is dit zelfs minder dan 10%. Uitzonderingen zijn Venray-Oost waar 26% aangeeft vaak last te hebben van stank van het verkeer. Naar de toekomst toe zal als gevolg van de groei naar een compacte stad de verkeerintensiteit op de invalswegen en singels toenemen.

Er is een platform luchtkwaliteit provincie Limburg in oprichting met als doel gezamenlijk te komen tot een betere luchtkwaliteit. De eerste activiteiten van het platform zijn: inzicht verkrijgen in de huidige luchtkwaliteit, maatregelen inventariseren om de luchtkwaliteit te verbeteren en de gevolgen van de wetgeving voor de ruimtelijke plannen in beeld brengen. De activiteiten van het platform zullen richting geven aan het te formuleren gemeentelijk beleid.

Overschrijdingen van de normen dienen een aandachtspunt te vormen in het kader van het verkeers- en vervoersplan, verkeerscirculatieplannen of als onderdeel van de milieuvariant bij een verkeermilieukaart.

Stankhindersituaties als gevolg van industrie/bedrijven worden aangepakt door maatregelen voor te schrijven in de milieuvergunning.

#### *Duurzaam bouwen*

De gemeente heeft de ambitie het intensiveren, verbreden (bouwplanniveau) en verdiepen (niveau van gemeente, gebieden en wijken) alsmede het inbedden en vergroten van betrokkenheid bij duurzaam bouwen. Uitwerking vindt plaats door het evalueren van het bestaande dubo-beleid. Zeker in ontwikkelingsgebieden voor wonen wil de gemeente het hergebruik van grondstoffen en de toepassing van duurzame materialen zoveel mogelijk stimuleren.

Momenteel wordt aangesloten bij de landelijke regelgeving voor duurzaam bouwen. Hierin zitten voldoende instrumenten om duurzaam bouwen bij her- en verbouw te garanderen.

De gemeente Venray geeft in haar Ontwikkelingsperspectief aan dat het milieubeleid de komende jaren nog verder wordt uitgewerkt. Daarbij gaat het o.a. om het realiseren van duurzame bedrijventerreinen en het stimuleren van duurzame energie en energiebesparing. In het kader van de woonvisie en de ISV-2 projecten wordt gestreefd naar duurzaam bouwen.

#### *Energie*

De ambitie omvat het stimuleren van energiebesparing en duurzame energievormen. Getracht wordt bij de realisatie van nieuwbouwplannen aandacht te schenken aan de verschillende vormen van duurzame energie (water, wind en zon). Energiebesparende maatregelen en het stimuleren van duurzame energie zijn dus met name gericht op en verweven met duurzaam bouwen.

#### *Externe veiligheid*

Het gestelde in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) wordt in acht genomen bij de beoordeling van ruimtelijke plannen.

In opdracht van de provincie Limburg en de regionale brandweerkorpsen is door een extern bureau onderzoek verricht naar externe veiligheidsrisico's in de provincie Limburg. Onderdeel van dit onderzoek betreft de risico's veroorzaakt door inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen. Daarbij zijn verschillende bedrijven binnen de gemeente Venray geïdentificeerd die qua risico relevant zijn voor verdere beschouwing.

Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarop urgente sanering van toepassing is.

Milieuvergunningen van inrichtingen waarop het BEVI van toepassing is, worden geactualiseerd (i.c. 8 lpg-tankstations en Primagaz). Met de huidige inzichten dient in 2010 één lpg-tankstation te worden gesaneerd. Aanvullende studies door de Rijksoverheid vinden thans plaats en kunnen nog tot gewijzigde inzichten leiden.

### **2.3.12 Verkeer**

In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid kiest Venray voor een verkeersbeleid dat evenwicht vindt in drie dimensies: economie, ecologie en welzijn/leefbaarheid. Een nieuwe ontwikkeling is dan als positief te bestempelen wanneer zij meerwaarden voor alle drie pijlers oplevert.

Uit de economische en ruimtelijke ontwikkelingen volgt de zorg voor een optimale bereikbaarheid. Onderscheid kan worden gemaakt in bereikbaarheid van het centrum en de daar aanwezige voorzieningen, de woongebieden rond het centrum en de werkgebieden, voor een groot deel aan de randen van Venray. In de inventarisatie is reeds gebleken dat de bereikbaarheid vanaf het hoofdwegennet naar de kern en omgekeerd onder steeds grotere druk komt te staan en over een aantal jaren aanzienlijk wordt bedreigd. De bereikbaarheid van het centrum blijkt tamelijk goed gewaarborgd door de buitenring, doch maatregelen om met name de verkeersveiligheid te waarborgen zijn wel gewenst.

Binnen de vijf geformuleerde thema's zijn concrete doelen opgenomen, die de komende jaren uitgevoerd moeten worden. Voor het thema "Bereikbaarheid van het centrum van Venray" zijn de volgende doelen geformuleerd:

- Regulering van de verkeersdruk in het centrum;
- Behouden van de huidige situatie van parkeerdruk door onder meer actualisering van parkeernomen;
- Optimaliseren van de parkeerregulering door onder andere de herkenbaarheid van het parkeren voor alle doelgroepen te vergroten;
- Verbeteren van de routing in en naar het centrum door onder andere implementatie van het bewegwijzeringsplan.

#### **Parkeren in het centrum**

Op het gebied van parkeren is vanuit de verdeling van parkeervraag- en aanbod betaald parkeren en vergunninghouderparkeren ingevoerd. Hierdoor wordt voorkomen dat tijdens winkelopeningstijden bewoners niet meer in de omgeving van de woning kunnen parkeren. Het in 2002 opgestelde parkeerverwijssysteem, om zoekverkeer te verkomen en de benutting van de parkeervoorzieningen te verhogen, is wegens gebrek aan middelen nog niet uitgevoerd.

- Parkeerfonds

In de bouwverordening wordt geregeld dat een gebouw ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht. Hieruit kan worden afgeleid dat tenminste in de stallingsbehoefte op eigen terrein moet worden voorzien.

Door burgemeester en wethouders kan bij wijze van uitzondering ontheffing worden verleend van de verplichting om parkeer- en/of stallingsruimte te realiseren indien:

1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;  
of
2. voor zover op ander wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Een aanvrager van een bouwvergunning die niet aan de parkeer- en stallingseis ten aanzien van motorvoertuigen kan voldoen of die op redelijke gronden (dit beoordeeld vanuit gemeentelijk beleid) niet aan de eis wenst te voldoen, kan het gemeentebestuur verzoeken om ontheffing van de parkeer- en stallingseis. Onder de parkeer- of stallingseis wordt de parkeernormering verstaan, zoals deze is neergelegd in het collegebesluit inzake te hanteren parkeernormen in woongebieden (nota 'parkeernorm woongebieden', vastgesteld bij b&w-besluit van 4 september 2004) danwel op basis van parkeerkencijfers (rapport 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, CROW-publicatie 182 van juni 2003) wordt bepaald.

Een verzoek om ontheffing wordt getoetst aan de volgende criteria:

- het aanleggen van parkeerplaatsen redelijkerwijs niet mogelijk of niet acceptabel is
- binnen aanvaardbare loopafstand en binnen een redelijke termijn alsnog in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Indien aan deze criteria wordt voldaan, kunnen b&w ontheffing van deze verplichting verlenen. Aan die ontheffing zal de voorwaarde worden verbonden dat een financiële bijdrage wordt geleverd ter compensatie van het niet kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De financiële bijdrage wordt gestort in het parkeerfonds. Hierdoor blijft de parkeerbalans in evenwicht.

### **2.3.13 Groenstructuurplan**

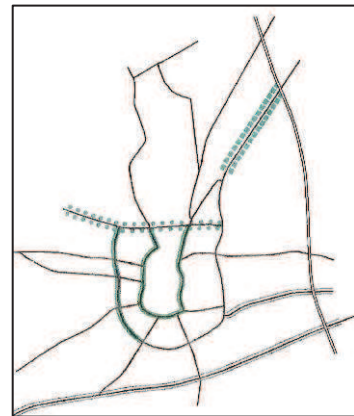
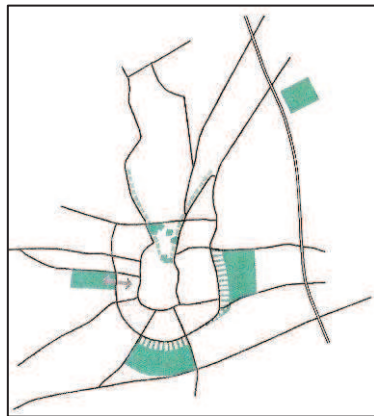
#### **Hoofd groenstructuur**

In 2005 is het groenstructuurplan vastgesteld. Het beleid zoals verwoord in dit plan richt zich in ieder geval op het behouden en versterken van landschappelijke waarden en -elementen en de ecologische structuren. Daarnaast dienen zo veel mogelijk aaneengesloten groenzones binnen de stad te worden gecreëerd en moet de hoofdwegenstructuur met zijn concentrische ringen worden versterkt. Algemeen doel is het handhaven van de kwantiteit en het verhogen van de kwaliteit.

Specifiek voor het centrum worden de volgende uitgangspunten onderscheiden:

- Met name de monumentale bomen dienen vanwege hun grote aandeel aan de kwaliteit van de binnenstad, met zorg ingepast te worden.

- In overeenstemming met het historisch karakter van de oude dorpskern, dient het centrumgroen eenvoudig van vorm en hoogwaardig van karakter te zijn. Vanwege het representatieve karakter is een hoge verzorgingsgraad hier geheel op zijn plaats.
- Als tegenhanger van het stenig winkelhart, dient de noordkant van het centrum zijn overwegend groene karakter te behouden.
- Streven is het creëren van meer aaneengesloten groen met allure en vergroten van de gebruikswaarde van het groen aan de noordzijde van het centrum.



### 2.3.14 Water

Het centrum van Venray ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of grondwaterwingsgebied. Ook is er geen oppervlaktewater in of nabij het centrum. Het centrum van Venray ligt echter wel in een infiltratiegebied, wat wil zeggen dat het centrum een locatie is waar hemelwater goed in de bodem kan infiltreren. Bij renovatie in het centrum zal het beleid gericht moeten zijn op infiltratie. Door verharding en bebouwing is infiltratie echter niet overal mogelijk, waardoor het rioolstelsel extra wordt belast.

Uit studies (o.a. OAS studie) blijkt dat Venray op dit moment kan voldoen aan de basisinspanning, zoals verwoord in het Gemeentelijk Rioleringsplan Plus (GRP+). Om straks ook te kunnen voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn is gericht afkoppelen noodzakelijk in het gebied waar ook het centrum deel van uit maakt. Om die reden blijft voor de toekomst het beleid om het schone water in het centrum van Venray af te koppelen en te infiltreren.

Doordat andere gebruikers in de beperkte ruimte in het centrum infiltratie niet mogelijk maken, dient er een ruimteclaim komen te liggen in het gebied rondom het centrum. Een goede mogelijkheid lijkt het om infiltratie van hemelwater te combineren met de groene wig, waarnaar wordt gestreefd in het noordelijk deel van het centrum.

### **2.3.15 Flora en Fauna**

Voor het centrum geldt de Flora en fauna wet. In het centrum van Venray komen plant- en diersoorten voor die zijn beschermd. Zo wonen in een aantal gebouwen vleermuizen en komen er planten voor die op de rode lijst staan. Ook zijn in het broedseizoen alle broedvogels beschermd.

Voor elke ingreep die een negatief effect op deze beschermde soorten kan hebben geldt een nee tenzij beginsel. Dit geldt dus niet alleen voor het kappen van bomen, maar ook voor het bestrijden van "onkruid" en bijvoorbeeld het slopen van gebouwen.

Het beleid van de gemeente Venray dient er op gericht te zijn om de beschermde planten en dieren, die in het centrum voorkomen, te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarnaast wordt er naar gestreefd om bij nieuwe ontwikkelingen niet alleen rekening houden met bestaande waarden, maar ook aan dacht te hebben voor het versterken van de hier van nature voorkomende waarden. Het motto daarbij luidt: "geef ruimte aan stadsnatuur".

### **2.3.16 Integraal veiligheidsbeleid**

Het ondernemingsplan integrale veiligheid 2004 –2005 brengt in beeld wat de gemeente Venray en haar partners op het terrein van het integrale veiligheidsbeleid in deze periode gaan doen. In het kader van integraal veiligheidsbeleid wil de gemeente Venray een gemeente zijn waarin de inwoners veilig en gezond kunnen wonen, werken en recreëren. Wat de veiligheid betreft moet iedere inwoner het gevoel kunnen hebben dat hij of zij op elk uur van de dag, elke plaats in de gemeente veilig kan betreden.

Het integrale veiligheidsbeleid van de Gemeente Venray richt zich in eerste instantie op:

- Aanpak onveilige plekken
- Jeugd en veiligheid
- Huiselijk Geweld

Voor het centrum is de aanpak van de onveilige plekken in het centrum van belang, te weten:

1. Voetgangersgebied winkelcentrum
2. Uitgaansgebied Henseniusstraat / Langstraat
3. Gouden Leeuwterrein incl. Gouden Leeuwpad

Bij ontwikkelingen in of inrichting van de drie hierboven genoemde gebieden dient de aanpak van de onveiligheid in deze gebieden uitgangspunt te zijn.

### **2.3.17 Jeugdbeleid**

Wijzigingen in wet- en regelgeving vragen een toenemende gemeentelijke verantwoordelijkheid op het gebied van jeugdbeleid. Naast wijzigingen in wet- en regelgeving vragen problemen en wensen van jeugd en ouders om beleidsontwikkeling, oplossing of actie. Klachten en wensen uit de gemeenschap met betrekking tot jongeren vragen eveneens om oplossing en actie. Deze

ontwikkelingen vragen om een totaalvisie op het jeugdbeleid. Voorkomen moet worden dat steeds op ad hoc basis wordt ingespeeld op bepaalde verzoeken vanuit de doelgroep of signalen vanuit de gemeenschap waardoor onvoldoende aandacht bestaat voor consistentie van beleid.

De gemeente Venray heeft de nota 'Venray prikkelt jongeren' medio 2005 vastgesteld. Deze nota kent een aantal speerpunten waarvan de volgende wellicht in het centrum gevolgen hebben:

- het ondersteunen van particuliere initiatieven voor het organiseren van activiteiten;
- zorgen voor voldoende accommodaties voor de jeugd;
- integraal samenwerken aan jeugdbeleid waarbij met name de communicatie met jeugd en jeugdaccommodaties belangrijke aandachtspunten vormen.

Voorzover het Venray centrum betreft dient rekening gehouden te worden met voldoende locaties in de openbare ruimte voor de groep van 12 tot 18 jaar (hangplekken, trapveldjes e.d.). Met name in het centrum zijn weinig of geen geschikte locaties te vinden die voldoen aan de randvoorwaarden: niet ergens achteraf, voldoende sociale controle mogelijk, niet te dicht op woningen. Aangezien het hier een beheerplan betreft worden geen nieuwe ontwikkelingen op dit gebied meegenomen.

### **2.3.18 Sociale voorzieningen**

Uit de resultaten van de leefbaarheidsenquête (2001) blijkt dat ontmoeting bij alle aspecten van sociaal beleid een rol speelt. Het meest tot de verbeelding spreken het voorzieningenniveau en het sociale klimaat. Voorzieningen als een wijkcentrum, kerk, basisschool, maar ook de horeca vervullen een belangrijke ontmoetingsfunctie.

De invloed van de gemeente op economische voorzieningen is beperkt. Op het behouden of uitbreiden van maatschappelijke voorzieningen heeft de gemeente wel invloed. Enig realisme is echter wel op zijn plaats. Het behoud van de voorzieningen zonder verenigingen en met een te geringe bezetting rechtvaardigt geen uitgave van gemeenschapsgelden.

Voor Venray centrum geldt dat naast een voldoende spreiding van welzijnsaccommodaties ook sprake is van meer bovenwijkse voorzieningen zoals de Schouwburg en het Kunstencentrum.

### **2.3.19 Prostitutiebeleid**

Op basis van het regionaal prostitutiebeleid, door de raad van de gemeente Venray vastgesteld op 31 oktober 2000, is het maximum aantal seksinrichtingen (begripsomschrijving: art. 3.1.1. onder c van de Algemene Plaatselijke Verordening en artikel 1 van de voorschriften van dit bestemmingsplan) 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 om 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.

### **2.3.20 Zendmasten**

In september 2000 heeft het college van burgemeester en wethouders een beleidslijn voor de plaatsing van antenne-installaties voor de mobiele telefoons vastgesteld. Deze beleidslijn is in samenwerking met de verschillende aanbieders van mobiele telefonie opgesteld. In deze beleidslijn zijn ruimtelijke richtlijnen opgenomen die worden gehanteerd bij de beoordeling van verzoeken voor het oprichten van antenne-installaties. Het betreft de volgende ruimtelijke richtlijnen:

- bij voorkeur worden antennemasten geplaatst op bestaande bouwwerken, bij voorkeur op bedrijfsgebouwen;
- aan plaatsing op monumentale gebouwen wordt slechts medewerking verleend wanneer antennemasten verdekt worden opgesteld en/of worden ingepast in de bestaande bebouwing/architectuur;
- antennemasten dienen bij voorkeur geplaatst te worden in gebieden met een minder gevoelig karakter en nabij lokale wegen, aanhakend bij een cluster bebouwing of groen;
- in woongebieden zonder enige vorm van hoogbouw is de bouw van een antennemast niet toegestaan;
- antennemasten mogen niet binnen gebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden geplaatst worden.

Op basis van bovenstaande ruimtelijke richtlijnen zijn zoekgebieden aangewezen. Deze zoekgebieden zijn niet overgenomen op de plankaart van dit bestemmingsplan. De bouw hiervan wordt binnen de kader van dit bestemmingsplan dan ook niet toegelaten. Wel vormen de zoekgebieden, samen met de ruimtelijke richtlijnen het toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

### **2.3.21 Handhavingsbeleid**

#### *Algemeen*

De gemeente Venray heeft handhavingsbeleid dat is neergelegd in de door de gemeente in januari 2003 vastgestelde nota "Programmatisch Handhaven". Sedert 1 april 2005 is er een handhavingsteam opgericht, dat werkt voor de gemeenten Horst aan de Maas, Meerlo-Wanssum, Sevenum en Venray. Er is een nieuw handhavingsbeleid in voorbereiding dat zou moeten gaan gelden voor deze vier gemeenten. De gemeente Venray wil een gemeente zijn waarin de inwoners veilig en gezond kunnen wonen, werken en recreëren. Handhaven is een van de instrumenten die de gemeente kan gebruiken om dit doel te bereiken. Programmatisch

handhaven betekent keuzes maken en prioriteiten stellen. Zo heeft de gemeente Venray een gemiddelde prioriteit toegekend aan het beleidsveld bestemmingsplannen. Hoofddoel is het gebruik in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan door middel van het aanpakken van geconstateerde overtredingen.

De investeringen die gemoeid zijn met het actualiseren van bestemmingsplannen krijgen grote meerwaarde indien ook prioriteit wordt gegeven aan de handhaving ervan. Deze mening wordt gedeeld door het Rijk en de provincie. Zo wordt een handhaving (zowel met meerdere gemeentelijke afdelingen, als met andere instanties, zoals politie, AID, etc) van de groene, grijze en rode wetgeving nagestreefd teneinde te komen tot een integrale benadering van de handhaving van bestemmingsplannen. Onder rode wetgeving wordt verstaan bouwen en ruimtelijke ordening.

De gemeente heeft er voor gekozen om voor het bestemmingsplan "Centrum" geen apart handhavingproject te starten. Het algemene handhavingsbeleid dat voor de gehele gemeente geldt, is ook hierop van toepassing. Dit houdt in dat naast de integrale aanpak ook programmatisch wordt gewerkt waarbij keuzes moeten worden gemaakt. Dit beleid is neergelegd in de, door de gemeente in januari 2003 vastgestelde, nota 'Programmatisch Handhaven'. Hierna wordt jaarlijks een uitvoeringsprogramma opgesteld.

Voor het bestemmingsplan "Centrum" zijn de volgende prioriteiten van toepassing:

- alleen passende bedrijvigheid in de woonwijken;
- illegale bouw die vanuit de openbare ruimte te zien is.

#### *Voorlichting*

Handhaving dient op een goede wijze gecommuniceerd worden. Het feit dat de gemeente handhaaft en dat dit bekend is werkt preventief. Succesvol handhaven houdt in het voorlichten, adviseren en stimuleren en zonodig afdwingen van de regels, zodat burgers hun privé-plannen volgens de regels realiseren.

Handhaving dient transparant zijn; dat wil zeggen herkenbaar en voorspelbaar voor burgers en bedrijven. Dit blijkt in de praktijk vaak niet het geval te zijn. Ten gevolge van de wijziging van de Woningwet en Wet op de Ruimtelijke Ordening zal het college jaarlijks een verslag aan de gemeenteraad moeten geven, waarin zij aangeeft hoe met handhaving is omgegaan. Naar verwachting zal handhaving hierdoor meer publicitaire aandacht krijgen.

#### *Sancties*

Indien overtredingen worden geconstateerd, wordt, als het gaat om overtredingen waar prioriteit aan is toegekend, naleving afgedwongen door bestuursrechterlijke sancties, zoals het toepassen van bestuursdwang, het opleggen van een dwangsom of in de toekomst wellicht het opleggen van een (bestuurlijke) boete. In het geval dat de strafbepaling die opgenomen is in

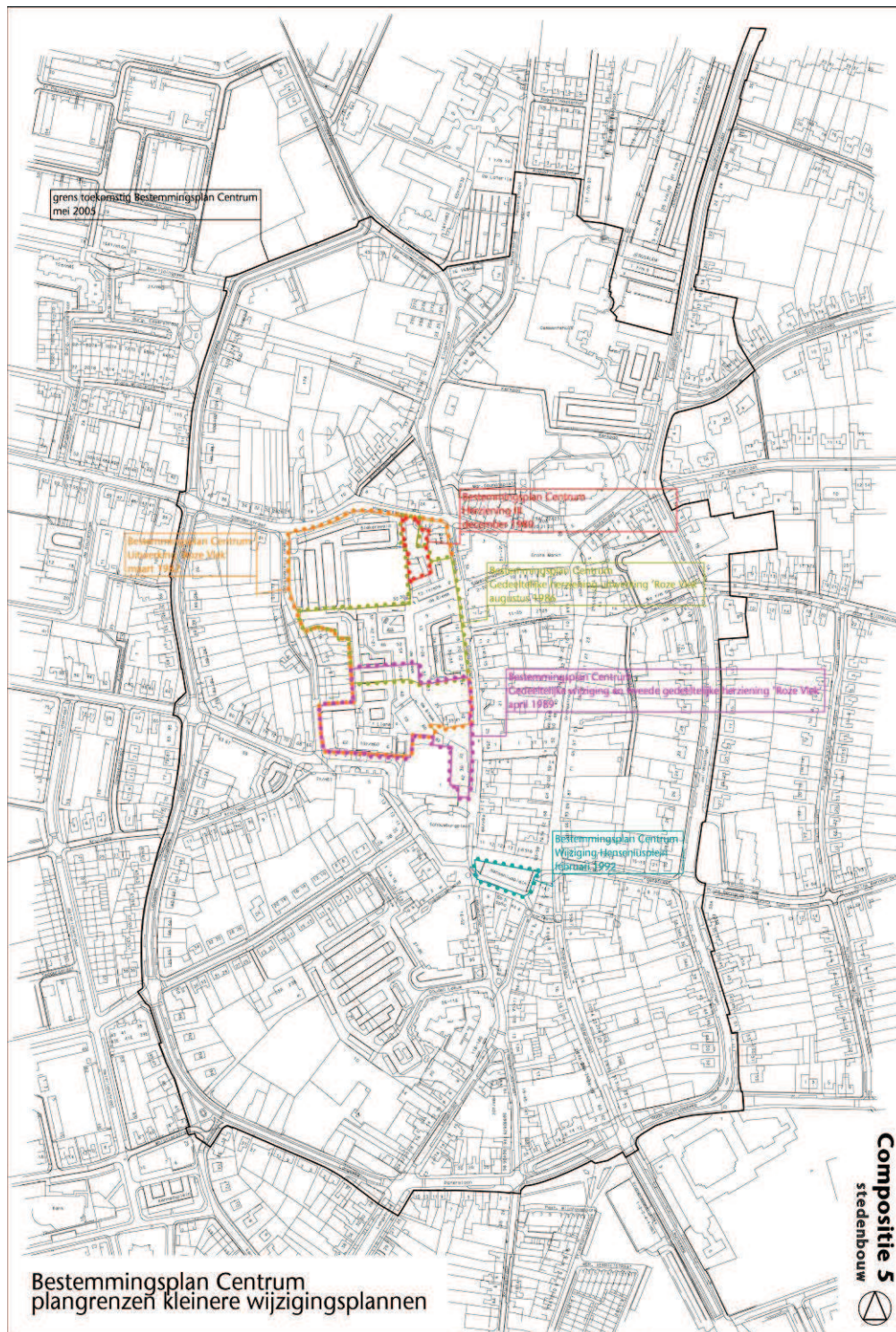
het bestemmingsplan wordt geschonden kan strafrechtelijk opgetreden worden. De bevoegdheid van de strafrechtelijke handhaving ligt niet bij de gemeente, maar bij de Officier van Justitie.

### 2.3.22 Vigerende bestemmingsplannen

In het centrum van Venray vigeren momenteel diverse bestemmingsplannen. Het oudste bestemmingsplan dateert uit 1973.

Hieronder volgt een opsomming van de vigerende bestemmingsplannen. Op de afbeelding op pagina 23 zijn de plangrenzen van de wijzigingsplannen aangegeven.

| Titel                                                                                                | Vastgesteld      | Goedkeuring<br>Gedeputeerde<br>Staten | (Gedeeltelijke)<br>goedkeuring<br>Kroon |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| BP Centrum                                                                                           | 30 oktober 1973  |                                       |                                         |
| 1 <sup>e</sup> partiële herziening BP Centrum                                                        | 19 december 1978 |                                       |                                         |
| uitwerkingsplan Roze Vlek                                                                            | 23 oktober 1981  | 23 maart 1982                         |                                         |
| 2 <sup>e</sup> partiële herziening BP Centrum                                                        | 10 augustus 1982 | 13 september 1983                     | 30 januari 1986                         |
| partiële herziening uitwerkingsplan<br>Roze Vlek                                                     | 25 juni 1986     | 26 augustus 1986                      |                                         |
| partiële herziening BP centrum en<br>2 <sup>e</sup> partiële herziening<br>uitwerkingsplan Roze Vlek |                  | 25 april 1989                         |                                         |
| 3 <sup>e</sup> partiële herziening BP Centrum                                                        | 29 augustus 1989 | 19 december 1989                      |                                         |
| 2 <sup>e</sup> partiële herziening BP Centrum:<br>wijziging Henseniusplein                           | 17 december 1991 | 4 februari 1992                       |                                         |



## **3 Planbeschrijving**

### **3.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van de kern Venray. In paragraaf 3.3 wordt vervolgens ingezoomd op het plangebied waarbij een analyse van de functionele structuur, de verkeersstructuur, en de ruimtelijke structuur centraal staat.

### **3.2 Ruimtelijke karakteristiek van Venray**

De kern van Venray bestaat uit een compact deel binnen de singels en nieuwe woon- en werkgebieden buiten de singels.

36

Naast de singelstructuur zijn de meest structurerende elementen:

- de Deurneseweg en de A73 die de kern begrenzen;
- de Stationstraat en de Henri Dunantstraat;
- de Maasheseweg die als een verlengstuk van de Oostsingel gezien kan worden;
- de Beekweg, Leunseweg, Overloonseweg en Langstraat als invalsroutes.

Karakteristiek is ook de aanwezigheid van parkachtige gebieden die onderdeel uitmaken van het verstedelijkte gebied, zoals de terreinen van het VvGI, sportpark, Odapark en Vlakwater en omgeving. Deze gebieden grenzen allemaal aan de singelstructuur. In het noorden ligt het groen plaatselijk aan weerszijden van de Singel.

Van deze groengebieden zijn het sportpark en het St. Annaterrein plus omgeving van het gemeentehuis begrensd door de oudste routes; de dubbele noord-zuid gerichte lintbebouwde hoofdstructuur.

Er is een onderscheid aanwezig tussen gegroeide en planmatig ontwikkelde structuren en gebieden. In het centrum is de gegroeide structuur goed herkenbaar en buiten de singels voert de planmatige karakteristiek de boventoon.

Het zijn met name de gegroeide continue lijnvormige elementen die behalve in het centrum van Venray ook aan de buitenkant van de kern (zelfs in het buitengebied) voorkomen. Deze dragers die als radialen zichtbaar zijn in de stadsplattegrond, zorgen voor de verbinding tussen het centrum en andere stadsdelen en het buitengebied. Vanuit het buitengebied en de uitleggebieden kruisen de radialen de singels, steken door het centrumrandgebied en takken aan of kruisen eveneens de centrumring.

### 3.3 Analyse plangebied

#### 3.3.1 Inleiding

In deze paragraaf is een analyse opgenomen van het plangebied. Het betreft een beschrijving van de feitelijke situatie. Onderscheid is gemaakt in een functionele-, een verkeerskundige- en een ruimtelijke analyse.

#### 3.3.2 Functionele structuur

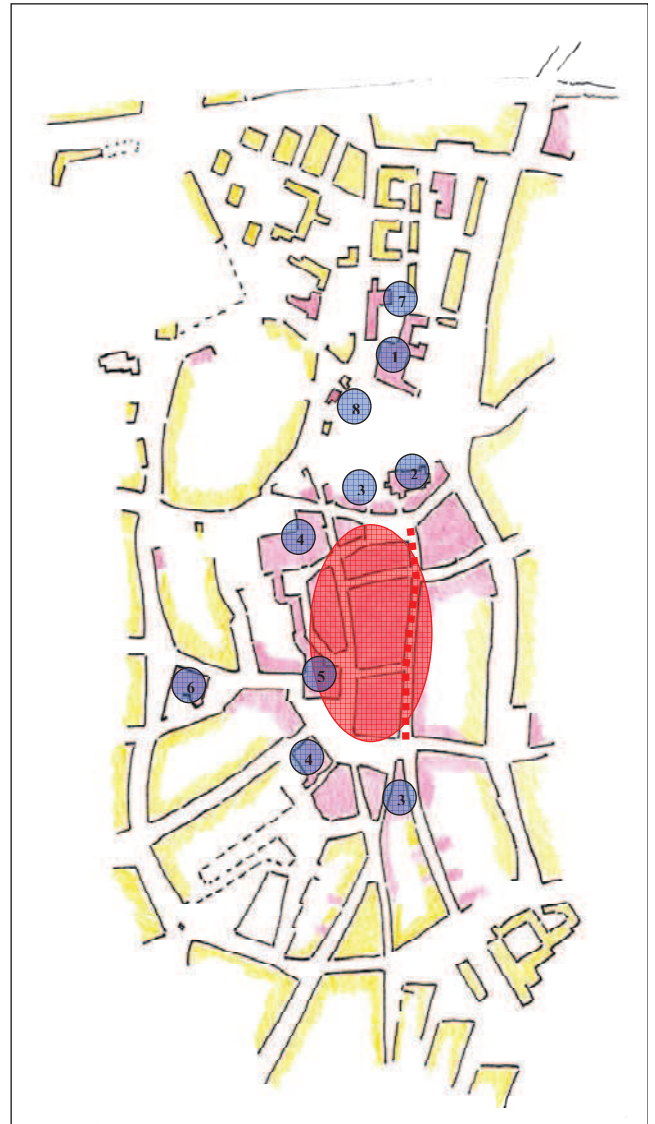
##### *Algemeen*

Het verzorgingsgebied van de voorzieningen in het centrum bevat de eigen gemeente en de Brabantse en Limburgse randgemeenten zonder eigen groot voorzieningenapparaat. Ook in het streekplan Noord-en Midden Limburg wordt deze positie onderstreept. Venray wordt benoemd als stedelijk centrum met een regionaal bedienend karakter.

##### *Detailhandel*

De detailhandel is de sterkste functionele peiler van het plangebied, niet alleen economisch, maar ook in sociale en recreatieve zin. Kenmerkend is de bijzonder compacte opbouw van het kernwinkelapparaat. Er is sprake van een duidelijk kernwinkelgebied, bestaande uit de Grote Markt, het Kapelaanspad, de Schoolstraat, de Bleek, de Passage, het Schoutenstraatje, de Poststraat, de Hofstraat, de Wilhelminastraat, de Grote Markt, het Schouwburgplein en het Henseniusplein.

Kenmerkend voor het kernwinkelapparaat is het aanbod aan kleinschalige, lokale winkels. De Grotestraat kan getypeerd worden als het hart van het kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied kent verder een overzichtelijke structuur. Het is een compact winkelgebied, de loopafstanden zijn beperkt en de mogelijkheid bestaat om een rondje langs de commerciële voorzieningen te maken. Dit winkelcircuit wordt gevormd door: de Grotestraat, de Grote Markt, het Kapelaanspad, de Schoolstraat, de Bleek, het Schouwburgplein en het Henseniusplein.



 kernwinkelgebied

 hart van winkelgebied

1. gemeentehuis
2. kerk
3. concentratie van horeca
4. supermarkt
5. schouwburg
6. bibliotheek
7. muziekschool
8. museum

Aan de westzijde van het centrum liggen twee supermarkten aan grote parkeerterreinen. Vanuit het verleden ontbreken echte uitlopers of aanloopstraten met een sterke functionele menging. De afgelopen jaren is deze functionele menging in de aanloopstraten echter toegenomen. In het zuidwesten ligt nog een cluster van additionele winkelvoorzieningen in de sfeer van doe-het-zelf-artikelen en volumineuze goederen. Door de ontwikkeling van het Gouden Leeuw terrein en de separate ontwikkeling van een PDV-locatie op de Brier zullen deze voorzieningen uit het centrum verdwijnen.

#### *Wonen*

Een concentratie van de woonfunctie is te vinden langs de westelijke en oostelijke randen van het centrumgebied. Vooral de westelijke concentratie is door de schaal en het karakter van de grondgebonden woningen erg dorps van karakter. De omvang en aard ervan heeft tot gevolg dat vanuit deze richting het kernwinkelgebied zich als het ware verstopt achter deze schil van woningen.

Wonen met een meer stedelijke uitstraling komt vooral voor in het kernwinkelgebied (appartementen boven winkels) en in Centrum-Zuid rond het Gouden Leeuwterrein en in de omgeving van de Henseniusstraat (appartementencomplexen). De ontwikkeling van het Gouden Leeuwterrein versterkt deze stedelijk uitstraling.

In het noordelijk deel van het centrumgebied is de woonfunctie versterkt door de ontwikkeling van het St. Jozefterrein, het Jerusalemterrein en de ontwikkelingen rondom de Heuvelstraat.

#### *Gemengde functies*

Gebieden met een menging van functies komen voor in het noorden en het zuiden.

Maatschappelijke en dienstverlenende functies zijn aanwezig in het noordelijk deel van het centrum tussen enerzijds het St. Jozefterrein, het Jerusalemterrein en de Heuvelstraat en anderzijds het kernwinkelgebied. Het gemeentehuis met in de directe omgeving andere maatschappelijke functies, zoals de kerk, het museum en de muziekschool bepalen voornamelijk de identiteit van het gebied.

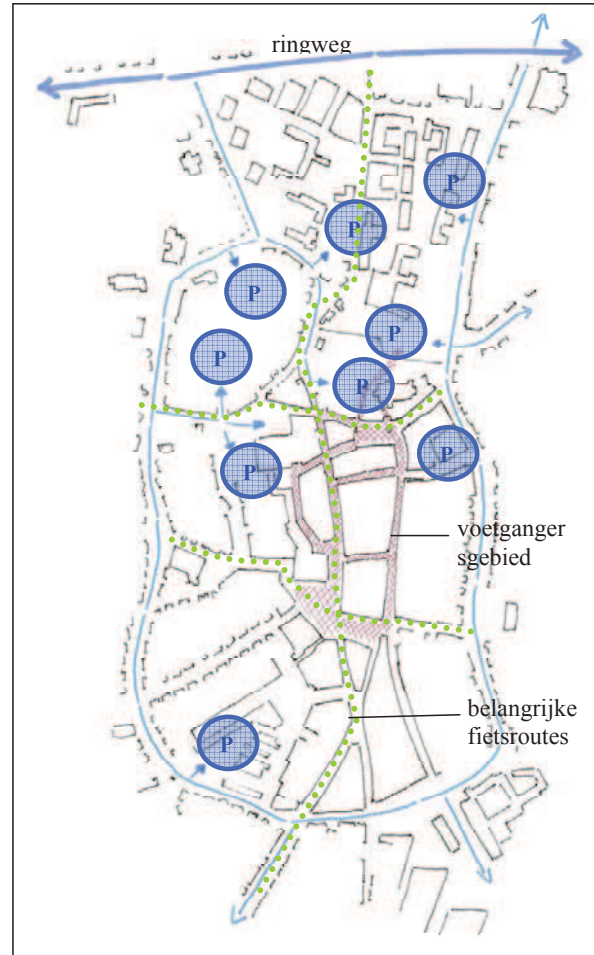
Het zuidelijk deel van het centrum, dat eveneens gekenmerkt wordt door een menging van functies, laat zich moeilijker karakteriseren. Verspreid komen commerciële functies voor, afgewisseld met wonen. Door de kleinschalige structuur en de vloeiende aansluiting op het kernwinkelgebied heeft dit gebied de potentie om als aanloopgebied te fungeren.

### 3.3.3 Verkeerstructuur

#### *Autoverkeer*

De ring rond het centrum (kortgesloten door de Noordsingel) en de radialen verzorgen de bereikbaarheid van de voorzieningen. In het westelijk en zuidelijk deel wordt de toegankelijkheid bepaald door het laatste stuk van de radialen die de parkeervoorzieningen ontsluiten. Vanuit het oosten worden de grote parkeerconcentraties direct ontsloten vanaf de binnenring. Straten en pleinen in het kernwinkelgebied zijn voor auto's beperkt toegankelijk. Hier is sprake van winkelerven waarop alleen noodzakelijk verkeer (expeditie en bewoners) toegelaten wordt.

Het parkeerbeleid wordt gekenmerkt door betaald parkeren voor vergunninghouders en centrumbezoekers. Voor langparkeerders zijn met name in het noorden enkele gratis openbare parkeerterreinen aangewezen. Door de ligging van de supermarkten is de parkeerdruk aan de westzijde van het centrum groot. De grote parkeerterreinen liggen aan deze westzijde. In de zuidoost hoek van het centrum is een gebrek aan openbare parkeerplaatsen.



#### *Langzaam verkeer*

De radiale structuur van Venray vormt de ideale basis voor een goed fietsroutenet. De directheid van de routes (omrijgevoeligheid) ligt als zodanig al in de structuur van de stad besloten. Opvallend is de aanwezigheid van een centrumdoorsnijdende route via één van de oudste structuren van Venray: Eindstraat/Heuvelstraat-Schoolstraat-Leeuwstraat-Langstraat/Henseniusstraat.

Via het Kerkpad, de Markt en het Henseniusplein zijn er in oostwestrichting drie centrumdoorsnijdende routes.

Een aantal specifieke voetgangersgebieden hebben het centrale winkelgebied al aantrekkelijk gemaakt. Het circuit Grote Markt, de Bleek, Passage, Grotestraat vormt de kern.

De omgeving van de pleinen in het zuiden (Schouwburgplein/Henseniusplein) is op dit circuit aangehaakt via de Schoolstraat en het zuidelijk deel van de Grotestraat.

#### *Openbaar vervoer*

Het is niet duidelijk welke betekenis het openbaar vervoer heeft voor het centrumbezoek. Verschillende buslijnen maken gebruik van de centrumring. Rondom het centrum liggen diverse halteplaatsen en het busstation.

### **3.3.4 Ruimtelijke structuur**

#### *Centrum ten opzichte van haar omgeving*

Het centrum van Venray ligt centraal binnen de kern. Door een stelsel van radiale routes is een goede verbinding tussen de wijken, buurten en andere gebieden met het centrumgebied gegarandeerd. Rondom het gebied ligt een centrumring, waarvan beide uiteinden zijn aangehaakt op de Noordsingel.

Het centrum is bijzonder compact en beslaat hooguit een derde deel van het gebied binnen de genoemde ring. De gemaakte keuze om de grote uitbreidingslocaties t.b.v. woningbouw in de Brabander te concentreren betekent een verdere versterking van de heldere en evenwichtige opbouw van Venray met een centraal gelegen centrum.

#### *Ruimtelijke structuur en samenhang*

Het centrum van Venray heeft een dynamische en onderling sterk verschillende beeldvorm, waardoor de heldere stedenbouwkundige structuur niet meteen herkenbaar is. Doorbraken in de oorspronkelijke (gegroeide) ruimtelijke structuur verstoren op tal van plaatsen het beeld in het centrumgebied vooral naar de randen van het centrum. Deze doorbraken worden hoofdzakelijk veroorzaakt door verschillende complexmatige invullingen, die in maat, vorm, kleur en materiaal zeer sterk afwijken van de oudere bebouwingsstructuur. Hierdoor is een nieuw structuurniveau ontstaan dat heel divers is en veel contrasten vertoont en als zodanig gezien kan worden als specifieke eigen beeldkwaliteit van Venray, waarbij enerzijds de oude dorpsstructuur zichtbaar is en anderzijds ook de meer stedelijke functie tot uiting komt.

Van oorsprong heeft het centrum een relatief kleinschalig kerngebied met een compacte structuur, gevormd door historische wegen en pleinen (Grote Markt, Henseniusplein). Het basispatroon van het winkelgebied met een tweetal pleinen met daartussen een verbindingslus is heel helder. Dit is de kern van het centrum.

De 'oudste' lijnen van Venray zijn herkenbaar in de dubbele noord-zuidstructuur. Deze bestaat uit de Grotestraat/Paterstraat en Langstraat/Leeuwstraat/Schoolstraat. Deze radialen hebben een compacte lintbebouwing. Door een duidelijke richting van straten en een continuïteit van bebouwing vormen de radialen een samenhangend geheel. Soms wordt dit versterkt door het ruimtelijk beeld voor wat betreft de inrichting van het profiel en de verschijningsvorm van gebouwen.

De kerk markeert het kantelpunt tussen het park- cq stadstuinachtige groengebied en het centrumgebied waar de straten, pleinen en bebouwing ruimtevormend zijn. De radialen buigen

zich naar het noorden toe om de kerk en komen in een open structuur terecht. Hier ligt grotere solitaire bebouwing die richting Noordsingel de radiale structuur weer oppakt.

Het gebied tussen de Noordsingel en het gemeentehuis is recent ingevuld met het wooncomplex Jerusalem. Het gebied vormt een samenhangend geheel met aan de randen grootschalige bebouwing en aan de binnenzijde kleinschalige invullingen. Op een iets hoger abstractieniveau is het gebied tussen de Gasstraat en de kerk een samenhangend geheel geworden. Hier is wel sprake van een heel ander ruimtelijk principe. Grote gebouwen staan volgens een radiaal patroon in een groene ruimte. Deze groene ruimte is tussen de woongebouwen op te delen in diverse 'groene kamers' die middels smalle straten met elkaar verbonden zijn.

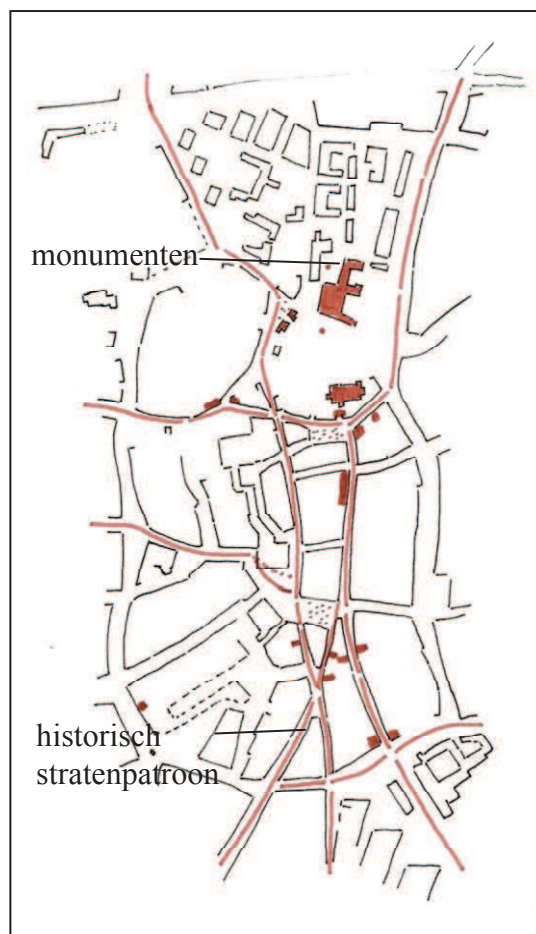
Ten oosten van de kern van het centrum ligt een samenhangend woongebied met een heldere blokken structuur. De bebouwing zelf bestaat uit een open structuur van veelal grondgebonden vrijstaande en geschakelde woningen. De stedenbouwkundige kwaliteit wordt bepaald door de in schaal en architectuur samenhangende gebouwen. Bij de Julianasingel wordt dit versterkt door monumentale laanbeplanting die de gehele openbare ruimte een zekere allure geeft.

Ten westen van de kern is de structuur iets minder helder door het radiale karakter en de open plekken die het gebied karakteriseren. Door de in schaal en architectuur samenhangende bebouwing, gekoppeld aan monumentale laanbeplanting is ook in het westelijk deel een stedenbouwkundige samenhang bij de meeste radiale wegen aanwezig. Het sterkst is dit waarneembaar bij de Kempweg.

### *Bebouwing*

#### *Architectonische en stedenbouwkundige karakteristiek*

Venray als stad wordt gekenmerkt door de combinatie van stedelijke en dorpse sferen. Dit heeft te maken met de groei van Venray van dorp naar een stad van ruim 27.000 inwoners in de stad Venray. In het centrum is het stedelijke karakter vooral te vinden ten noorden van de kern. Het stedelijke karakter wordt bepaald door de hoogte en de massaliteit van bebouwing. Ook de stedelijke uitstraling van die bebouwing die zeer diverse uitingsvormen kan hebben, draagt daartoe bij. In de kern van het centrum is vooral de dorpse uitstraling aanwezig. Het dorpse karakter van de historische radialen is nog niet aangetast. De dorpse sfeer wordt bepaald door lage bebouwing veelal met kappen. Typerend is daarbij het contrast tussen deze basisstructuur met lage bouwhoogte ten opzichte van de omvang van de veelal complexmatig gerealiseerde



bebouwing in de stedelijke kernzone en de incidentele hoogbouw aan de ontsluitingsring. De oudere bebouwing aan de radialen bestaat uit een of twee lagen met kappen in een kleinschalige basisstructuur. Jongere decenniuminvullingen bestaan uit etagebouw van 2 tot 4 bouwlagen in grootschalige opbouw met kappen. Aan de Langeweg en Julianasingel staan bouwblokken van stroken en tweekappers in twee lagen met kappen. In het gebied St. Jozefweg - Raadhuisstraat staat grootschalige hoogbouw in 5 tot 7 lagen uit de jaren '90 en '00 die zeer sterk contrasteren met de bestaande structuur aan Gasstraat, Eindstraat en Raadhuisstraat.

#### *Monumenten en beeldbepalende panden*

De meer belangrijke monumentale en beeldbepalende gebouwen liggen met name aan het historische patroon van wegen en pleinen. Karakteristiek binnen Venray zijn de linten met vaak lagere oudere bebouwing in de vorm van radiale uitvalswegen.

Markant qua uitstraling is de bebouwing aan de Markt, met onder meer de kerk en het oude raadhuis; de Grotestraat, met zijn monumentale bebouwing, de omgeving Jerusalem, met het gemeentehuis en de recente karakteristieke nieuwbouw; het Schouwburgplein met de schouwburg, omgeving Paterskerk met voormalig kloostercomplex en nieuwbouwcomplex; winkel en appartementencomplex de Bleek en appartementencomplexen rond de Gouden Leeuw.

#### *Groenstructuur en openbare ruimte*

##### Inrichting openbare ruimte

Kenmerkend voor de openbare ruimte van het centrum van Venray is de scheiding tussen enerzijds het park- cq stadstuinachtige groengebied in het noorden van het centrum en anderzijds het stenige centrum, waar straten, pleinen en bebouwing ruimtevormend zijn. Kenmerkend voor het noordelijk deel is de relatie met het Annaterrein noordelijker van het centrumgebied en in het verlengde daarvan het landschapspark en het Loobeekdal. Het aanwezige groen aan de noordkant van het centrum bestaat deels uit openbare gebieden, waardoor het slechts een beperkte publieke functie heeft. De afgesloten groengebieden met name rondom het gemeentehuis zorgen voor het versterken van het versnipperde beeld van de groenstructuur.

Daar waar het noordelijk deel door de aangesloten groengebieden ruimtelijk nog een eenheid vormt wordt de openbare ruimte in de rest van het centrum gekenmerkt door het ontbreken van eenheid. Er is sprake van een grote verscheidenheid in vorm, gerelateerd aan de aanlegperiode. Het openbaar gebied is relatief hoogwaardig ingericht met gebakken materialen in diverse straatpatronen en er is een diversiteit aan straatmeubilair.

Daarnaast is de inrichting van de openbare ruimten afgestemd op de verkeersfunctie. Het aanwezige groen is beperkt en versnipperd. De parkeerterreinen kenmerken zich door een inrichting alleen gericht op het parkeren in plaats van de specifieke kenmerken van de plek, met parkeren als bijzaak.

#### *Amorfe gebieden en achterkant situaties*

De herkenbaarheid van het centrum is verbonden met het feit dat op een aantal plekken de gebieden een amorfe structuur hebben. Deze amorfe gebieden worden gekenmerkt door een onduidelijke begrenzing. Rondom het Blekersveld en het parkeerterrein De Gouden Leeuw is dit het geval. Op beide locaties gaat een groot parkeerterrein over in een open ruimte met nog een enkele bedrijfshal. De schaal en de maat van deze beperkt ingerichte ruimten doen daar nog een schepje bovenop. Voor het noordelijke deel van de Schoolstraat geldt hetzelfde, zij het in mindere mate.

Naast de amorfe gebieden grenzen achterkanten aan een belangrijk stedelijk openbaar groengebied. Bij de Gouden Leeuw is ook in de nieuwe situatie nog sprake van een 'achterkant' situatie (de dichte gevels met beperkte verbinding met het winkelcentrum).

De amorfe gebieden en gebieden met achterkant situaties zorgen ervoor dat de entrees naar het centrum minder goed herkenbaar zijn.

## **4 Stedenbouwkundige visie**

### **4.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige visie op het plangebied beschreven. Paragraaf 4.2 bevat de integrale visie, zoals deze is opgenomen in het ontwikkelingsperspectief.

In paragraaf 4.3 wordt de visie beschreven voor zover relevant voor de onderbouwing van de keuzes die in voorliggend bestemmingsplan zijn gemaakt en die hebben geleid tot de bestemmingen, zoals die zijn opgenomen. Het merendeel van de afzonderlijke onderdelen van deze visie zijn middels sectorale beleidsnota's al wel door de raad vastgesteld. Deze onderdelen zijn beschreven in hoofdstuk 2.

Paragraaf 4.4 geeft een globaal beeld van de onderwerpen, die de komende jaren worden opgepakt. Het gaat om ontwikkelingen, die nog onvoldoende concreet zijn om ze al in een bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast gaat het om aspecten, waarvoor het bestemmingsplan niet het geschikte juridische instrument is om te zorgen voor uitwerking. Verder wordt ingegaan op de vervolgstappen van de visie.

### **4.2 Integrale visie**

Met een integrale visie op het centrum zullen de functionele en ruimtelijke elementen in het centrum elkaar versterken. In het kort komt dat op het volgende neer:

Venray heeft door haar ligging een centrumfunctie voor noordelijk Limburg en vervult een sterke rol in de hele regio. Het centrum is aantrekkelijk en allerhande activiteiten (zoals funshoppen) moeten worden ingezet om de regionale functie van Venray eer aan te doen. Het centrum draagt in grote mate bij aan de leefbaarheid van Venray. Activiteiten worden georganiseerd zowel op de pleinen in het centrum als in het buitengebied. Vooral op de pleinen dragen evenementen en culturele uitingen in grote mate bij aan de levendigheid en leefbaarheid van de stad. Pleinen betekenen immers ontmoeting, handel en evenementen. Evenementen worden een middel tot gemeenschapsvorming en participatie. Hiervoor moet ruimte worden gecreëerd in het centrum.

De verkeersontsluiting ligt als een ring rond het kernwinkelgebied met daaraan op diverse plekken parkeergelegenheden dichtbij de centrumvoorzieningen. Op deze plekken dient de entree van het centrum herkenbaar te zijn. Dit kan middels een stedelijke functie of het kan tot uitdrukking komen in de uitstraling van de bebouwing. De fiets-en wandelroutes volgen hun informele routes via de diverse radialen en straten die door het centrum lopen en verbonden zijn met de diverse woonwijken. Ten zuiden van het kernwinkelgebied is een meer compacte bebouwingsstructuur aanwezig, die de bestaande stratenpatronen volgen.

Ten noorden van het kernwinkelgebied is een meer open structuur waar solitaire gebouwen in een groene setting staan. Zo grijpt een groene long vanaf het St. Annaterrein het gebied in. Het winkelcentrum blijft compact en op diverse plekken in het centrum worden de amorfe gebieden zowel functioneel als ruimtelijk op een juiste wijze ingevuld.

Een aantrekkelijk centrum wordt gekenmerkt door een compact kerngebied met een duidelijke structuur en een heldere looproute. Het loopcircuit zal versterkt moeten worden. Door in het kernwinkelgebied alleen de functies toe te staan die daar daadwerkelijk worden beoogd (detailhandel, horeca en culturele functies), zal de kwaliteit van het centrum gewaarborgd blijven. Dit wordt nog eens versterkt door in de omliggende gebieden nieuwe vestigingen van deze functies expliciet te verbieden.

Binnen het kernwinkelgebied kan op de pleinen worden gestreefd naar clustering met specifieke functies.

- Grote Markt: horecaplein
- Henseniusplein: winkelplein
- Schouwburgplein: evenementenplein

De linten vanaf de binnenring tot in het hart van het centrum worden beschouwd als de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. Het betreft de Eindstraat, de Hoenderstraat, de Merseloseweg, de Langstraat, De Henseniusstraat en de Paterstraat. Deze aanloopstraten vormen de verbinding van en naar het kernwinkelgebied. Ook in deze aanloopstraten wordt qua functie een stedelijke uitstraling nagestreefd door o.m. een "stedelijke bestemming" op te nemen waarbinnen meerdere functies zijn toegestaan. Om dit beeld te versterken blijft de tussenliggende bebouwing aan de binnenring de functie wonen behouden.

## **4.3 Voor het bestemmingsplan relevante uitwerkingen**

### **4.3.1 Inleiding**

In deze paragraaf wordt de uitwerking van de integrale visie beschreven voor zover relevant voor de onderbouwing van de keuzes die in voorliggend bestemmingsplan zijn gemaakt. Deze keuzes hebben geleid tot de bestemmingen met bijbehorende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, zoals die zijn opgenomen in het juridische deel van dit bestemmingsplan.

De belangrijkste keuzes zijn gemaakt bij de functionele uitwerking van de visie met name op het gebied van clustering van functies. In deze paragraaf wordt beknopt aangegeven welke functies in welke deelgebieden zijn beoogd. Bij het toedelen van de functies aan de locaties spelen de functies wonen en horeca een speciale rol. Om die reden worden deze twee functies afzonderlijk behandeld.

Daarnaast is voor de keuze van de bebouwingsmogelijkheden ingegaan op een deel van de ruimtelijke uitwerking van de integrale visie.

#### **4.3.2 Clustering van functies**

Hoofduitgangspunt bij de functionele uitwerking is het streven naar clustering van functies in deelgebied/pleinen met ruimte voor functiemenging. Clustering van functies draagt bij aan de herkenbaarheid. Tevens kan beter worden ingespeeld op de bij de betreffende functie(s) behorende problematiek. Om clustering te bereiken wordt nieuwvestiging van functies op ongewenste locaties onmogelijk gemaakt. Eén en ander betekent dat het kernwinkelgebied compact en daarmee aantrekkelijk kan blijven. Uitgangspunt blijft dat bestaande situaties van functies worden gerespecteerd ongeacht een eventuele strijdigheid met gemeentelijk beleid.

##### *Kernwinkelgebied*

In kernwinkelgebied zijn detailhandel, horeca (lunchrooms/restaurants) en maatschappelijke functies toegestaan. Dienstverlenende bedrijven zijn eveneens toegestaan. Zakelijke dienstverlening echter niet. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat dienstverlenende bedrijven over het algemeen publieksaantrekkende functies zijn. Daarnaast hebben deze vaak een etalage, wat de uitstraling van het kernwinkelgebied ten goede komt. Zakelijke dienstverlening heeft deze kenmerken over het algemeen niet, waardoor het risico wordt gelopen dat in het kernwinkelgebied een grote blinde gevel ontstaat, zonder publieksaantrekkende werking. Om het compacte winkelcentrum aantrekkelijk te houden is een versterking van het loopcircuit noodzakelijk. Volledige benutting van de bebouwing op maaiveldniveau draagt daaraan bij. Uit een marktanalyse die in het kader van het detailhandelsbeleid is uitgevoerd blijkt dat op de begane grond voldoende vloeroppervlakte beschikbare is om aan de vraag te kunnen voldoen. Gebruik van de daarboven gelegen bouwlagen of kelder voor centrumfuncties is om die reden niet gewenst. Ondergeschikte activiteiten van centrumfuncties, zoals kantooractiviteiten en opslag zijn wel voorstelbaar.

Verder is een heroriëntatie van de functie van De Bleek in het totaalbeeld van het centrum noodzakelijk. Binnen het kernwinkelgebied kan op de pleinen worden gestreefd naar clustering met specifieke functies.

- Grote Markt: horecaplein
- Henseniusplein: winkelplein (met horeca aan de zonzijde)
- Schouwburgplein: evenementenplein

##### *Aanloopstraten*

De linten vanaf de binnenring tot in het centrum worden beschouwd als de aanloopstraten naar het centrum. Deze aanloopstraten vormen de verbinding tussen enerzijds de entrees van het centrum, die bestaan uit de hoekpercelen tussen de linten en de binnenring en anderzijds het stedelijkere centrum. Ook in deze aanloopstraten wordt qua functies een stedelijke uitstraling nagestreefd onder andere door een "stedelijkere bestemming" waarbinnen meerdere functies zijn toegestaan, zoals (zakelijke) dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies. Om

dit beeld te versterken blijft de tussenliggende bebouwing aan de binnenring de functie wonen houden.

#### *Woonstraten*

De Bontekoestraat is een tussenstraatje tussen 2 oude linten te weten de Eindstraat en de Hoenderstraat en wordt gezien als rustig klein woonstraatje. Streven is om dit karakter te handhaven en indien mogelijk te versterken. Hetzelfde geldt voor de Deken Thielenstraat en in mindere mate ook voor de Kruitweg. Ook daar dient de woonfunctie de hoofdfunctie te blijven en andere, meer publiektrekkende functies te worden geweerd.

De Kempweg kan eveneens worden beschouwd als woonstraat. De karakteristieke bebouwing van de Kempweg geeft deze weg eveneens de uitstraling van een rustige woonstraat. De Kempweg heeft momenteel echter nog een belangrijke verkeersfunctie door als toegangsweg van het Gouden Leeuw terrein te fungeren. Door de realisatie van Gouden Leeuw complex met daarin opgenomen een parkeergarage die vanuit de Langeweg wordt ontsloten vervalt de functie als toegangsweg.

### **4.3.3 Wonen in het centrum**

De functie wonen kan bijdrage aan de leefbaarheid van het centrum. Er is echter ook een duidelijke discrepantie tussen de eisen die worden gesteld aan de functie wonen in relatie tot de overige centrumfuncties, met name horeca (Schouwburgplein, Grote Markt en noordelijk deel Henseniusplein). In het kernwinkelgebied dient de woonfunctie echter beperkt te blijven tot de bovenverdiepingen. Dit om de begane grond beschikbaar te houden voor een echte stedelijke functie, zoals detailhandel en horeca.

### **4.3.4 Reguleren horeca**

In het kernwinkelgebied wil de gemeente alle vormen van horeca bevorderen. Horeca levert een bijdrage aan het streven naar een volledig en kwalitatief hoogwaardig voorzieningenpakket in het kernwinkelgebied en daarmee aan het bevorderen van dagrecreatie. Horeca vergroot de leefbaarheid van het centrum van Venray en daarmee van de gehele regio Venray.

Onderkend wordt dat horeca in een kernwinkelgebied overlast kan veroorzaken. Een ieder die in een centrum woont accepteert echter impliciet dat op bepaalde tijdstippen overlast van stedelijke functies, waaronder, kan ontstaan. Met behulp van milieuwetgeving en de gemeentelijke verordeningen wordt de hinder zoveel mogelijk beperkt om op die manier ook in het kernwinkelgebied een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in 2 soorten horeca:

- Categorie 1: Zachte horeca, zoals lunchrooms en restaurants
- Categorie 2: Harde horeca, zoals (dans)cafés en discotheken

Bij dat onderscheid is rekening gehouden met de criteria planologische wenselijkheid (o.a. relatie met verkeer), milieutechnische mogelijkheden (directe hinder) en indirecte hinderaspecten.

Zachte horeca vormt door de open wanden en terrasvorming een positieve bijdrage aan de dagrecreatieve functie van het centrum. Om die reden wordt stille horeca in het hele kernwinkelgebied toegestaan.

Harde horeca kan vervolgens in de avonduren een bijdrage leveren aan de leefbaarheid op de pleinen. Daarnaast bieden de pleinen voldoende ruimte voor de in- en uitstroom van grotere aantallen bezoekers, zijn parkeergelegenheden voor auto's en fietsers in de nabijheid gegarandeerd en is de relatie met omliggende woningen gering zodat de overlast beperkt kan blijven. Om die reden komen de volgende pleinen in aanmerking voor harde horeca: de panden aan de Grote Markt, het Schouwburgplein en delen van het Henseniusplein. Deze laatste in verband met de bezonning.

In de overige delen van het centrum wordt horeca zoveel mogelijk tegengegaan. Dit zorgt er tevens voor dat in de overige delen van het centrum een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Gelet op het beleid van de gemeente en het relevant beleid van de regio is door de aanwezigheid van de bestaande coffeeshops en automatenhallen geen nieuwvestiging van deze horecavormen gewenst. Ook sexinrichtingen zijn niet wenselijk.

#### **4.3.5 Bebouwingsmogelijkheden**

Bij de keuze van bebouwingsmogelijkheden is het behoud en versterking van de huidige historische bebouwingsstructuur het leidend principe geweest. Dit betekent inspelen op de twee kenmerkende bebouwingstructuren:

- Het historisch stratenpatroon blijft behouden.
- De open structuur in het noorden blijft haar open karakter met groene kamers behouden.

Bij de keuzes rondom de bouwmogelijkheden en het aanwijzen van de onbebouwbare zone zijn deze twee structuren bepalend geweest.

Aansluitend op de bebouwingsstructuur en de aanwezige dorpse en stedelijke karakteristiek kunnen beide karakters hun plek in het centrum krijgen. Hierbij moet heel zorgvuldig mee worden omgesprongen. Daar waar de dorpse karakteristiek aanwezig is, zal het behoud van de bestaande bouwmassa's, bestaande dakvormen en de diversiteit in gevelwanden uitgangspunt zijn voor nieuwbouw. Om die reden is de bestaande bebouwing leidend geweest bij het bepalen van de bouwmogelijkheden. Uitbreiding van die mogelijkheden is slechts met een vrijstelling mogelijk, waarbij aan een aantal, hoofdzakelijk kwalitatieve, criteria moet worden voldaan. Daarnaast is het wenselijk in het kernwinkelgebied de dichte bebouwingsstructuur te handhaven. Om die reden is in het kernwinkelgebied aaneengesloten bebouwing wenselijk.

## 4.4 Overige uitwerkingen

### 4.4.1 Inleiding

In paragraaf 4.4 wordt ingegaan op de uitwerking van die delen van de visie die niet zozeer relevant zijn voor voorliggend bestemmingsplan, maar die niet onvermeld dienen te blijven daar deze onlosmakelijk deel uitmaken van de integrale visie op het centrum. Het gaat om ontwikkelingen, die nog onvoldoende concreet zijn om ze al in een bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast gaat het om aspecten, waarvoor het bestemmingsplan niet het geschikte juridische instrument is om te zorgen voor uitwerking. Daarbij kan het gaan om bijvoorbeeld inrichtingsaspecten of verkeersbesluiten. Aan het einde van de paragraaf wordt ingegaan op de vervolgstappen van de visie, waaruit moet blijken dat ook de niet in het bestemmingsplan uitgewerkte delen een vervolg krijgen.

### 4.4.2 Ontwikkelingsvisie

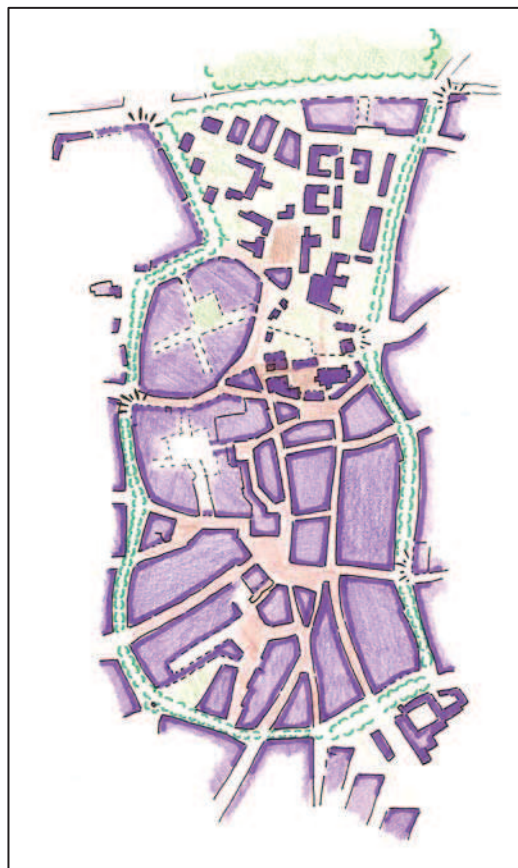
De ruimtelijke uitwerking speelt in op de functionele en verkeerstructuur en versterkt deze met de ruimtelijke structuur. Aan de hand van 4 thema's kan de uitwerking vormgegeven worden.

#### *Herkenbaarheid centrum*

De herkenbaarheid van de entrees aan de randen van het centrum naar de kern van het centrum dient te worden versterkt. Hierbij dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de entree voor de autobezoekers en de andere bezoekers en bewoners. Daar waar de entrees voor de autobezoekers naar de kern liggen, liggen de parkeervoorzieningen. Deze entrees dienen ook als zodanig herkenbaar vormgegeven te worden. Dit krijgt gestalte in de wijze waarop functie, bebouwingstypologie en openbare ruimte met elkaar samenwerken.

De volgende gebieden zouden in dat kader aandacht behoeven problematiek:

- De route via de Merseloseweg naar het centrum, welke in de huidige situatie eindigt op de blinde gevel van de schouwburg.
- De entree via de route Hoenderstraat waar ruimtelijke ondersteuning of markering door bebouwing een verbetering zou betekenen. Daaraan gekoppeld vraagt het verlengde van de route tot aan het parkeerterrein van Blekersveld om een



kwaliteitimpuls, indien mogelijk gekoppeld aan een ontwikkeling.

- Vanuit het noorden (kruising Noordsingel met Overloonseweg) dient de route naar het centrum verduidelijkt te worden. De Eindstraat is hier in feite een voorportaal tot het centrum. Dit voorportaal dient gekoppeld te worden aan de echte entree van het kernwinkelgebied te weten het noordelijke uiteinde van de Schoolstraat. Daar verdient de ruimtelijke uitstraling een impuls door de rommelige achterkanten van bebouwing aan te pakken en een het aanwezige parkeerterrein beter in de omgeving te integreren.
- De bijzondere groene ruimte met daarin/daaraan het gemeentehuis en de kerk zouden nadrukkelijker moeten worden benadrukt vanuit de Stationsweg.

#### *Behoud en versterking van de huidige historische bebouwingsstructuur*

In paragraaf 4.3 is al aangegeven dat bij het bepalen van bebouwingsmogelijkheden ingespeeld wordt op de bebouwingstructuur, bestaande uit het historisch stratenpatroon en de open structuur in het noorden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient er naar de worden gestreefd deze structuur te behouden en waar mogelijk te versterken. In het historisch stratenpatroon kan een blokkenstructuur ontstaan die het oude stratenpatroon volgt en waarbinnen nieuwe binnenhoven en pleinen kunnen ontstaan.

Versterking van de open structuur in het noorden kan door het aanbrengen van enige ordening in de open structuur met groene kamers. Hierdoor ontstaan duidelijke herkenbare plekken met aantrekkelijke gevelwanden en met een open karakter naar de openbare ruimte. Dit betekent een heroriëntering van bebouwing aan de Eindstraat en eventueel de nieuwe bebouwing ten noorden van de kerk aan de Raadhuisstraat.

#### *Dorpse versus stedelijke karakteristiek*

Aansluitend op de bebouwingsstructuur en de aanwezige dorpse en stedelijke karakteristiek kunnen beide karakters hun plek in het centrum krijgen. Hierbij moet heel zorgvuldig mee worden omgesprongen. Het betekent een gedegen inventarisatie van de bestaande situatie en een architectonische visie hoe om te gaan met het contrast tussen beide sferen. Het cultuurhistorisch onderzoek speelt daarin een belangrijke rol. Daar waar de dorpse karakteristiek aanwezig is, zal het behoud van de bestaande bouwmassa's, bestaande dakvormen en de diversiteit in gevelwanden uitgangspunt zijn voor nieuwbouw. Op andere plekken kan er bij nieuwe ontwikkelingen meer ingespeeld worden op een meer stedelijker en moderner beeld.

#### *Versterking van de groenstructuur en eenduidigheid in de vormgeving van het openbaar gebied.*

Ten noorden van de kerk grijpt de groenstructuur zich als een lobbe in het centrum. Vanuit de kern zal dit groene karakter voelbaar moeten zijn en een openbaar karakter moeten hebben. Verbindingen vanaf de Grote Markt kunnen dit bewerkstelligen, samen met een continuïteit in de groenstructuur in het hele centrum. Dit kan door een verbinding van bomenrijen en strategisch geplaatste bomen via de straten en pleinen. Ook de inrichting van de openbare

ruimte kan daarin een rol spelen. Hier moet gestreefd worden naar het vormen van eenheid en herkenbaarheid.

#### **4.4.3 Ruimtelijke aandachtspunten**

Uit de hiervoor beschreven met name ruimtelijke uitwerking van de visie rollen aandachtspunten die buiten dit bestemmingsplan om dienen te worden uitgewerkt.

De volgende ruimtelijke aandachtspunten kunnen worden geformuleerd:

1. Herstructurering ten zuiden van het gemeentehuis: Aanhaking van de groene parkachtige ruimte en het gemeentehuis op de Grote Markt en de rest van het centrum. Tevens de herkenbaarheid van het centrum vanuit de Stationsweg ruimtelijk bevorderen, zonder het groen karakter van dit gebied teniet te doen. Het parkeren zal zijn plek moeten behouden. De kerk verdient een duidelijk voorplein met aantrekkelijke wanden, die gericht zijn op dit plein. Door een zorgvuldige schakering van kleine gebouwen in een groene setting kan dit bewerkstelligd worden.
2. Het kleine blokje aan de Bontekoestraat afmaken zodat het bestaande stratenpatroon wordt hersteld met gevelwanden die zich openen naar de straat.
3. Herstructurering Blekersveld: Herkenbaarheid creëren vanaf de Langeweg richting het centrum. Dit kan middels een duidelijk stratenpatroon die richting geeft aan de plek en verbinding maakt met het centrum. Er kan een structuur van straten en pleinen ontstaan waarbij de oriëntatie van de bebouwing gericht is op de openbare ruimte. Op de hoek van de Langeweg met de Hoenderstraat zal een markant gebouw met een stedelijke functie moeten komen die de inleiding is naar het centrum. Daar moet ook een duidelijke entree naar het parkeren zijn.
4. Het bouwblok Eindstraat-Langeweg is een inbreidingslocatie met woningbouw. Het huidige stratenpatroon blijft gehandhaafd waarbinnen volgens een hovenstructuur woningbouw haar plek kan vinden.
5. De twee locaties aan de Noordsingel fungeren als een entree naar het centrum. Zij hebben echter een minder directe relatie met de kern van het centrum en hebben een begeleidende rol naar de parkeerroute. De hoek met de St. Jozefweg ligt aan een oude radiaal die overgaat in de Overloonseweg, welke nog een dorps karakter heeft. De bebouwing zal moeten reageren op dit dorps karakter maar ook op de hoge bebouwing verderop aan de Noordsingel. Bij de hoek met de Raadhuisstraat is het dorpse karakter niet meer aanwezig en kunnen op een andere manier bestaande en nieuwe ruimtelijke kwaliteiten worden ingezet.
6. Er is een duidelijke, vanzelfsprekende verbinding nodig tussen de toekomstige parkeergarage 'de Gouden Leeuw' en het Henseniusplein. Een heroverweging t.b.v. een herinrichting van het Henseniusplein kan daarin meegenomen worden. Tevens dient er architectonisch aandacht te zijn voor de blinde gevel van de schouwburg.
7. De hoek aan de Julianasingel met de Prins Bernhardstraat geldt ook als een herkenbare entree voor het centrum. Hier zal naast het parkeren op een evenwichtige manier met bebouwing moeten worden omgesprongen. Daarbij is het ruime groene straatprofiel met

de grondgebonden woningen met hun groene tuinen een belangrijke karakteristiek waar op gereageerd moet worden.

8. Algemeen kan gesteld worden dat een eenduidige herinrichting van het openbaar gebied in het centrum leidt tot een grotere herkenbaarheid van het centrum als geheel. Door middel van het opstellen van een visie met inrichtingsvoorstellen kan men geleidelijk aan de openbare ruimte in het centrum aanpakken. Tezamen met het reclamebeleid kan men zo tot een eenduidig beeld te komen.
9. De passage en de Schoutenstraat zou een aantrekkelijke verbinding kunnen vormen tussen de Grote Straat en de Schoolstraat. Opwaardering van zowel de openbare inrichting als de straatwanden van met name de passage is gewenst.
10. Het met behulp van een cultuurhistorische waardekaart in beeld brengen van de archeologisch, cultuurhistorische en monumentale kwaliteit en deze met het juiste juridische instrument (bijvoorbeeld welstandsplan of bestemmingsplan) beschermen.

#### **4.4.4 Vervolproces**

De onderdelen, die zijn verwoord in paragraaf 4.4 zijn niet vertaald in het bestemmingsplan, maar geven al wel een globaal beeld van de onderwerpen, die de komende jaren worden opgepakt. Het gaat om ontwikkelingen, die nog onvoldoende concreet zijn om ze al in een bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast gaat het om aspecten, waarvoor het bestemmingsplan niet het geschikte juridische instrument is te zorgen voor uitwerking.

De diverse uitwerkingen van de integrale visie worden opgenomen in een gebiedsvisie. Dit is een integrale visie die naast de ruimtelijk relevante aspecten ook ingaat op de economische en maatschappelijke aspecten in het plangebied. Aan deze integrale gebiedsvisie, die als pilot voor gebiedsgericht werken wordt opgesteld, wordt een uitvoeringsprogramma gekoppeld. In dit uitvoeringsprogramma krijgen die uitwerkingen een plek. Daarbij wordt aangegeven welk juridisch instrumentarium wel het juiste is om tot een succesvolle uitvoering te komen.

De genoemde aandachtspunten worden vrijwel allemaal uitgewerkt in vervolgstudies. Daarbij kan worden gedacht aan ontwikkelingsvisies voor onderdelen van het centrum waar een ontwikkeling een positieve impuls kan betekenen voor de ruimtelijke kwaliteit en de herkenbaarheid van het centrum in het bijzonder. Een andere studie die zal worden opgepakt is een inrichtingsstudie voor de inrichting van het openbaar gebied in het kernwinkelgebied.



## **5 Randvoorwaarden en onderzoeksaspecten**

### **5.1 Monumenten, cultuurhistorie en archeologie**

#### **5.1.1 Archeologie**

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg (2005), raad te plegen via [www.limburg.nl](http://www.limburg.nl), staan de resultaten van de inventarisatie van de historische geografie en al het archeologisch en bouwkundig erfgoed in de provincie Limburg gepresenteerd. Middels een archeologische verwachtingswaarde wordt per gebied aangegeven wat de kans is dat er archeologische resten in de bodem verborgen zitten. Het centrum van Venray is echter niet gekarteerd waardoor er geen concrete uitspraken gedaan kunnen worden met betrekking tot de aanwezigheid van archeologisch erfgoed. Gezien de historie van de kern is het echter goed mogelijk dat er zich wel archeologische resten in de bodem bevinden. Ter inventarisatie en bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem dient voorafgaand aan de realisatie van nieuwe bouwmogelijkheden een archeologisch onderzoek te worden verricht om eventueel aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen. Daar in het onderhavige bestemmingsplan realisatie van nieuwe bouwmogelijkheden niet zonder meer is toegestaan, kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven. Indien er middels de uitvoering van een artikel 19 of artikel 11 Wro-procedure een bestemmingswijziging plaatsvindt, dient er in dat kader een archeologisch onderzoek overlegd te worden, waarmee aangetoond kan worden dat er geen belangrijke archeologische waarden verloren gaan.

#### **5.1.2 Monumenten**

In het centrum van Venray en binnen het plangebied ligt een groot aantal monumenten. Enkele hebben de status van rijksmonument welke worden beschermd in het kader van de Monumentenwet 1988. De meeste zijn echter aangeduid als gemeentelijk monument welke bescherming genieten op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. De Rijksmonumenten zijn alle gelegen aan de Grote Markt, de gemeentelijke monumenten liggen verspreid door het plangebied. De precieze ligging van de monumenten is aangegeven op de plankaart. In de voorschriften is een juridische regeling opgenomen ter bescherming van de monumentale status van deze gebouwen.

In het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de gemeente Venray in 2001 is voorts een aantal panden aangegeven dat in het onderhavige bestemmingsplan is aangeduid als zijnde "beeldbepalend". Ook deze panden worden beschermd in dit bestemmingsplan. Middels aanduidingen op de plankaart is aangegeven om welke panden het gaat. De beschermingsregeling is primair gericht op behoud van de karakteristiek van deze panden, maar betreft geen fixatie van de bestaande toestand.

### **5.1.3 Overige cultuurhistorische waarden**

Naast de voorkomende monumenten is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg aangegeven dat er voor een groot deel van het centrum sprake is van een sedert 1830 matig veranderd verkavelingspatroon. Het gaat om het gehele plangebied met uitzondering van het deel dat ten zuiden of ten westen van de Merseloseweg, Schouwburgplein, Leeuwstraat en Langstraat gelegen is. Het bestemmingsplan dat uitgaat van behoud van de stedenbouwkundige structuur doet geen afbreuk aan deze waarden en biedt een helder kader gericht op het verdere behoud van deze structuur.

## **5.2 Milieu**

### **5.2.1 Bedrijven en milieuzonering**

#### *Bedrijven in de woonomgeving*

In het centrumplan komen qua bedrijven alleen een bakkerij en een drukkerij voor. Het beleid is erop gericht om deze bedrijvigheid positief te bestemmen. Dit is gebeurd door ze met een aanduiding mogelijk te maken binnen de gewenste bestemming. De vestiging van nieuwe bedrijven in of nabij het plangebied is niet acceptabel.

#### *Bedrijven binnen de woonomgeving als afwijkende functie (ambachtelijke aard)*

De bedrijven waarbij de woonfunctie overheerst, de zogenaamde kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zijn binnen de bestemming "woondoeleinden" toegestaan. De functie mag gehandhaafd blijven, waarbij onder meer als voorwaarde geldt dat de oppervlakte van het bedrijf niet meer dan 40 m<sup>2</sup> mag bedragen. Hetzelfde geldt voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bij de woonfunctie binnen gemengde bestemmingen.

### **5.2.2 Geluid**

Voor wegverkeerslawaai 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 geluidsniveaukaart) de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de dichtbij 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 in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies zijn voorzien, is een akoestisch onderzoek niet aan de orde. Daarnaast is het grootste deel van het plangebied bij raadsbesluit aangemerkt als 30 km -gebied, met uitzondering van de Lange weg, de Oude Oostrumseweg, de Julianasingel en de Raadhuisstraat waar een maximum snelheid van 50 km/u geldt. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect geluid er geen belemmeringen zijn.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen van milieugevoelige functies voorzien. Wel is middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om bestemmingen te wijzigen in een geluidgevoeligere bestemming. Wanneer van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt geldt dat een geluidonderzoek dient te worden overlegd waaruit blijkt dat aan de vereiste vanuit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

### **5.2.3 Externe veiligheid**

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

#### *Inrichtingen*

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd.

Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven, die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Buiten het plangebied komt een LPG-vulpunt voor. Deze ligt aan de Raadhuisstraat 30 op 140 meter afstand van het dichtst bij gelegen plandeel. De afstand tussen LPG-vulpunten en kwetsbare objecten is afhankelijk gesteld van de doorzet op jaarbasis. Boven 1000 m<sup>3</sup>/jr geldt voor het plaatsgebonden risico een grotere afstand (110 m) dan onder 1000 m<sup>3</sup> m. Gelet op het feit dat het plangebied op meer dan de maximale afstand van 110 meter ligt wordt geconcludeerd dat het vulpunt geen belemmering vormt met betrekking tot het plaatsgebonden risico.

Ten aanzien van het groepsrisico is de Regionale Brandweer om advies gevraagd. De verplichting hiertoe vloeit voort uit artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het advies is verwoord in een brief van 7 september 2006 met kenmerk 2006501031. Op 11 oktober is een aanvulling op voornoemde brief aangeleverd (kenmerk 2006501162). Voor de strekking van dit advies, alsmede voor het gemeentelijke standpunt naar aanleiding van dit

advies, worden verwezen naar de bijlagen. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum".

### *Transport*

#### Algemeen

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De risicoatlas wegtransport levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen.

De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

Voor het plangebied is het wegtransport van belang, de onderdelen spoorwegen, buisleidingen, hoofdvaarwegen en luchthavens zijn niet aanwezig.

#### Wegtransport

Op basis van de gegevens uit de Risicoatlas voor wegvervoer van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is getoetst of het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N273 een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. Hiervoor is gekeken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico heeft betrekking op de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die zich een jaar lang op die plaats bevindt. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen ( $10^{-6}$ /jaar) onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogen niet binnen de zogenaamde  $10^{-6}$ -contour worden gerealiseerd. Het groepsrisico wordt berekend tot aan de  $10^{-8}$ -risicocontour (de contour waarop de theoretische kans op overlijden 1 op de honderd miljoen is). Het groepsrisico is afhankelijk van het aantal personen dat zich op een bepaalde plaats bevindt: naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, dient de kans op zo'n ongeval kleiner te zijn. De berekende groepsrisicowaarden geven overigens geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Het bevoegd bezag kan hier gemotiveerd van afwijken.

Uit de kaarten behorende bij de Risicoatlas voor wegvervoer blijkt dat voor de N273 de contour voor het plaatsgebonden risico alleen gelegen is bij de kruising met de N275 en dus niet in de nabijheid van Venray. Er zijn op dit punt voor het plangebied dan ook geen belemmeringen. Van een overschrijding van het groepsrisico is geen sprake.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen van milieugevoelige functies voorzien. Wel is middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om bestemmingen te wijzigen in een qua milieu gevoeligere bestemming. Wanneer van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt geldt dat onderzoek dient te worden overlegd waaruit blijkt dat de milieukwaliteit waaronder de externe veiligheid het door de bestemmingswijziging toegestane gebruik niet belemmert.

#### 5.2.4 Luchtkwaliteit

In het kader van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 dienen voor ruimtelijke ontwikkelingen de gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Daar het voorliggende bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen is er geen sprake van de toevoeging van bestemmingen die hinder ondervinden van een eventueel aanwezige verslechterde luchtkwaliteit. Doordat er als gevolg van het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen toegevoegd worden, is er eveneens geen sprake van een toename van schadelijke stofconcentraties in de lucht.

Geconcludeerd kan worden dat er op het gebied van de luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten zijn. Wel moet het aspect onderzocht worden bij een planwijziging.

#### 5.2.5 Bodem

Voor zover de gronden met dit bestemmingsplan een (voor bodem relevante) gewijzigde bestemming krijgen – ook bij bestemmingswijzigingen naar minder of niet milieugevoelige functies – dient middels een bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Dit geldt tevens voor gronden waarvan de bestemming niet wijzigt, maar waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt. Voor wijzigingen van feitelijk gebruik die voor 1 januari 1992 hebben plaatsgevonden heeft geen bodeminformatie te worden aangeleverd.

Om de hiervoor genoemde reden is bij het opstellen van het bestemmingsplan het aspect bodem bekeken door middel van het doorlopen van een stappenplan. Doel van het stappenplan is om met een redelijke inspanning de bodemrisico's ter plaatse van de planologische wijzigingen in het bestemmingsplan in kaart te brengen. De volgende stappen zijn doorlopen:

- Door Compositie 5 stedenbouw bv zijn de wijzigingen in functies geïnventariseerd ten opzichte van de nog vigerende bestemmingsplannen. Deze zijn middels een kaart in beeld gebracht en aan de Gemeente Venray aangeleverd.
- Van de wijzigingen in functies is nagegaan of ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan sprake is van een gewijzigde bestemming. De ongewijzigde bestemmingen zijn uit de lijst verwijderd. Indien er sprake is van een splitsing van bestemmingen en er in werkelijkheid niets wijzigt, is de locatie van de lijst verwijderd.
- Voor deze locaties is nagegaan of dat aan de wijziging een wettelijke procedure conform WRO ten grondslag heeft gelegen. Deze locaties zijn van de lijst gehaald.
- Vervolgens is via bureauonderzoek nagegaan of de wijziging heeft plaats gevonden vóór 1992. Wanneer dit het geval was zijn ze van de lijst afgehaald.
- Vervolgens is bekeken of dat er al iets van bodemkwaliteit bekend is of dat er in de directe omgeving van de locatie iets bekend is van bodemkwaliteit. Mocht de bodemkwaliteit bekend zijn en geen problemen opleveren dan is de betreffende locatie uit de selectie gehaald.

- In overleg met de provincie is afgesproken dat de vervuilde locaties waarbij geen sprake is van een gewijzigde bestemming opgenomen worden op de lijst in het kader van landsdekkend beeld.
- In voorliggend bestemmingsplan resteert geen enkele locatie waarvoor een historisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen van milieugevoelige functies voorzien. Wel is middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om bestemmingen te wijzigen in een qua bodemkwaliteit gevoeligere bestemming. Wanneer van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt geldt dat een bodemonderzoek dient te worden overlegd waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit het door de bestemmingswijziging toegestane gebruik niet belemmert.

## 5.3 Flora en Fauna

Voor de bescherming van Flora en Fauna zijn twee wetten van belang: de Flora en Faunawet, die de soortenbescherming binnen Nederland regelt en de Natuurbeschermingswet, die de gebiedsbescherming regelt. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient beoordeeld te worden in hoeverre dit nieuwe bestemmingsplan de ene of de andere bescherming belemmert.

### *Natuurbeschermingswet*

Het plangebied ligt niet in of nabij een habitatrictlijngebied, een vogelrichtlijngebied of een natuurmonument. Derhalve zal het geen invloed hebben op de bescherming van deze gebieden.

### *Flora en Faunawet*

Omdat dit plan niet direct beoogd om nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken (beheerplan) lijkt dit plan geen nadelige gevolgen te hebben voor de beschermde soorten van de Flora en Faunawet. Toch zijn er ook binnen dit plangebied de afgelopen decennia soorten verdwenen (bijvoorbeeld de kuifleeuwerik). Door de sterkere verstening en de verdwijning van meer groen komt de stadsnatuur wel onder druk te staan. Ook verdwijnen als gevolg van nieuwe bouwmethoden schuilplekken voor dieren (o.a. huismus, gierzwaluw en vleermuizen). Het zal nieuwe ontwikkelingen sieren als er in de bouwplannen rekening gehouden wordt met natuur. Het zal de bewoners van Venray de kans geven om ook binnen het centrum te genieten van de natuur. Verder ligt binnen het plangebied een deel van de groene wig die via het St. Anna-terrein met het buitengebied verbonden is. Die groene wig dient niet alleen in stand gehouden te worden, maar ook versterkt door ecologische kansen te benutten en door de migratiemogelijkheden bij ontwikkelingen binnen de groene wig eveneens te versterken. Met vaak eenvoudige ingrepen kan voor Venray een groen cultuurgebied behouden blijven, waarin ook natuur een plek heeft.

Met betrekking tot de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan zorgt de Flora- en Faunawet echter niet voor belemmeringen.

## **5.4 Water**

Het centrum van Venray ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of grondwaterwingebied. Ook is er geen oppervlaktewater in of nabij het centrum. Het centrum van Venray ligt echter wel in een infiltratiegebied, wat wil zeggen dat het centrum een locatie is waar hemelwater goed in de bodem kan infiltreren. Bij renovatie in het centrum zal het beleid gericht moeten zijn op infiltratie. Door verharding en bebouwing is infiltratie echter niet overal mogelijk, waardoor het rioolstelsel extra wordt belast.

Uit studies (o.a. OAS studie) blijkt dat Venray op dit moment kan voldoen aan de basisinspanning, zoals verwoord in het Gemeentelijk Rioleringsplan Plus (GRP+). Om straks ook te kunnen voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn is gericht afkoppelen noodzakelijk in het gebied waar ook het centrum deel van uit maakt. Om die reden blijft voor de toekomst het beleid om het schone water in het centrum van Venray af te koppelen en te infiltreren.

Doordat andere gebruikers in de beperkte ruimte in het centrum infiltratie niet mogelijk maken, dient er een ruimteclaim komen te liggen in het gebied rondom het centrum. Een goede mogelijkheid lijkt het om infiltratie van hemelwater te combineren met de groene wig, waarnaar wordt gestreefd in het noordelijk deel van het centrum.

Op 4 november 2005 heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Peel en Maasvallei. De tijdens het overleg gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

## **5.5 Verkeer en parkeren**

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De huidige infrastructuur brengt geen bijzondere problemen met zich mee. De Lange weg, Paterslaan, Oude Oostrumseweg, Julianasingel en Raadhuisstraat vormen de doorgaande wegen binnen het plangebied. De overige wegen hebben geen belangrijke verkeersfunctie.

Wat parkeren betreft is de parkeerbalans in de bestaande situatie in het centrum in evenwicht. Daar het voorliggende bestemmingsplan beperkter zal zijn in de bestemmingsmogelijkheden dan de mogelijkheden die de vigerende plannen bieden, zal de parkeerbalans zeker niet verslechteren. Daarbij is voor het gehele plangebied het uitgangspunt dat in parkeren op eigen terrein moet worden voorzien.

## 5.6 Kabels & leidingen

Met het programma 'Heroriëntatie Ruimtelijke Ordening' wil de provincie Limburg een antwoord geven op kritische geluiden uit de Limburgse samenleving over de complexiteit van de regelgeving en de lange en vaak ondoorzichtige besluitvormingsprocessen en procedures bij de voorbereiding van ruimtelijke (bouw)plannen.

De Handreiking is gesplitst in twee afzonderlijke delen met verschillende status. Deel I moet formeel worden aangemerkt als een door gedeputeerde staten vastgestelde beleidsregel. Deel II is een informatief deel, waarin nadere toelichting wordt gegeven op vigerend beleid of vigerende wetgeving en waarin ingegaan wordt op actuele ontwikkelingen zoals die bij de provincie thans worden opgepakt.

In deel II zijn diverse kaarten opgenomen, waarop voor de gehele provincie Limburg planologisch belemmerende elementen (bijvoorbeeld leidingen, laagvliegfunnels etc.) weergegeven zijn.

Uit kaart 2 'Gasleidingen' blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied een 40 bar gasleiding loopt. Na het plaatsen van een Klic-melding (via: <http://klic.geodan.nl>) voor het onderhavige plangebied is gebleken, dat de Gasunie geen belanghebbende partij binnen het plangebied is. Dit betekent dat er geen planologische belemmeringen zijn ten aanzien van gasleidingen.

Uit kaart 3 'Drinkwatertransportleidingen' blijkt dat er in - dan wel in de nabijheid van - het plangebied diverse drinkwatertransportleidingen lopen. Voor deze leidingen geldt een direct ruimtebeslag van 2 x 5 meter, waarbinnen woningbouw niet is toegestaan. Uit een Klic-melding bij de Waterleiding Maatschappij Limburg is naar voren gekomen dat er enkele drinkwatertransportleidingen in het plangebied aanwezig zijn. Het betreft echter alleen huisaansluitingen: de leidingen zijn langs de wegen gesitueerd met uitzondering van de aftakkingen richting de huizen. Omdat het onderhavige plan conserverend van aard is, levert de aanwezigheid van deze drinkwatertransportleidingen geen planologische belemmeringen op.

Uit kaart 5 'Hoogspanningsleidingen en leidingen' blijkt dat het plangebied nabij een hoogspanningsleiding (150 KV) van TENNET gelegen is. Ter bescherming van het functioneren van de leiding en uit veiligheidsoverwegingen en rechtzekerheid gelden er beperkende bepalingen in een gebied aan weerszijden van de lijn. Dit gebied heeft een ruimtebeslag van 2 x 20 meter tot 2 x 36 meter. Binnen deze strook zijn gebouwen of andere bouwwerken 'in het algemeen niet toegestaan'. Het onderhavige plangebied ligt echter dermate ver van de hoogspanningsleiding, dat er geen planologische belemmeringen zijn.

De straalverbinding die vanuit het buitengebied over het plangebied ligt, zorgt niet voor planologische belemmeringen. Door de conserverende aard van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om ontwikkelingen mogelijk te maken die binnen de invloedssfeer van de straalverbinding liggen.

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied (RVG) van een radar, dat is geplaatst op de vliegbasis Volkel. Teneinde het ongestoord functioneren van deze radar te waarborgen, dient binnen deze zone van 15 Nautische mijl (27,8 km) voor ieder obstakel hoger dan 65 meter +NAP, berekend te worden of er een verstoring plaats vindt. Een verzoek om te berekenen of er een verstoring plaats vindt, dient gedaan te worden bij het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie te Tilburg. Gelet op de beperkte bouwhoogtes die het bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt de radar van de vliegbasis Volkel niet verstoord.



## 6 Juridische planopzet

### 6.1 Bestemmingsplan systematiek

Ruimtelijke ordening kan op verschillende manieren vormgegeven worden. Ook bestemmingsplannen kunnen op verschillende manieren worden ingericht. Zo kan de gemeente ervoor kiezen een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan te maken. In dat geval worden de gewenste en na te streven ontwikkelingen op een (tweede) plankaart opgenomen en wordt via de beschrijving in hoofdlijnen in de voorschriften van het plan en via vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsverplichtingen de realisering van die ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze bestemmingsplanmethodiek heeft de gemeente in het verleden vaker toegepast. Deze methodiek heeft zin als en voor zover het beleid voor de toekomst volledig duidelijk is en de ontwikkelingen goed voorzienbaar zijn. Bij deze methodiek is het bestemmingsplan naast een kader voor toelatingsplanologie (het geeft aan wat niet verboden is) ook een kader voor ontwikkelingsplanologie (het geeft aan wat de gemeente geboden/wenselijk acht).

Het is ook mogelijk om ruimtelijke ordening te bedrijven door de kaders voor toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie te scheiden. In dat geval wordt in het bestemmingsplan de bestaande situatie vastgelegd en beschermd en worden nieuwe ontwikkelingen alleen meegenomen voor zover zij op het moment van vaststelling voldoende concreet zijn en hierover overeenstemming is bereikt met de gemeente. Het bestemmingsplan heeft in deze opzet de werking van een beheersplan/beheersverordening. Het bestemmingsplan zelf maakt bij deze aanpak grootschalige, belangrijke ontwikkelingen niet mogelijk. Er is geen ontwikkelingsgerichte plankaart en de voorschriften bevatten niet of nauwelijks een op realisering van beleid gerichte beschrijving in hoofdlijnen in de voorschriften.

Flexibiliteitsbepalingen hebben een beperkte reikwijdte. Dit betekent echter niet, dat de gemeente niet aan ontwikkelingsplanologie voor het plangebied doet. Het betekent enkel, dat de ontwikkelingsplanologie langs een andere weg dan die van het bestemmingsplan plaatsvindt. Het beleid (de gewenste ontwikkeling) wordt hierbij namelijk neergelegd in een apart document, dat de status heeft van een beleidsnota/structuurvisie. De juridische realisatie van het beleid vindt plaats door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan of een zelfstandige projectprocedure (artikel 19 lid 1 en lid 4 Wet op de Ruimtelijke Ordening) of een andere wettelijke en buitenplanse vrijstelling op het moment, dat een ontwikkeling goed is uitgekristalliseerd en voldoende concreet is, besprekingen en onderhandelingen met betrokkenen zijn afgehandeld en de beheerssituatie van die ontwikkeling duidelijk is. De nieuwe beheerssituatie wordt uiteindelijk in het bestemmingsplan opgenomen door herziening daarvan (partieel of algeheel). Bij deze wijze van ruimtelijke ordening krijgt de ontwikkelingsplanologie dus gestalte buiten het bestemmingsplan om op basis van een structuurvisie of een structuurplan en met inzet van door de wet (Wet op de Ruimtelijke Ordening) geboden bevoegdheden. Dit is een instrumentele strategie: het bestemmingsplan is niet het enige

instrument om het beleid te realiseren, maar er wordt gebruik gemaakt van meerdere door de wet aangereikte instrumenten (structuurvisie/structuurplan, partiële herziening, buitenplanse vrijstellingen) om het doel te bereiken.

Het hangt van de aard van het plangebied, de inhoud van het beleid en de voorzienbaarheid/concreetheid van de ontwikkelingen af welke methode van ruimtelijke ordening bedrijven het meest geschikt is voor een plangebied. De keuze voor een bepaalde methodiek is een vrije beleidskeuze, die de wet de gemeente laat. Onder de huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening is de instrumentele aanpak mogelijk, maar in de praktijk niet goed tot zijn recht gekomen. Daardoor kampen veel Nederlandse gemeenten met allerlei problemen rondom bestemmingsplannen (sterk verouderde bestemmingsplannen, een hoge vlucht van vrijstellingsprocedures zonder afdoende beleidskader, geen samenhang in de ruimtelijke ontwikkelingen). De toekomstige Wet ruimtelijke ordening (Wro), die naar verwachting in 2008 in werking treedt, wil deze problemen aanpakken en gaat juist uit van een sterk instrumentele benadering, zodat ontwikkelingsplanologie meer kansen krijgt en het bestemmingsplan zijn juridische karakter beter waar kan maken.

Ook gemeente Venray heeft op dit moment de ruimtelijk-juridische situatie voor het centrum niet goed geregeld. Voor het centrum gelden verschillende bestemmingsplannen, waardoor een onoverzichtelijk geheel en een onduidelijk kader is ontstaan. Deze plannen zijn niet meer actueel en de systematiek is verouderd. Daarnaast is herziening nodig vanwege art. 33 lid 1 WRO (planperiode van 10 jaar verstreken). De gemeente is dan ook bezig met een inhaalslag op dit gebied. Voor het centrum van Venray heeft de gemeente gekozen voor de instrumentele benadering: dit bestemmingsplan is een actualisering van de vigerende bestemmingsplannen; ontwikkelingen zijn alleen meegenomen als deze op het moment van vaststelling voldoende concreet zijn en daarover in principe overeenstemming bestaat met de gemeente. Andere ontwikkelingen worden getoetst aan het beleidskader en gerealiseerd met toepassing van een aparte planologische procedure. Deze strategie past in zowel de huidige als de toekomstige wet en doet geen afbreuk aan de rechtszekerheid van belanghebbenden, omdat het bestemmingsplan de bestaande situatie beschermt. In de aparte planologische procedures voor nieuwe ontwikkelingen is een prominente plaats ingeruimd voor beoordeling van alle belangen. Deze methode leidt evenmin tot ad hoc planologie. Dat zou het geval zijn als het niet gebaseerd zou zijn op een beleidskader. Dat is echter wel het geval. Het beleidskader wordt gevormd door het Ontwikkelingsperspectief en de (in ontwikkeling zijnde, maar nog vast te stellen) integrale gebiedsvisie en de andere in de toelichting aangegeven beleidsdocumenten. Het voordeel om het beleid buiten het bestemmingsplan te houden, is gelegen in de wijze waarop een bijstelling van het beleid kan plaatsvinden, zodra er gewijzigde inzichten of nieuwe ontwikkelingen zijn. De geldingsduur van een bestemmingsplan is 10 jaar (en in de praktijk vaak langer). Het centrum is echter een dermate dynamisch gebied, dat het bijna niet mogelijk is beleid te formuleren, dat gedurende de gehele planperiode gegarandeerd actueel blijft. Om efficiënt en effectief te kunnen blijven moet de gemeente dus zoeken naar mogelijkheden om indien nodig snel het beleid te kunnen bijstellen, zonder dat dit ten koste gaat van de rechtszekerheid van de belanghebbenden. Bijstelling van beleid, dat is opgenomen in een

bestemmingsplan kan enkel gestalte krijgen via een (algehele) bestemmingsplanherziening met de bijbehorende (langdurige en kostbare) bestemmingsplanprocedure, waarvoor alle ruimtelijk relevante onderzoeken gedaan moeten worden en termijnen gelden. Bijstelling van het beleid, dat is opgenomen in een beleidsnota/structuurvisie krijgt gestalte via wijziging van die nota/structuurvisie, waarvoor een veel eenvoudiger, kortere en goedkopere procedure geldt op grond van de Algemene wet bestuursrecht en de inspraakverordening. Zoals u van de gemeente gewend bent, worden beleidsbijstellingen aan belanghebbenden voorgelegd met de mogelijkheid hierop te reageren, zodat de inbreng van belanghebbenden gegarandeerd blijft. Hoewel de instrumentele methode dus in eerste instantie omslachtiger lijkt, kan de gemeente in de praktijk daarmee toch flexibeler en sneller inspelen op nieuwe ontwikkelingen en inzichten dan met een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan het geval is. De gemeente meent dan ook met de keuze voor deze strategie voor het centrum, waarvan het onderhavige beheersgerichte bestemmingsplan deel uitmaakt, een efficiënte en effectieve strategie te hanteren voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum, zonder daarmee afbreuk te doen aan de samenhang in het beleid en de rechtszekerheid van belanghebbenden.

Daar waar om financiële redenen de uitvoerbaarheid van het plan in het geding komt, is van de plansystematiek afgeweken. Besloten is om een locatie ter plaatse van het Mgr. Goumansplein buiten de begrenzing van het bestemmingsplan te laten en de onderhandelingen op te starten om tot planontwikkeling te komen. Het betreft hier het deel dat conform het vigerend bestemmingsplan bestemd is voor de vestiging van winkels in 3 bouwlagen. Met de eigenaar van de locatie is de afspraak gemaakt om in afwachting van de definitieve invulling de gronden te mogen gebruiken als parkeerterrein.

In eerste instantie was gedacht om deze tijdelijke situatie, overeenkomstig de plansystematiek, positief te bestemmen, in afwachting van een definitieve invulling. Te meer, omdat op die plek de vestiging van winkels niet meer als wenselijk wordt ervaren. Echter, deze bestemmingswijziging kan zodanige financiële consequenties hebben dat de wijziging zonder afspraken met de eigenaar over de gewenste ontwikkeling niet haalbaar is geacht.

Aan de andere kant zijn de visie en uitvoering ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen ter plaatse nog niet concreet genoeg om in het kader van het onderhavige bestemmingsplan tot een positieve nieuwe bestemming te komen.

De stedenbouwkundige visie, zoals verwoord in hoofdstuk 4 is in het bestemmingsplan opgenomen omdat de integrale gebiedsvisie door omstandigheden op het moment van vaststelling nog niet is vastgesteld, maar het niettemin wenselijk en noodzakelijk wordt geacht het beleid, voor zover dit al duidelijk is in de toelichting weer te geven. Voor de lezer/gebruiker van het plan maakt dit namelijk duidelijk hoe de buitenplanse instrumenten zullen worden ingezet. Zoveel mogelijk is in deze stedenbouwkundige visie de integrale gebiedsvisie overgenomen. Indien de integrale gebiedsvisie in zijn definitieve, door de gemeenteraad vastgestelde vorm, afwijkt van datgene wat in de plantoelichting is opgenomen of in een later stadium wordt bijgesteld, treedt de laatste vastgestelde en bekend gemaakte versie daarvan in

de plaats van het beleid, dat in de toelichting is vermeld. Dit is mogelijk, omdat de plantoelichting op zichzelf geen juridisch bindend bestemmingsplanonderdeel is en de voorschriften en plankaart een beheersgericht karakter hebben. Welke ontwikkelingen de gemeente nastreeft, is neergelegd in de beleidsdocumenten. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarbij aan te sluiten.

## 6.2 Algemeen

Het bestemmingsplan "Centrum" bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart bestaat uit twee kaartbladen en een renvooi. Plankaart en voorschriften tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Kaart en voorschriften dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gelezen en toegepast.

Het bestemmingsplan "Centrum" is primair bedoeld om de bestaande ruimtelijke situatie in stand te houden en te beheren. Binnen de belangrijkste bestemmingen (Centrumdoeleinden en Gemengde doeleinden) worden tot op zekere hoogte functiewisselingen mogelijk gemaakt zoals de normale dynamiek van het centrumgebied van Venray met zich meebrengt.

De voorschriften zijn ondergebracht in drie hoofdstukken:

- Paragraaf 1 (inleidende voorschriften). Hierin staan begripsbepalingen en meetvoorschriften, die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige paragrafen.
- Paragraaf 2 (bestemmingsvoorschriften). Hierin worden per bestemming een doeleindenomschrijving, bouwvoorschriften, gebruiksvoorschriften, vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen gegeven. Indien noodzakelijk zijn tevens een procedurebepaling en een strafbepaling toegevoegd.
- Paragraaf 3 (algemene voorschriften). Hierin staan algemene, voor alle bestemmingen geldende voorschriften, zoals voorschriften voor karakteristieke bebouwing, alsmede de gebruikelijke slotbepalingen van een bestemmingsplan (overgangsrecht en citeertitel).

## 6.3 De bestemmingen

### *Bestemming Centrumdoeleinden*

Deze bestemming is toegekend aan het kernwinkelgebied zoals beschreven in 3.3 en 4.2. van de toelichting. De bestemming is met name bedoeld voor het handhaven en realiseren van de functies detailhandel en 'zachte horeca' (horeca uit categorie 1 van de bij de voorschriften gevoegde lijst van horeca-activiteiten). Ter plaatse van het Schouwburgplein, de Grote Markt en (de noordzijde van) het Henseniusplein wordt vestiging van 'harde horeca' (horeca uit categorie

2 van de bij de voorschriften gevoegde lijst van horeca-activiteiten) mogelijk gemaakt. Als onderdeel van de verbetering van de uitstraling van het kernwinkelgebied wordt namelijk ook gestreefd naar een -kwalitatieve- versterking van de horecafunctie op deze drie locaties. Tot slot staat de bestemming ook dienstverlenende bedrijven en/of instellingen (met uitzondering van kantoren) toe. Voor kantoren wordt een uitzondering gemaakt omdat (de voorgevels en etalages van) kantoorgebouwen geen aantrekkelijke ruimtelijke uitstraling hebben voor het winkelend publiek. Binnen de bestemming zijn woningen op de bovenverdieping toegestaan. Reden hiervoor is onder meer dat de woonfunctie kan bijdragen aan de leefbaarheid van het centrum. In hoofdstuk 4 van de toelichting is hierop uitvoerig ingegaan.

Binnen de bestemming aanwezige functies, die afwijken van de hierboven bedoelde functies, zijn alle positief bestemd. Dit betekent dat bestaande vestigingen van bijvoorbeeld banken gewoon kunnen worden gehandhaafd. Ook bestaande vestigingen van 'harde horeca' op andere plaatsen dan het Schouwburgplein en de Grote Markt kunnen worden gehandhaafd. Door de afwijkende functies positief te bestemmen worden de juridisch-planologische 'rechten' van die functies zoveel mogelijk gerespecteerd en tegelijkertijd wordt voorkomen dat nieuwvestiging tot de mogelijkheden behoort. Nieuwvestiging van deze 'afwijkende' functies is echter niet toegestaan, hetgeen strijdig is met het nagestreefde beleid zoals verwoord in de (bijgestelde) detailhandelsnota en nota integraal horecabeleid. Omzetting naar de functies die het plan ter plaatse nastreeft, zoals detailhandel en lichtere horeca, mag uiteraard wel. Dit is in overeenstemming met de bestemming.

Voorts is het beleid erop gericht dat woningen zich bevinden op de verdieping en de meeste overige functies op de begane grond. Vanwege het ruimtelijk beeld en de mogelijke overlast zijn niet-woonfuncties op de verdiepingvloeren niet gewenst. Bestaande afwijkingen worden door het plan wel positief bestemd. Daartoe zijn aanduidingen opgenomen op de plankaart, welke in de voorschriften van een nadere regeling zijn voorzien. Het plan kent bijvoorbeeld aanduidingen voor bestaande woningen op de begane grond (de 'eerste bouwlaag') en voor kantoren op verdieping (de 'tweede of hogere bouwla(a)g(en)'). Overigens zoals eerder is beschreven is het ruimtelijk niet gewenst kantoorgebouwen binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' toe te staan. Kantoren dienen zich bij voorkeur te vestigen op de bestemming 'Gemengde doeleinden'.

Verder komt op een aantal percelen een functie over meerdere bouwlagen voor. Dit is met een aanduiding op de plankaart weergegeven. Vanwege het ruimtelijk beeld en de mogelijke overlast is het gewenst dat een niet-woonfunctie wordt gevestigd op de eerste bouwlaag. Desondanks dienen ten behoeve van de vitaliteit van het centrum aan de bestaande detailhandelondernemers enige ontwikkelingsmogelijkheden te worden toegekend. Zodoende is een vrijstelling opgenomen om bestaande bedrijfsvoering in de toekomst uit te breiden met detailhandel op de tweede bouwlaag en/of in de onderbouw. Aan deze vrijstelling zijn echter wel strenge voorwaarden gekoppeld. Onder meer zal moeten worden aangetoond dat er geen reële

mogelijkheid bestaat om de uitbreiding (elders) op de begane grond te realiseren. Dit dient breed opgevat te worden en zowel ruimtelijke en financieel economische motieven kunnen hiertoe aanleiding zijn.

In een woning of een bijgebouw bij een woning is het onder voorwaarden toegestaan een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Belangrijkste voorwaarde is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. Het begrip aan huis verbonden beroep is omschreven in artikel 1 van de voorschriften. Een aan huis verbonden bedrijf is echter niet toegestaan, ook niet met een vrijstelling. Bedrijvigheid gericht op productvervaardiging en andere bedrijfsmatige activiteiten van (licht) industriële aard zijn op grond van ruimtelijke en milieuhygiënische overwegingen niet passend voor een kernwinkelgebied.

Verder zijn bedrijven binnen de bestemming eveneens om dezelfde redenen niet toegestaan. Bedrijven uit categorie 3 en hoger dienen voor zover mogelijk te worden gevestigd c.q. verplaatst naar een bedrijventerrein. Uitzondering hierop vormen een reeds gevestigde bakkerij en drukkerij. Beide bedrijven zijn positief bestemd door een aanduiding binnen de bestemming.

Ten aanzien van de bebouwingsregeling wordt opgemerkt dat deze een sterk beheersmatig karakter draagt. Alle ter plaatse legaal opgerichte bebouwing mag worden gehandhaafd, maar voor uitbreiding of wijziging is in veel gevallen een binnenplanse vrijstelling nodig. Dit is om de kwaliteit te kunnen beschermen met een extra stedenbouwkundige en architectonische toets.

Momenteel is het parkeren in evenwicht. Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen, die tot een toename van de parkeerbehoefte leiden, is dat het parkeren op eigen terrein dient te geschieden. Indien dit geheel of gedeeltelijk niet mogelijk is dient de initiatiefnemer / (particuliere) ontwikkelaar een financiële bijdrage te storten in het Parkeerfonds. Uiteraard geldt dit alleen voor bouwactiviteiten als gevolg van de toepassing van een flexibiliteitsbepaling in het plan. Indien sprake is van een positief bestemde functie- of gebruikswijziging is geen financiële bijdrage verschuldigd. De opbrengsten uit dit fonds zullen worden aangewend om de benodigde parkeergelegenheid te realiseren. Hierdoor blijft de parkeerbalans in evenwicht. Het spreekt voor zich dat het uitgangspunt van parkeren op eigen terrein en het Parkeerfonds ook worden toegepast op nieuwe ontwikkelingen op de andere bestemmingen zoals 'Centrumdoeleinden', 'Gemengde doeleinden', 'Woondoeleinden' en 'Maatschappelijke doeleinden'.

In de bouwvoorschriften wordt een onderscheid gemaakt in voorschriften voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak als buiten dat vlak, maar alleen in de zogenaamde bebouwbare zone toegestaan. De bebouwbare zone, als zodanig aangegeven op de plankaart, is het gedeelte van het bouwperceel dat is gelegen achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn. De gronden vóór de voorgevelrooilijn vormen, indien aanwezig, de onbebouwbare zone. Ook zijn er

onbebouwbare zones achter de voorgevelrooilijn. Met deze onbebouwbare zones wordt beoogd dat zij- en achtererven niet voor een groot deel worden bebouwd, hetgeen ruimtelijk niet wenselijk is.

Binnen de bebouwbare zone, die ook het bouwvlak voor het hoofdgebouw omvat, geldt een bebouwingspercentage van 80 %. Het bouwvlak voor het hoofdgebouw mag volledig worden bebouwd. Voor de bijgebouwen gelden geen afzonderlijke oppervlaktematen. De hoogtematen voor de hoofdgebouwen zijn weergegeven op de plankaart. De diverse hoogtematen voor de bijgebouwen en de bouwwerken, geen gebouw zijnde worden genoemd in de voorschriften. Het bebouwingspercentage in de bebouwbare zone kan na vrijstelling tot 100% worden verhoogd mits er uit een oogpunt van brandveiligheid geen bezwaren bestaan. Uiteraard dient bij de toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid de parkeerbalans te worden betrokken zoals hierboven is uiteengezet.

Het bebouwingspercentage (van 80% of hoger tot 100% na vrijstelling) is zo hoog omdat het kernwinkelgebied wordt gekenmerkt door het stenige dichtbebouwde karakter en op die manier de bestaande bebouwingsstructuur wordt versterkt.

Van een aantal maatvoeringseisen voor hoofd- en bijgebouwen kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen (zie 3.4). Tegenover de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen staat de bevoegdheid om, binnen de gestelde voorschriften, nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken en bouwpercelen (zie 3.3). Deze eisen kunnen onder meer worden gesteld om een ruimtelijk ongewenst beeld te voorkomen.

Onder punt 3.5 is een gebruiksregeling opgenomen. Hier wordt onder meer bepaald welke voorwaarden er gelden voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Ook wordt expliciet vermeld dat het parkeren ten behoeve van de in de bestemming toegelaten functies in beginsel op eigen terrein dient te geschieden. Voorts zijn in de gebruiksregeling een algemeen gebruiksverbod en enkele specifieke gebruiksverboden opgenomen. Onder meer is een uitdrukkelijk verbod op zelfstandige bewoning van bijgebouwen opgenomen. Daarmee worden ongewenste woonsituaties in bijgebouwen en ongewenste toevoeging van woningen voorkomen.

Het artikel wordt afgesloten met een procedurebepaling en een strafbepaling.

#### *Bestemming 'Gemengde doeleinden'*

Deze bestemming lijkt qua gebruiks- en bouwregeling sterk op de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Daarom worden hieronder alleen de verschillen ten opzichte van deze bestemming besproken.

De gronden met de bestemming 'Gemengde doeleinden' bevinden zich op de percelen, die gelegen zijn langs de aanloopstraten richting het kernwinkelgebied. De aanloopstraten vormen

de verbinding tussen enerzijds de entrees van het centrum, die bestaan uit de hoekpercelen tussen de linten en de binnenring en anderzijds het meer stedelijke centrum.

Binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' wordt de concentratie van andere functies dan binnen 'Centrumdoeleinden' nagestreefd. Beoogd is de vestiging van kantoren, maatschappelijke instellingen, wonen, dienstverlenende bedrijven en instellingen zoals banken. De (voorgevels en de etalages van de) gebouwen van deze functies hebben over het algemeen een minder aantrekkelijke uitstraling. Menging van deze functies met detailhandel en horeca is niet gewenst. Deze functies willen we juist in het kernwinkelgebied. Ter plaatse van de subbestemmingen Gemengde doeleinden II en III mogen echter respectievelijk de bestaande horeca- en detailhandelsvestigingen worden gehandhaafd.

De bestemming 'Gemengde doeleinden' laat ook de functie wonen toe. Dit komt de leefbaarheid en levendigheid van de aanloopstraten ten goede.

Op een aantal percelen komt een functie over meerdere bouwlagen voor. Dit is met een aanduiding op de plankaart weergegeven. Vanwege het ruimtelijk beeld en mogelijke overlast is het gewenst dat een niet-woonfunctie wordt gevestigd in de eerste bouwlaag.

Ten aanzien van de bebouwingsregeling wordt opgemerkt dat in tegenstelling tot de bestemming 'Centrumdoeleinden' een bebouwingspercentage voor de bebouwbare zone is toegekend van 60%. Dit, omdat er binnen deze bestemming geen sprake meer is van een kernwinkelgebied, maar van een aanloopgebied. Het bebouwingspercentage in de bebouwbare zone kan na vrijstelling tot 80% worden verhoogd. Hierdoor ontstaat een meer stenige dichtbebouwd karakter en wordt op die manier de bestaande bebouwingsstructuur versterkt. Daar waar de bestemming 'Gemengde doeleinden' voorkomen in het noordelijk deel van het plangebied wordt het daar aanwezige open karakter behouden door het aanwijzen van grote onbebouwbare zones.

Uiteraard dient bij de toepassing van de bovengenoemde vrijstellingsbevoegdheid de parkeerbalans te worden betrokken zoals hierboven is uiteengezet.

#### *Bestemming Woondoeleinden*

De in het plangebied voorkomende woningen vallen onder deze bestemming. Omdat in het plangebied diverse typen woningen worden onderscheiden, is binnen de bestemming een nadere indeling in subbestemmingen gemaakt. Het betreft de subbestemmingen:

- W(v) vrijstaande woningen;
- W(hv) halfvrijstaande woningen;
- W(a) aaneengebouwde woningen;
- W(g) gestapelde woningen.

Vanwege de aanwezigheid van autostallingen is een aparte aanduiding W(as) autostallingen opgenomen.

De subbestemmingen zijn op de plankaart aangegeven.

In verband met het beheersmatig karakter van het bestemmingsplan is in de voorschriften bepaald dat het aantal woningen in een bouwvlak niet mag toenemen ten opzichte van het op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal. Toevoeging van nieuwe woningen is alleen mogelijk op de gronden, die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'aaneengesloten' en 'gestapeld'. Ook is het toegestaan een bestaande woning te vervangen door een nieuwe woning.

In een woning of een bijgebouw is het onder voorwaarden toegestaan een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Belangrijkste voorwaarde is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn -net als bij de bestemming 'Gemengde doeleinden'- alleen met vrijstelling toelaatbaar. De functionele structuur en ruimtelijke bebouwingsstructuur op deze twee bestemmingen leent zich voor aan huis verbonden bedrijven in tegenstelling tot de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Ten einde een afweging te kunnen maken of het wenselijk is een aan huis verbonden bedrijf op een bepaald perceel is gekozen voor een vrijstellingsbevoegdheid met voorwaarden. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming uitdrukkelijk uitgesloten. Deze overige detailhandel is vergelijkbaar met detailhandel op de bestemmingen 'Centrumdoeleinden' en 'Gemengde doeleinden III' en dient daarom op die twee bestemmingen te worden uitgeoefend en niet op de bestemming 'Woondoeleinden'. De begrippen aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zijn omschreven in artikel 1 van de voorschriften.

In de bouwvoorschriften wordt een onderscheid gemaakt in voorschriften voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Verder wordt onderscheid gemaakt in bebouwbare zones en onbebouwbare zones. Binnen de bebouwbare zones zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven. Hoofdgebouwen mogen, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak als in de zogenaamde bebouwbare zone daarbuiten toegestaan. Verder wordt in de bouwvoorschriften de afmetingen van de hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, geregeld.

De aan- en bijgebouwenregeling voor woningen binnen de bestemming 'Woondoeleinden' is uitgebreider en specifiekere dan de aan- en bijgebouwenregeling binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengde doeleinden'. Redenen voor deze uitgebreidere en specifiekere regeling is de diversiteit aan bebouwing en de uiteenlopende wensen van de eigenaren/bewoners met betrekking tot aan- en bijgebouwen.

Aan de hiervoor beschreven methodiek ligt de volgende redenering ten grondslag. Door gebruik te maken van bouwvlakken voor de hoofdgebouwen, bebouwbare zones voor de bijgebouwen en onbebouwde zones wordt een eenduidige en herkenbare functionele en ruimtelijke structuur gecreëerd. De toepassing van verschillende afmetingen voor de hoofd- en bijgebouwen draagt daaraan bij. Deze bebouwingsstructuur, met name voor wat betreft de aaneengebouwde en gestapelde woningen, sluit aan op de bebouwingsstructuur op de eerder genoemde bestemmingen 'Centrumdoeleinden' en 'Gemengde doeleinden'. Voorts zijn om de open structuur in het noordelijk deel van het plangebied te behouden onbebouwde zones achter de woningen op de plankaart aangegeven.

Op grond van diverse motieven kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van een aantal maatvoeringseisen voor woningen en bijgebouwen. Gedacht kan worden aan het behouden en zo mogelijk versterken van de stedenbouwkundige structuur, het realiseren van stedenbouwkundige en architectonische accenten en beperkingen als gevolg van de feitelijke situatie bij de uitvoering van het bouwplan. Tegenover de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen staat de bevoegdheid om, binnen de gestelde voorschriften, nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken en bouwpercelen. Deze eisen kunnen onder meer worden gesteld om een ruimtelijk ongewenst beeld te voorkomen.

Onder punt 5.8 is een gebruiksregeling opgenomen. Hier wordt onder meer bepaald welke voorwaarden er gelden voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. De voorwaarden worden gesteld om te voorkomen dat de primaire woonfunctie geheel of in belangrijke mate verloren gaat en dat de omgeving hinder van het aan huis verbonden beroep ondervindt. Ook wordt expliciet vermeld dat het parkeren ten behoeve van de in de bestemming toegelaten functies in beginsel op eigen terrein dient te geschieden. De gedachten hierachter zijn het in stand houden van de huidige evenwichtige parkeerbalans en het voorkomen van een (verdere) aantasting van het straatbeeld. Voorts zijn in de gebruiksregeling een algemeen gebruiksverbod en enkele specifieke gebruiksverboden opgenomen. Niet toegestaan is de uitoefening van detailhandel als zelfstandig beroep of bedrijf aan huis. Beperkte detailhandel die verband houdt met de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf is wel mogelijk. Naast het verbod op detailhandel is ook een uitdrukkelijk verbod op zelfstandige bewoning van bijgebouwen opgenomen. Daarmee worden ongewenste woonsituaties in bijgebouwen en ongewenste toevoeging van woningen voorkomen.

Ter wille van de flexibiliteit van het plan op langere termijn voorziet de bestemming 'Woondoeleinden' in twee wijzigingsbevoegdheden. De eerste bevoegdheid voorziet in een mogelijkheid om een verschuiving of vergroting van een bouwvlak binnen een bouwperceel toe te staan. De tweede wijzigingsbevoegdheid creëert de mogelijkheid bouwvlakken te vergroten of nieuwe bouwvlakken op te nemen voor de bouw van nieuwe woningen. Met name bij de

tweede wijzigingsbevoegdheid dient aan diverse criteria te worden voldaan, zodat met name de haalbaarheid en de ruimtelijke aanvaardbaarheid vooraf vast komen te staan.

Het artikel wordt afgesloten met een procedurebepaling en een strafbepaling.

#### *Bestemming maatschappelijke doeleinden*

Openbare en/of maatschappelijke voorzieningen, zoals het gemeentehuis, scholen, welzijnsvoorzieningen, de schouwburg e.d., zijn bestemd tot maatschappelijke doeleinden. Deze bestemming is hoofdzakelijk in het noordelijk deel van het plangebied gesitueerd. Groot- en detailhandel alsmede nijverheid zijn uitdrukkelijk niet toegestaan. De opbouw van de voorschriften bij deze bestemming sluit aan op de voorgaande bestemmingen.

In de gebruiksvoorschriften is ook bij dit artikel aandacht besteed aan het feit dat op ieder bouwperceel voldoende parkeerruimte aanwezig dient te zijn. Voorts worden in de gebruiksregeling de uitoefening van groot- en detailhandel, alsmede nijverheid en het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting expliciet verboden.

De bestemming kent wijzigingsbevoegdheden om de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning mogelijk te maken en om wijziging naar de bestemming 'Woondoeleinden' mogelijk te maken. Een nieuwe bedrijfswoning is in principe bedoeld voor een beheerder c.q. conciërge, die in verband met de bedrijfsvoering en sociale en brandveiligheid, bij het gebouwencomplex woonachtig dient te zijn. Gewijzigde omstandigheden en/of voortschrijdend inzicht kunnen aanleiding zijn om bestaande vestigingslocaties van openbare en maatschappelijke voorzieningen te heroverwegen. In dat geval is het wenselijk een nieuwe invulling te geven aan een bestaande locatie. Hieronder wordt verstaan het realiseren van een vervangende functie en het al dan niet handhaven van de bestaande bebouwing. Gezien de ligging van de meeste percelen met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' ligt een eventuele wijziging naar wonen voor de hand, te meer het beleid erop is gericht detailhandel en horeca te concentreren in het kernwinkelgebied en de nieuwvestiging van bedrijven in het plangebied tegen te gaan. Aan beide wijzigingsbevoegdheden zijn diverse criteria verbonden, met name om te waarborgen dat de haalbaarheid en de ruimtelijke aanvaardbaarheid vooraf vast staan.

Het artikel wordt afgesloten met een procedurebepaling en een strafbepaling.

#### *Bestemming openbaar groen*

Alle groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen van enige omvang en die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur zoals vastgesteld in het Groenstructuurplan zijn bestemd tot openbaar groen. Binnen deze bestemming zijn kleine bouwwerken, zoals kiosken, straatmeubilair en kunstwerken, alsmede verharde fiets- en wandelpaden toegestaan. In het noordelijk deel van het plangebied is de bestemming 'Openbaar groen' gesitueerd. Hiervoor is gekozen om het groene open karakter te kunnen waarborgen.

#### *Bestemming verkeer- en verblijfsdoeleinden*

Wegen, pleinen en andere verkeers- en verblijfsgebieden, voor zover niet bestemd tot openbaar groen, zijn bestemd tot doeleinden van verkeer en verblijf. Binnen deze bestemming zijn kleine bouwwerken, zoals kiosken, straatmeubilair en kunstwerken, fietsenstallingen (al dan niet overdekt) alsmede verharde fiets- en wandelpaden toegestaan.

#### *Bestemming parkeerterrein*

Deze bestemming is toegekend aan de grotere parkeerterreinen binnen het plangebied. Deze locaties zijn uitsluitend bestemd voor het parkeren en hebben daarom deze bestemming gekregen. Bouwen is alleen toegestaan middels een vrijstelling. Het artikel behoeft verder geen nadere toelichting. Door de parkeerterreinen afzonderlijk te bestemmen wordt gegarandeerd dat de parkeerterreinen gehandhaafd blijven en daarmee de parkeerbalans in evenwicht blijft.

#### *Bestemming expeditieterrein*

Ook bij deze bestemming is sprake van een bijzonder soort verkeersdoeleinden. De gebieden die deze bestemming hebben gekregen zijn alle bevoorradingsstraten ten dienste van aanliggende bedrijven. Vanwege dit eigen ruimtelijk karakter is onderhavige bestemming toegekend. Bouwen is alleen toegestaan middels een vrijstelling. Er is voor deze bestemming een eenvoudige gebruiksregeling opgesteld, welke geen nadere toelichting behoeft.

#### *Bestemming parkeergarage (medebestemming)*

Op de hoek van de Julianasingel en de Wilhelminastraat bevindt zich bebouwing met centrumfuncties, waarin ook een (openbare) parkeergarage is gevestigd. Deze afwijkende functie is reden geweest de parkeergarage ook apart terug te laten komen in de juridische regeling. In de bouwregeling is expliciet bepaald dat bouwen voor de parkeergarage is toegestaan tot 7 meter beneden peil. Voor het overige behoeft deze bestemming geen nadere toelichting.

#### *Bestemming galerij/overbouwde doorgang (medebestemming)*

Op diverse plaatsen in het plangebied bevinden zich galerijen en overbouwde doorgangen. In die situaties is er op het begane grondniveau sprake van een wezenlijk andere functie, te weten verkeersdoeleinden. Daarom is er voor gekozen dat duidelijk in het plan inzichtelijk te maken aan de hand van een aparte medebestemming. De medebestemming 'Galerij / overbouwde doorgang' is gesitueerd op een aantal percelen met de bestemming 'Centrumdoeleinden', 'Gemengde doeleinden' en 'Woondoeleinden'. Belangrijk is ook dat de bouwregeling een voldoende doorgang voor het rijverkeer waarborgt. Verder behoeft deze bestemming geen nadere toelichting.

## **6.4 Monumenten en karakteristieke bebouwing**

In artikel 14 zijn voorschriften opgenomen voor monumenten, waardevolle bebouwingselementen en kruizen en kapellen. Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, waardevolle bebouwingselementen en kruizen en kapellen zijn elk met een eigen aanduiding (symbool) op de plankaart aangegeven. Voor wat betreft de rijks- en gemeentelijke monumenten wordt in de voorschriften verwezen naar de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening 2000, gemeente Venray, waarin ook bescherming van deze monumenten is geregeld. Voor de monumenten, aangeduide waardevolle bebouwingselementen, kruizen en kapellen is bepaald dat deze niet mogen worden herbouwd (na sloop) of uitwendig verbouwd, behoudens vrijstelling van burgemeester en wethouders. Vrijstelling kan slechts verleend worden nadat advies is ingewonnen van de commissie welstand, monumenten en architectuur. Bij het beoordelen van de vraag welke bebouwing als karakteristieke bebouwing op de kaart moest komen te staan is uitgegaan van de Monumenten Inventarisatie Project-lijsten. Dit zijn provinciale inventarisatielijsten. Monumenten Inventarisatie Project-lijsten worden opgesteld door de provincie voor de gemeente. Burgemeester en wethouders kunnen (op basis van een dergelijke lijst) aan de raad voorstellen welke objecten de status van gemeentelijk monument moeten krijgen.

## **6.5 Overige algemene voorschriften**

De overige algemene voorschriften zijn min of meer standaardvoorschriften. Gewezen kan nog worden op de overgangsbepalingen die regels geven voor bouw- en gebruikssituaties die strijdig zijn met het plan. Het plan kent in de bebouwingsregeling van de meeste bestemmingen een zogenaamde vangnetregeling, die ervoor zorgt dat de meeste afwijkende bebouwing niet strijdig is met het plan. Daarbij wordt wel telkens aangegeven dat de bestaande afwijking niet mag worden vergroot.

## **6.6 Bestemmingsplan en welstandsnota**

Het bestemmingsplan bevat voorschriften voor het gebruik van gronden en bouwwerken en voor de toegestane situering en afmetingen van bouwwerken. Deze voorschriften vormen een wettelijk toetsingskader voor aanvragen om bouwvergunning. Indien een aanvraag om bouwvergunning in strijd is met het bestemmingsplan, dan dient bouwvergunning geweigerd te worden, tenzij vrijstelling van het bestemmingsplan kan worden verleend en ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het bestemmingsplan bevat geen regels voor het uiterlijk van bouwwerken (de welstand). Daarvoor heeft de gemeenteraad van Venray een welstandsnota vastgesteld. In de

welstandsnota zijn per deelgebied binnen de gemeente criteria opgenomen, waaraan het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken dienen te voldoen. Ook de welstandsnota vormt een toetsingskader voor bouwaanvragen. Voldoet de bouwaanvraag niet aan de criteria van de welstandsnota en daarmee niet aan de redelijke eisen van welstand, dan zal bouwvergunning in beginsel moeten worden geweigerd. Een weigering wegens strijd met de redelijke eisen van welstand mag echter niet zover gaan, dat daarmee de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt volledig tenietgedaan worden. Met andere woorden, de welstandstoets vindt plaats binnen de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan.

## **7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische haalbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan. Het plan heeft hoofdzakelijk tot doel de bestaande toestand vast te leggen en de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen geregeld, die financieel onderbouwd moeten worden. Volledigheidshalve is voorafgaand aan het opstellen van het plan wel een planschaderisicoanalyse verricht. Daar waar in de toekomst bouwplannen zullen worden gerealiseerd zal middels een economische paragraaf moeten worden onderbouwd of het plan uitvoerbaar is en hoe dit wordt gewaarborgd.

### **7.2 Resultaten inspraak en overleg**

Het voorontwerp bestemmingsplan "Centrum" heeft met ingang van vrijdag 7 januari 2005 voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Op dinsdag 18 januari 2005 heeft een informatiedag en een inspraakavond plaatsgevonden.

Gedurende de periode van terinzageligging konden ingezetenen, alsmede natuurlijke en rechtspersonen die in de gemeente Venray een belang hebben, een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie omtrent het voorontwerp aan burgemeester en wethouders kenbaar maken. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 aan diverse instanties toegezonden, waaronder de Provinciale Commissie voor Gemeentelijke Plannen (PCGP).

Met betrekking tot de ingekomen inspraak- en overlegreacties zoals het PCGP-advies is door de gemeente een beantwoording opgesteld, welke is verwerkt in het in de bijlagen opgenomen inspraakrapport. Ten aanzien van de binnengekomen reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

