

**Bestemmingsplan
De Brier**

Gemeente Venray



Born, oktober 2012

Versie: NL.IMRO.0984.BP11007-va01
Kenmerk: 09.073.R001.KT
Auteur(s): mr. K. Tielen
ing. J. van Schie

TOELICHTING EN PLANREGELS

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	8
1.1	Aanleiding	8
1.2	Situering en begrenzing van het plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Functie en doelstelling van het bestemmingsplan	10
1.5	Leeswijzer	10
2	Ruimtelijke inventarisatie en analyse	12
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	12
2.2	Groenstructuur	14
2.3	Verkeerskundige aspecten (verkeersstructuur, parkeren en bereikbaarheid)	15
2.4	Kabels en leidingen	16
2.6	Cultuurhistorie en archeologie	16
3	Planologisch beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	18
3.2.2	Handreiking ruimtelijke ontwikkeling	20
3.2.3	Programma werklocaties Limburg 2020	22
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Strategische visie	23
3.3.2	Ontwikkelingsperspectief 2015	23
3.3.3	Economisch beleid	24
3.3.4	Detailhandelbeleid	27
3.3.5	Verkeer- en vervoersbeleid	29
3.3.6	Milieubeleid	30
3.3.7	Ruimtelijke Kwaliteit	31
3.3.8	Groenbeleid	32
3.3.9	Structuur 'De Brier'	33
4	Milieu	38
4.1	Inleiding	38
4.2	Milieu	38
4.2.1	Planmer	38
4.2.2	Bodem	38
4.2.3	Geluid	39
4.2.4	Luchtkwaliteit	40
4.2.5	Milieuzonering	41
4.3	Waterhuishouding	42
4.3.1	Wateroverleg	42
4.3.2	Beleid	43
4.3.3	Huidige en toekomstige situatie	44
4.4	Externe veiligheid	45
4.5	Onderzoek Niet Gesprongen Explosieven	48
4.6	Ecologie	48
4.7	Duurzaam bouwen	49
5	Planbeschrijving	50
5.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden	50
5.2	Detailhandel	50
5.3	Bedrijvigheid en kantoren	53
5.4	Wonen	54
5.5	Verkeer	54

6	Juridische opzet	56
6.1	Planvorm en plansystematiek	56
6.2	Planstukken	56
6.3	Toelichting op de planverbeelding	56
6.4	Toelichting op de planregels	57
7	Handhaving	62
8.	Economische uitvoerbaarheid	66
9	Procedure, inspraak en overleg	68
9.1	Procedure	68
9.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening	68
9.3	Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening jº afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht	68
	Ingebonden bijlagen	
	Bijlage 1: Reacties vooroverleg	70

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Venray heeft besloten de bestemmingsplannen van een aantal van haar bedrijventerreinen te herzien. Aanleiding hiervoor is gelegen in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dat bepaalt dat gemeenten eens in de 10 jaar hun bestemmingsplannen moeten actualiseren. Voorliggend plan is een onderdeel van een actualisatieslag van de gemeente Venray waarin de bestemmingsplannen van 7 binnen de gemeentegrenzen gelegen bedrijventerreinen worden herzien. Naast het bestemmingsplan van het bedrijventerrein De Brier zijn of worden de bestemmingsplannen van de bedrijventerreinen Smakterheide, Keizersveld, Ysselsteyn, De Hulst I en II en de Witte Vennen geactualiseerd.



Figuur 1.1: PDV op het zuidelijk deel van bedrijventerrein de Brier

De gelijktijdige actualisatie van de verschillende bestemmingsplannen biedt een kans tot het aanbrengen van één zelfde systematiek binnen deze plannen. Gestreefd wordt door middel van een integrale herziening uniformiteit in de toelichting, planverbeelding en planregels aan te brengen: de beoogde uniformiteit komt de leesbaarheid, werkbaarheid en handhaafbaarheid van de plannen ten goede.

Dit bestemmingsplan is in de eerste plaats beheersgericht: de bestaande situatie is op de planverbeelding en in de planregels vastgelegd. In voorliggend bestemmingsplan is echter ook nadrukkelijk rekening gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen op het bedrijventerrein: in het Ontwikkelingsperspectief 2015 van de gemeente Venray (zie verder paragraaf 3.3.2) is De Brier aangewezen als PDV locatie, dat wil zeggen als locatie voor detailhandel in volumineuze goederen zoals meubels, keukens, doe-het-zelf- en tuinartikelen. De afkorting PDV staat in deze voor Perifere Detailhandel Vestigingen. Ten einde een kader te bieden voor de gewenste ontwikkelingsrichting van het terrein is door de gemeente Venray ten aanzien van De Brier in juni 2009 een structuurvisie¹ vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is drieledig:

- § het formuleren van een lange termijn visie voor de toekomstige ontwikkeling van De Brier op basis waarvan concrete stimulerende maatregelen kunnen worden genomen;
- § het dienen als toetsingskader voor initiatieven van particulieren;

¹ Gemeente Venray (juni 2009), *Structuurvisie 'de Brier'*. Venray

§ het dienen als input voor het te actualiseren bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan betreft dit te actualiseren bestemmingsplan. Het ontwikkelingskader dat is opgenomen in de structuurvisie zal in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting uitvoerig worden toegelicht. Middels in voorliggend bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitinstrumenten (wijzigings en afwijkingsbevoegdheden) kan actief invulling worden gegeven aan de in de structuurvisie geformuleerde doelstellingen.

1.2 Situering en begrenzing van het plangebied.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het centrum van Venray. De plangrenzen worden (globaal) gevormd door de Zuidsingel, de Leunseweg, de N270 (Deurneseweg) en de achtertuinen van de woningen aan de Ouverturestraat, Etudestraat, Serenadestraat en Aubadestraat, welke allen gelegen zijn in de aangrenzende woonwijk Brukske. Het plangebied beslaat het bedrijventerrein De Brier, alsmede een deel van de ten zuiden van het terrein gelegen rotonde Deurneseweg / Leunseweg. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 10 ha. In onderstaande afbeelding 1.2 is de topografische ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2: Topografische ligging De Brier

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied is momenteel een tweetal bestemmingsplannen van toepassing:

- § Uitbreidingsplan in onderdelen De Brier (vastgesteld 23 februari 1965, goedgekeurd 16 augustus 1965);
- § Uitbreidingsplan in hoofdzaken (vastgesteld 14 juli 1945, goedgekeurd 24 augustus 1945).

Op deze plannen zijn in de loop der jaren verschillende (al dan niet binnenplanse) vrijstellingen verleend. De hierboven genoemde bestemmingsplannen zullen met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan 'De Brier' komen te vervallen. De in der loop der jaren verleende vrijstellingen en ontheffingen zijn in voorliggend bestemmingsplan verwerkt.

1.4 Functie en doelstelling van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vormt bij uitstek het instrument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. Per 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht voor hun gehele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen.

In een bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente vertaald. Het vormt daarmee een beleidsstuk waarin alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen worden gecoördineerd ten behoeve van een zo doelmatig mogelijke indeling en een verantwoord gebruik van grond en opstallen. Het gaat dus om het actief coördineren van belangen ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Beleid vormt de drager en toetssteen voor een goede ruimtelijke ordening. In eerste instantie moet duidelijk zijn welk beleid er voor het plangebied gevoerd wordt. Op basis van een inventarisatie van de aanwezige functies en bebouwing, de analyse van knelpunten en het bepalen van de mogelijkheden voor de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling kunnen uitspraken worden gedaan over het plangebied. De beleidsuitgangspunten dienen niet te worden beperkt tot de bestaande situatie en de korte termijn, maar dienen tevens inzicht te geven op de middellange of zelfs de lange termijn. De beleidsuitgangspunten kunnen dan ook betrekking hebben op zowel concrete situaties, als mogelijkheden en wensen voor de toekomst.

Het bestemmingsplan 'De Brier' is primair een zogenaamd beheersplan. Dit wil zeggen dat het plan in de eerste plaats gericht is op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Gelet op de door de gemeente voorgestane doorontwikkeling van het bedrijventerrein wordt de huidige ruimtelijke situatie echter niet compleet bevroren. Kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande functies zijn mogelijk. Met gebruikmaking van binnenplanse flexibiliteitinstrumenten worden middels de planregels tevens grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn wel aan voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in de planregels. Vrijwel alle kavels op het bedrijventerrein De Brier zijn reeds uitgegeven. Enkele van deze kavels zijn echter nog niet tot ontwikkeling gebracht. Samen met de structuurvisie 'De Brier' vormt voorliggend bestemmingsplan een ontwikkelingskader voor deze kavels.

Middels dit bestemmingsplan wordt het thans in het gebied vigerende bestemmingsplan herzien, alsmede alle op grond van artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening verleende vrijstellingen. Het bestemmingsplan kan worden getypeerd als een gedetailleerd bestemmingsplan met een hoge flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied eventuele ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor de belanghebbenden. De flexibiliteitmogelijkheden (zoals wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden en nadere eisen) dienen ertoe om het toekomstige gewenste grondgebruik te kunnen verwezenlijken, dan wel toekomstige ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'De Brier' bestaat naast deze plantoelichting uit de volgende stukken:

- § de dataset met kenmerk NL.IMRO.0984.BP11007, zoals deze is opgebouwd conform de RO standaarden 2008;
- § de analoge planverbeelding (schaal 1: 1.000);
- § de planregels.

De planverbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en moeten te allen tijden in onderlinge samenhang worden gezien. Op de planverbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden en opstallen

opgenomen, alsmede een renvooi waarin een verklaring van de op de planverbeelding voorkomende bestemmingen en aanduidingen is weergegeven.

Daarnaast worden in voorliggende plantoelichting de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven: hoofdstuk 2 van deze plantoelichting bevat een ruimtelijke inventarisatie en analyse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante Rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de milieuaspecten zoals geluid, bodem, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieuzonering en duurzaam bouwen aan bod. In hoofdstuk 5 wordt het plan beschreven (uitgangspunten en programma). De juridische opzet van het plan wordt behandeld in hoofdstuk 6. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 7 aangetoond. Hoofdstuk 8 behandelt het aspect handhaving. In hoofdstuk 9 ten slotte wordt de te volgen procedure besproken en zijn de resultaten van de inspraak- en overlegmomenten opgenomen.

2 RUIMTELIJKE INVENTARISATIE EN ANALYSE

2.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur

Het plangebied, dat is gelegen tussen de N270 (Deurneseweg), Leunseweg, de Zuidsingel en de woonwijk Brukske, bestaat in de huidige situatie voor het overgrote deel uit een bedrijventerrein. In de bijlage van de nota Ruimtelijke Kwaliteit in Venray is een stedenbouwkundige beschrijving van de Brier opgenomen. Het plangebied wordt getypeerd als een relatief kleinschalig bedrijventerrein, dat door incidenteel braakliggende kavels en ontbrekende bebouwing een amorf karakter heeft. In onderstaande figuur is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.



Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied

Langs de noordwestelijke grens heeft het plangebied door de oude structuur van de Leunseweg een karakteristieke uitstraling: de hier aaneengesloten woongebouwen hebben een afschermende werking naar het achterliggend gebied. De oudere woonbebouwing aan de Leunseweg vindt zijn oorsprong in de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw. Het betreft veelal een bouwlaag met mansarde kappen, uitgevoerd in baksteen. Sommige van deze woningen zijn karakteristiek te noemen. De ligging aan de rand van het bedrijventerrein doet enigszins afbreuk aan de karakteristieke uitstraling. Het bedrijventerrein zelf heeft een rechte verkavelingstructuur. Het noordelijk deel van De Brier kan worden aangemerkt als een zeer gedifferentieerd bedrijventerrein waar sprake is van een sterke mate van functiemenging. Er liggen enkele autobedrijven en autogerelateerde bedrijven zoals een tankstation met gasvulpunt, een automaterialenhandel, een bandenhandel en een wasstraat. De bebouwing bestaat overwegend uit bedrijfsloodsen in veel verschillende materialen en kleuren. Kleurstelling, reclamevoering en materiaalgebruik bij de bedrijven verschillen in sterke mate en vormen een sterk contrast met de omringende kleinschalige woongebouwen.



Figuren 2.2 en 2.3: Woonbebouwing en het tankstation langs de Leunseweg



Figuren 2.4 en 2.5: kantoren-verzamelgebouw aan de Leunseweg en een ontwikkelingslocatie (weiland) op de hoek Leunseweg / N270 (Deurneseweg)

Het middengebied van De Brier, dat zich uitstrekt tot de oostelijke grens van het plangebied met de woonwijk Brukske, kenmerkt zich door de sterke menging van grotere en kleinere bedrijven, showrooms, opslag en enkele bedrijfswoningen. Enkele panden zijn in gebruik voor opslag/distributie en er staan verschillende kantoren, zoals de kantoren van Wonen Limburg en stichting Synthese. Daarnaast bevinden zich in dit gebied een (voormalig) kinderdagverblijf, een gasdistributiestation en een transformatorhuisje. De diverse bedrijfsgebouwen liggen in een wisselende rooilijn. De bebouwing wordt onderbroken door veel open ruimte en ook de schaal van de gebouwen is wisselend.



Figuren 2.6 en 2.7: bedrijfsbebouwing aan de Plataanstraat in het midden gebied

In het westelijk deel van het middengebied zijn er praktijkruimtes en een brandweerkazerne aanwezig. Het noordelijke gedeelte van dit middengebied is een rommelig gebied waar slechts enkele bedrijven liggen. De weinige aanwezige bebouwing zorgt hier voor onduidelijk begrensde ruimten.

In het zuidelijke gedeelte van De Brier is door de recente realisatie van een woonboulevard een begin gemaakt met de ontwikkeling van het terrein naar een PDV-locatie. Op deze woonboulevard zijn op dit moment nog voornamelijk bouwmarkten en enkele woninginrichtingzaken in het goedkope segment gevestigd. Op dit deel van het terrein zijn grootschalige gebouwen aanwezig, georiënteerd op de omringende parkeerpleinen. Door de projectmatige aanpak zijn hier grote bouwvolumes met een eenduidige uitstraling gerealiseerd. De aankleding van het voorterrein en de reclamevoering bepalen voor een groot gedeelte de uitstraling. De oudere bebouwing ligt met achterkanten aan een van de parkeerpleinen. De hogere bebouwing op de hoek van de Acaciastraat en Plataanstraat is door de vele open bebouwing vanaf veel punten herkenbaar.



Figuur 2.8: de accentbebouwing op hoek van de Plataanstraat - Acaciastraat

De overgang tussen De Brier en de woonwijk Brukske wordt gekenmerkt door achterkanten van de bedrijven aan de Plataanstraat alsmede (gedeeltelijk) door een groene buffer. Het bedrijventerrein heeft, afgezien van een doorsteek voor langzaam verkeer, geen relatie met deze woonwijk. Ten noorden van de Zuidsingel ligt de woonwijk Centrum-Zuid waar evenmin sprake is van een duidelijke relatie. Ten westen van de Leunseweg ligt sportpark De Wieën. Ten zuiden van de Deurneseweg ligt voornamelijk agrarisch gebied en het begin van de bebouwde kom van Leunen.

2.2 Groenstructuur

Van een echte groenstructuur is op De Brier geen sprake. De bedrijfskavels kennen nauwelijks eigen groen. In de berm van de Plataanstraat staan grote monumentale platanen welke bijdragen aan een groene beleving van deze straat. Hierdoor is hier wel een groene hoofdstructuur herkenbaar. De Acaciastraat daarentegen heeft een versnipperde

groenstructuur doordat er enkel bij het tweede deel een kleine rij bomen aanwezig zijn. Aanbeveling verdient dat bij herinrichting van het deel ten noorden van de Acaciastraat hier een duidelijke structuur wordt aangelegd.

Ter plaatse van de woonboulevard zijn geen bermten aanwezig. Er zijn hier echter wel bomen geplant en plantenbakken geplaatst. Tevens is er sprake van een groene afscheiding langs de afslag van de Deurneseweg.

Tussen De Brier en de woonwijk Brukske bevindt zich ten slotte een groene buffer (gras en bomen) welke als afscheiding tussen de twee gebieden dient. Deze is grotendeels niet toegankelijk (particulier eigendom) en heeft geen belangrijke natuurwaarde. Aan de Deurneseweg ligt nog een weiland (particulier eigendom).

Langs de Zuidsingel en Leunseweg is er wel sprake van een duidelijke groenstructuur (groenstroken met hagen en bomen). Ook de woningen en kantoorpanden langs de Leunseweg kennen veelal groene tuinen.

2.3 Verkeerskundige aspecten (verkeersstructuur, parkeren, bereikbaarheid)

Het bedrijventerrein wordt via de Acaciastraat en de Plataanstraat middels aantakkingen op de Leunseweg en Zuidsingel ontsloten. De Leunseweg en Zuidsingel kunnen worden getypeerd als gebiedsontsluitingswegen. Deze functie is van toepassing op wegen met een overwegende verkeersfunctie én een belangrijke rol binnen de gehele wegenstructuur. Een groot aandeel van het verkeer op deze wegen heeft een herkomst of bestemming buiten de directe omgeving van de weg. De weginrichting en omgeving zijn vooral gericht op doorstroming.

Aan de Leunseweg zijn twee rotondes gelegen, één op de kruising met de Deurneseweg en één op de kruising met de Zuidsingel. Hier geldt het beleid dat fietsers voorrang hebben. Aangezien veel schoolgaand fietsverkeer van de Leunseweg gebruik maakt, ontstaan er vooral in de ochtendspits lange wachtrijen op en voor de rotondes. Zeker in de toekomst mag verwacht worden dat de verkeersafwikkeling op de rotonde Leunseweg/Zuidsingel de verkeersafwikkeling op de rotonde Leunseweg/Deurneseweg beïnvloedt. Uit berekeningen blijkt inderdaad dat op de Leunseweg de verkeersafwikkeling tegen de grenzen van de capaciteit aan gaat lopen. De doorsteek over het bedrijventerrein De Hulst II heeft vanaf 2007 wel een ontlastende werking gehad voor dit wegvak, maar de optelsom van de autonome groei en de andere ontwikkelingen binnen en rondom Venray, maken dat de verkeersafwikkeling op de Leunseweg in de toekomst toch weer in de knel gaat komen. Om in de toekomst de bereikbaarheid te waarborgen zijn ingrijpende maatregelen nodig. Hiertoe zijn reeds verschillende verkeersmodellen opgesteld en is een inpassingsstudie uitgevoerd. In voorliggend plan is middels de opzet en situering van de verkeersbestemming reeds rekening gehouden met mogelijke aanpassingen aan de ontsluitingswegen in de omgeving van het plangebied. In de hoofdstukken 3 en 5 wordt hier nader op ingegaan.

De eerder genoemde Acaciastraat en Plataanstraat dienen naast de externe ontsluiting ook voor de interne ontsluiting van De Brier. Beide straten behoren tot het verblijfsgebied. Ze worden echter ook gebruikt als sluipteg om de drukke rotonde van de Leunseweg/Zuidsingel te omzeilen. De in het plangebied aanwezige wegen zijn nog niet ingericht conform de principes van Duurzaam Veilig. Langs de Plataanstraat is recentelijk wel een voetpad aangelegd. Daarnaast loopt vanuit de Plataanstraat een apart fietspad dat uitkomt op de Serenadestraat in de woonwijk Brukske. De vormgeving van de Plataanstraat en Acaciastraat heeft weinig uitstraling. Uitzondering hierop vormt het deel van de Acaciastraat dat gelegen is binnen het WoonMax-project (de woonboulevard); dit deel is nieuw bestraat en hier zijn wel aparte stoepen voor voetgangers aangelegd. Het gehele bedrijventerrein De Brier is ingericht als 30 km/uur zone.

Op het noordelijk deel van het bedrijventerrein zijn geen parkeervoorzieningen in het openbare gebied aanwezig. Parkeren geschiedt op de percelen van de bedrijven zelf: parkeren voor medewerkers en bezoekers, alsmede laden en lossen is het uitsluitend toegestaan op eigen terrein. In het zuidelijk deel van het bedrijventerrein zijn op de woonboulevard diverse parkeerstroken aanwezig.

Wat betreft de bereikbaarheid van het plangebied kan worden opgemerkt dat het plangebied uitstekend per auto bereikbaar is: De Brier wordt direct ontsloten door de N270 (Deurneseweg) die op zijn beurt net voorbij de woonwijk Brukske weer aansluit op de A73. Ook ligt het gebied aan een belangrijke invalsweg naar het centrum van Venray (Leunseweg) en aan de belangrijkste interne ontsluitingsstructuur (singels) voor de kom van Venray (Zuidsingel).

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is redelijk te noemen: volgens de ASVV 2004² bedraagt de acceptabele loopafstand tot een bushalte met een (inter)locale functie 450 meter. De dichtstbijzijnde bushalte in de omgeving van het plangebied is gelegen aan de Leunseweg op een afstand van circa 200 meter van de noordwestelijke grens van het plangebied. Bij deze halte stoppen 4 buslijnen. Middels deze buslijnen is vervoer van en naar het NS Station Venray te Oostrum mogelijk. Vanaf dit station kan de reis per trein in de richting van Nijmegen of Roermond worden voortgezet.

Het plangebied is goed bereikbaar voor langzaam verkeer. De bereikbaarheid van de bedrijven binnen het plangebied zelf is, gelet op de afwezigheid van voorzieningen voor voetgangers op delen van het terrein, niet overal even goed.

2.4 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een ondergrondse hogedruk gastransportleiding. In voorliggend bestemmingsplan is middels een vrijwaringszone rekening gehouden met de belangen van de leidingenbeheerder (de Gasunie). Ter bescherming van de gasleiding geldt in deze vrijwaringszone een omgevingsvergunningstelsel. Voor het uitvoeren van bepaalde potentieel risicovolle werkzaamheden is derhalve een omgevingsvergunning vereist. In paragraaf 4.6 van hoofdstuk 4 zal nader worden ingegaan op het aspect externe veiligheid in relatie tot de aanwezigheid van de hogedruk gastransportleiding en gasontvangststation van de Gasunie.

Daarnaast zijn in en om het plangebied diverse telecomkabels, elektriciteitsleidingen, gasleidingen, rioolleidingen en waterleidingen aanwezig welke geen planologische bescherming behoeven, maar waarmee tijdens eventuele werkzaamheden wel rekening dient te worden gehouden. Toekomstige graafwerkzaamheden zullen conform het bepaalde in de CROW publicatie 250 dienen te worden uitgevoerd. Rekening houdend met bovenstaande vormt het aspect kabels en leidingen geen verdere randvoorwaarde bij de vaststelling van voorliggend plan.

Rekening houdend met bovenstaande vormt het aspect kabels en leidingen dan ook geen belemmering ten aanzien van de verdere planontwikkeling.

2.5 Cultuurhistorie en archeologie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient voldoende duidelijk te zijn dat door deze vaststelling geen archeologische waarden worden bedreigd.

De gemeentelijke archeologische advieskaart van de gemeente Venray geeft een voorspelling voor wat betreft de relatieve dichtheid van archeologische waarden in de bodem. Deze voorspelling is vertaald naar een drietal verwachtingswaarden, te weten hoge, middelhoge of

² CROW (april 2004), ASVV; *Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom*. Enschede.

Conform de gemeentelijke Erfgoedverordening 2010 geldt voor ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde, waarbij de bodem tot dieper dan 50 cm -mv zal worden geroerd en waarbij meer dan 500 m² zal worden verstoord dat eerst door middel van een archeologisch onderzoek moet worden vastgesteld of door de voorgenomen bodemingrepen archeologische waarden worden bedreigd. Dit is vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', waarin de potentieel archeologisch waardevolle gebieden zijn ondergebracht.



³ Provincie Limburg (maart 2011), *Cultuurhistorische Waardenkaart*, www.limburg.nl/cultuurhistorie. Maastricht.

3 PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SIVR, opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu) behelst een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid in Nederland en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SIVR vervangt verschillende beleidsdocumenten, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040, welke inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen. Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid wordt ingezet voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Ten aanzien van deze opgaven zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

- § het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- § het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- § het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit echter om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan bijvoorbeeld aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Rijksverantwoordelijkheden zijn in voorliggend plan niet in het geding.

Bestemmingsplannen zullen door het Rijk niet (tijdens de vaststellingsprocedure) worden getoetst op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

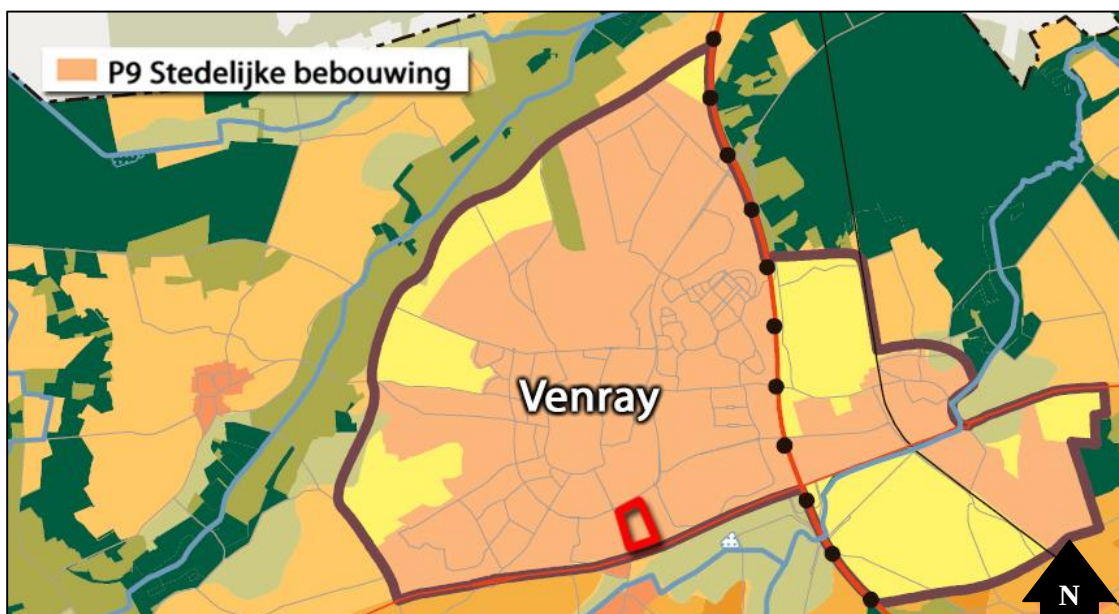
Het POL2006⁴ (laatst geactualiseerd in 2011) is, net als het POL2001, een integraal plan. Het POL2006 behelst het streekplan, het waterhuishoudingplan en het milieubeleidsplan van de provincie Limburg. Het bevat tevens de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Ten slotte vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen,

⁴ Provincie Limburg (september 2006), *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*. Maastricht.

voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

P9 'STEDELIJKE BEBOUWING'

Het plangebied is voor het overgrote deel gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek van stadsregio Venray én in bestaand bebouwd gebied. In het POL2006 wordt geen onderscheid gemaakt tussen ruimte voor voorzieningen, wonen en bedrijvigheid binnen het bestaand bebouwd gebied. Dit is in het POL2006 opgenomen onder het perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'. Het betreffende perspectief omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.



Figuur 3.1: Uitsnede POL2006

In het POL is verwoord dat binnen de grens van de stedelijke dynamiek sprake is van een continue proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen gericht om uitwisseling van onder meer informatie, diensten en goederen. Voorliggend bestemmingsplan, waarin de stedelijke functie van een bedrijventerrein opnieuw wordt vastgelegd, is derhalve zonder meer passend in P9 'Stedelijke bebouwing'.

ECONOMIE EN MOBILITEIT (WERKLOCATIES)

In het POL2006 wordt de ambitie uitgesproken om welvaart en werkgelegenheid in Limburg op een hoog niveau te brengen. Om deze ambitie te kunnen verwezenlijken dient een omslag naar een kenniseconomie te worden gemaakt, ondersteund door een uitstekend vestigingsklimaat. Goed bereikbare economische kerngebieden, met voldoende en kwalitatief goede ruimte dragen bij aan de concurrentiepositie van de provincie Limburg. De provincie wilt daarbij een grote variatie aan werklocaties aanbieden. Beheer en ontwikkeling van de Limburgse voorraad werklocaties is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van provincie, gemeenten en bedrijfsleven, waarbij regionaal maatwerk is vereist. Door duurzame inrichting en beheer van de bestaande voorraad aan werklocaties en de optimale benutting van restructuurruimte kan de behoefte aan nieuwe werklocaties beperkt blijven. De kwaliteit van bestaande locaties staat centraal. Het bedrijventerrein De Brier kan gekwalificeerd worden als een stedelijk dienstenterrein. Dit zijn specifieke werkmilieus voor de vestiging van detailhandel, kantoren, of stedelijke recreatieve voorzieningen.

Ten aanzien van de invulling van werklocaties moet zorgvuldig met de beschikbare ruimte worden omgegaan. Zorgvuldig ruimtegebruik betekent een voortdurende afweging maken tussen intensiteit, functionaliteit en kwaliteit op een locatie. Garanties ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en de mogelijkheid voor bedrijven om te kunnen (blijven) functioneren zijn belangrijke randvoorwaarden. Meervoudig ruimtegebruik (zowel in ruimte als in tijd) biedt perspectief. Zorgvuldig ruimtegebruik betekent ook zorgen voor flexibiliteit, balans tussen bebouwingsdichtheden enerzijds en uitbreidingsmogelijkheden op het terrein anderzijds. Bedrijfshuisvesting, kantoren en winkelcomplexen moeten duurzaam worden gebouwd. Daarbij moet in elk geval voldaan worden aan het pakket duurzame stedenbouw.

Werklocaties moeten goed bereikbaar zijn met auto en openbaar vervoer. Door in de ontwikkelingsfase te zorgen voor een goede aansluiting op bestaande weginfrastructuur en OV-lijnen wordt hiervoor de basis gelegd. Parkeren moet binnen het plangebied van werklocaties worden opgelost, zodat omliggende gebieden niet worden geconfronteerd met de gevolgen van parkeerproblemen rond deze locaties. De omvang van de parkeervoorzieningen moet gebaseerd zijn op realistische schattingen van de parkeerbehoefte. De concrete invulling van het parkeerbeleid is een gemeentelijke verantwoordelijkheid

Op provinciaal niveau is geen planningsopgave voor detailhandel of stedelijke recreatieve voorzieningen geformuleerd. Stadsregio's en gemeenten zullen voorzichtig moeten omgaan met uitbreiding van detailhandel. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering en versterking van de detail handelstructuur. Nieuwe ontwikkelingen kunnen met name mogelijk gemaakt worden door herschikking van het aanbod of in combinatie met sanering. In regioverband zal moeten worden nagedacht over geschikte locaties voor initiatieven op het gebied van stedelijk recreatieve voorzieningen die zich aandienen.

Middels de voorgenomen bestemmingsplanherziening wordt het duurzaam beheer van de kwaliteit van het bedrijventerrein verder verzekerd en draagt derhalve bij aan de beleidsdoelstellingen zoals geformuleerd in het hoofdstuk economie en mobiliteit van het POL2006. Bij nieuwe ontwikkelingen op het terrein moet bij de hierboven geformuleerde uitgangspunten verder rekening worden gehouden.

3.2.2 Handreiking ruimtelijke ontwikkeling

De handreiking ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Limburg bestaat uit twee delen met een onderling verschillende status. Deel I is formeel aangemerkt als een door Gedeputeerde Staten vastgestelde beleidsregel. In dit deel zijn de procedurele en inhoudelijke aspecten voor de toetsing van bestemmingsplannen (onder het regime van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening) opgenomen. Deel II betreft een informatief deel, waarin nadere toelichting wordt gegeven op vigerend beleid of vigerende wetgeving. In dit deel zijn onder andere ten aanzien van werklocaties nadere bepalingen opgenomen.

In de Handreiking worden verschillende categorieën werklocaties onderscheiden waar bedrijvigheid onderverdeeld naar verschillende segmenten zich bij voorkeur dient te vestigen. De verdeling van verschillende typen werklocaties wordt ook gehanteerd in de REBIS⁵ bedrijvenmonitor van de provincie Limburg. In deze bedrijvenmonitor wordt het bedrijventerrein De Brier aangemerkt als een stedelijk dienstenterrein in het segment kantoor- of retailpark. Deze terreinen zijn volgens de Handreiking bedoeld voor grootschalige detailhandel, grootschalige eigenstandige kantoren en stedelijke recreatieve voorzieningen.

KANTOREN OP STEDELIJKE DIENSTERREINEN

De vestiging van eigenstandige kantoren is volgens deel I van de Handreiking in principe niet toegestaan op bedrijventerreinen. Slechts ondersteunende kantoorfaciliteiten direct gekoppeld aan productie-, handels-, distributie- en vervoersbedrijven zijn toegestaan mits het aandeel kantooractiviteiten niet de overhand heeft. Dit ligt echter anders voor stedelijke

⁵ <http://www.limburg.nl/REBIS>; maart 2011

dienstenterreinen. Hier zijn volgens de handreiking grote kantoren (brutovloeroppervlak groter dan 5.000 m²) zonder baliefunctie toegestaan.

DETAILHANDEL OP STEDELIJKE DIENSTENTERREINEN

Met betrekking tot detailhandelfuncties wordt in deel I van de Handreiking ten aanzien van stedelijke dienstenterreinen bepaald dat stedelijke dienstenterreinen uitsluitend ruimte kunnen bieden aan detailhandelfuncties voor minder frequent benodigde, doelgerichte aankopen, die moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden vanwege volumineuze aard en dagelijkse bevoorrading. Daarbij wordt gedacht aan aankopen op het gebied van wonen, vervoer en outdoor. In onderstaand overzicht is illustratief (niet limitatief) aangegeven welke branches tot deze categorieën worden gerekend:

Wonen	Vervoer	Outdoor
meubelen	auto's / motoren	tuinartikelen
woningstoffering	boten	tuininrichting
keukens	caravans	kampeermaterialen
sanitair	landbouwwerktuigen	
bouwmaterialen		
gereedschap		
bruin en witgoed		

Op stadsregioniveau kan voor een nadere thematisering van de detailhandel op stedelijke dienstenterreinen worden gekozen, mede met het oog op versterking van het profiel. Gezien de functie komen alleen grotere winkels voor vestiging op stedelijke dienstenterreinen in aanmerking, met als ondergrens 1.000 m² vvo (verkoopvloeroppervlak). Voor ondersteunende aanvullende functies (bijvoorbeeld reparatie en onderhoud, advisering) kan, ook als deze kleiner zijn, in beperkte mate ruimte geboden worden.

Ten slotte mag onder voorwaarden op een stedelijk dienstenterrein ook een megasupermarkt worden gevestigd (met een omvang van 3.500 m² bvo of meer) voor zover hiervoor elders geen plek is. Aan de keuze voor vestiging van een megasupermarkt op een dergelijke locatie zal een zorgvuldige afweging ten grondslag moeten liggen.

Bij vestiging van nieuwe grootschalige functies op het gebied van detailhandel en stedelijke recreatieve voorzieningen dient een economische effectenrapportage (EER) opgesteld te worden. Een EER is een hulpmiddel om in te schatten in hoeverre de kwaliteit van binnensteden en eventueel de verzorgingsstructuur in wijk, buurt of kern in het geding is bij de ontwikkeling van nieuwe locaties, bij vestiging van concrete initiatieven op nieuwe/bestaande locaties of bij substantiële uitbreiding van bestaande vestigingen.

Het huidige gebruik van het bedrijventerrein De Brier is niet geheel in overeenstemming met de in de Handreiking geformuleerde uitgangspunten. Het zuidelijk deel van het plangebied, dat recentelijk is herontwikkeld tot woonboulevard, voldoet aan de functionaliteit en uitstraling zoals deze ten aanzien van stedelijke dienstenterreinen wenselijk worden geacht. Daarnaast zijn echter een aantal kleine tot middelgrote bedrijven (in de lichte milieucategorieën 1 en 2) aanwezig, alsmede een aantal kleine en middelgrote kantoren, maatschappelijke voorzieningen en reguliere detailhandelfuncties in het plangebied aanwezig. Gelet op het beheersmatige en conserverende karakter van voorliggend plan zullen deze functies positief worden bestemd. Conform de structuurvisie welke ten aanzien van het plangebied is opgesteld zijn in onderhavig plan wel diverse wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Met toepassing van deze flexibiliteitsinstrumenten kunnen toekomstige functies

en gebruik van het terrein verder in overeenstemming worden gebracht met het provinciale beleid dat ten aanzien van dienstenterreinen wordt gevoerd.

Bij verdere herontwikkeling van De Brier zal met name worden ingezet op de versterking van het terrein als PDV cluster. Daarnaast zal op het terrein ook ruimte worden geboden voor nieuwe kantoorontwikkelingen. Daarbij wordt gedacht aan kantoren van middelgrote omvang, tussen de 250 m² en 750 m² vloeroppervlak. Op dit punt wijkt het door de gemeente geformuleerde beleid derhalve af van de provinciale handreiking ruimtelijke ontwikkeling, welke een minimum oppervlak van 5.000 m² voorschrijft. Deze afwijking is ingegeven door redenen van stedenbouwkundige aard. De door de provincie gewenste afmetingen zijn vanuit stedenbouwkundig opzicht en gelet op de beschikbare uitgeefbare ruimte niet realiseerbaar.

3.2.3 Programma werklocaties Limburg 2020

In het POL2006 wordt de ambitie uitgesproken om binnen de provinciegrenzen een grote variatie aan werklocaties (bedrijven- en dienstenterreinen) aan te bieden. Beheer en ontwikkeling van de Limburgse voorraad werklocaties is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van provincie, gemeenten en bedrijfsleven, waarbij regionaal maatwerk is vereist. Zoals in het POL2006 is aangegeven kan door duurzame inrichting en beheer van de bestaande voorraad aan werklocaties en de optimale benutting van restruimte de behoefte aan nieuwe werklocaties beperkt blijven. De kwaliteit van bestaande locaties staat daarbij centraal. De feitelijke planningsopgave, die zowel de herstructurering van bestaande locaties en de ontwikkeling van nieuwe locaties kan omvatten, is eind 2008 door de provincie vastgelegd in het Programma Werklocaties⁶. Dit programma is onderverdeeld in zeven Limburgse subregio's.

In het Programma Werklocaties wordt het belang van een goede segmentatie benadrukt. In het nieuwe Limburgse werklocatiebeleid wordt gestreefd naar een segmentatie welke primair loopt langs de lijn van ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt ruimtelijk onderscheid gemaakt in drie dimensies:

- gebruikswaarde (functionele kwaliteit);
- belevingswaarde (ontwerpkwaliteit);
- toekomstwaarde (economische kwaliteit).

Op iedere werklocatie dient sprake te zijn van voldoende functionele basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit wordt ten aanzien van dienstenterreinen aangeduid met de afkorting SD1. De SD2 dienstenterreinen betreffen de zogenaamde excellente vestigingsmilieus. Dienstenterreinen welke het niveau SD1 niet halen worden aangeduid als SD0 locaties. Ten aanzien van deze terreinen geldt een herstructureringsopgave.

Bij het vaststellen van het profiel van een werklocatie vormt de ruimtelijke kwaliteit derhalve het vertrekpunt. Een verdere typering van terreinen naar industrie, logistiek, gemengde bedrijvigheid en diensten (de 'oude' segmentering uit het POL), zoals ook beschreven in paragraaf 3.2.2, blijft echter mogelijk en wenselijk.

De gemeente Venray valt onder de subregio Greenport plus, waar ook de gemeenten Horst aan de Maas, Venlo, Beesel en Peel en Maas toe behoren. Het totale oppervlak van de verschillende werklocaties in deze regio bedraagt samen bruto circa 2.059 ha bruto en netto circa 1.655 ha. De kwaliteit van het dienstenterrein De Brier valt in de categorie SD0 wat betekent dat het bedrijventerrein over onvoldoende functionele kwaliteit beschikt. Voor De Brier geldt derhalve een herstructureringsopgave. Middels de in 2009 vastgestelde structuurvisie is hier een eerste aanzet voor gegeven. De vaststelling van voorliggend bestemmingsplan behelst de volgende stap in dit proces.

⁶ Provincie Limburg (december 2008), *Programma Werklocaties Limburg 2020*. Maastricht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische visie

In de Strategische visie Venray Dorp en Stad⁷ wordt een toekomstvisie geformuleerd waarin een antwoord wordt gegeven op de vraag waar de gemeente Venray in het jaar 2015 wil staan. De visie is in 2009 geactualiseerd: met de visie op de gewenste toekomstrichting kan de gemeente Venray effectief sturing geven aan het proces van beleidsontwikkeling en prioritering.

Venray neemt als centrumgemeente een herkenbare positie in in de regio gelegen tussen Venlo, Eindhoven, Duitsland en Arnhem-Nijmegen. De kern Venray heeft met name sinds de Tweede Wereldoorlog een enorme groei doorgemaakt, zowel qua aantal inwoners, qua werkgelegenheid als qua voorzieningenniveau. De kracht van Venray is dat dit gecombineerd wordt met het van oorsprong dorpse karakter van de gemeente. In de visie wordt de bewuste keuze gemaakt om dorp en stad te zijn.

Onder het thema 'Venray is kennisintensief' wordt onder andere ingegaan op de gewenste economische ontwikkeling van de gemeente Venray. De gemeente Venray biedt ruimte aan behoud en groei van de bestaande werkgelegenheid en bedrijvigheid. Van belang daarbij is dat wat betreft werkgelegenheid en bedrijvigheid Venray selectief is gegroeid: het zwaartepunt van de groei dient te liggen bij bedrijven in de dienstensector en de moderne kennisindustrie. De realisatie van een nieuwe kantoren zone op De Brier kan hieraan een bijdrage leveren. Daarnaast beoogt de gemeente Venray door haar ligging een centrumfunctie voor noordelijk Limburg te vervullen en een sterke rol in de regio te hebben. De verdere ontwikkeling van De Brier als PDV locatie kan hierbij een belangrijke rol spelen vanwege de interlokale aantrekkingskracht van dergelijke locaties.

3.3.2 Ontwikkelingsperspectief 2015

Het door de gemeente Venray opgestelde Ontwikkelingsperspectief 2015⁸ beoogt de verbindende schakel te vormen tussen het strategisch beleid zoals verwoord in de strategische visie en het tactisch beleid zoals opgesteld in verschillende Dorp- en Wijkontwikkelings-plannen. De nota biedt een ontwikkelingsperspectief voor de middellange termijn (ontwikkelingen tot 2015, met een doorkijk naar 2020/2025) en vormt voor het gemeentebestuur een leidraad bij de afweging van concrete beslissingen of voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten. In het document is derhalve een uitvoeringsstrategie opgenomen die de gemeente Venray wil hanteren bij de verdere uitwerking en uitvoering van de nota.

Richtinggevende doelen in dit verband zijn onder andere:

- § Het nastreven van een sterke regionale betekenis van Venray, door een actieve inzet op de regiofunctie voor verschillende taakvelden. In het bijzonder worden de taakvelden werken, voorzieningen en wonen genoemd. Op het gebied van werken wil Venray profiteren van haar ligging aan de snelweg. Het verbreden van de economische structuur staat hoog in het vaandel. Op het gebied van voorzieningen wil Venray een centrumfunctie voor een groter regionaal gebied vervullen. Wat het wonen betreft heeft Venray de ambitie om haar positie als woongemeente te versterken.
- § Het versterken en verbeteren van de economie. Door het aanwezige vestigingsmilieu kwalitatief te verbeteren en verbreding van de economie te stimuleren.
- § Het waarborgen van de bereikbaarheid van Venray, de bedrijventerreinen en het buitengebied. Door te voorzien in een goede bereikbaarheid en ontsluiting van Venray zowel in de regio als binnen Venray zelf.

⁷ Gemeente Venray (april 2009), *Strategische visie Venray Dorp en Stad*. Venray

⁸ Gemeente Venray (mei 2006), *Ontwikkelingsperspectief Venray 2015*. Venray

- § Het vergroten van de ruimtelijke identiteit van Venray. Door ruimtelijke kwaliteiten van Venray te behouden, te versterken en te benutten met daarin ruimte voor ontwikkeling en vestiging van passende functies.

Ten aanzien van de economische ontwikkeling is het thema 'Venray is kennisintensief' van belang. Voor de verouderde terreingedeelten op de bestaande bedrijventerreinen wordt een actief herstructurerings- en revitaliseringsprogramma opgezet. Voor De Brier wordt uitgegaan van de ontwikkeling van volumineuze detailhandel op dit terrein.

De Brier is in het Ontwikkelingsperspectief reeds aangewezen als PDV locatie. De in 2009 vastgestelde structuurvisie zet primair ook in op de herontwikkeling van grote delen van het terrein als PDV locatie. De in de structuurvisie genoemde uitgangspunten zijn overeenkomstig de doelen uit het Ontwikkelingsperspectief; er is geen sprake van inhoudelijke wijzigingen of strijdigheden maar van een nadere uitwerking. Middels de structuurvisie en onderhavig bestemmingsplan wordt derhalve een aanvulling op en uitwerking van het gemeentebrede Ontwikkelingsperspectief gegeven.

3.3.3 Economisch beleid

In haar Economische visie⁹ geeft de gemeente Venray verdere invulling aan de doelstelling 'Venray is kennisintensief'. De visie dient als leidraad voor het gemeentelijk economisch beleid voor de periode 2008-2020, met waar nodig een doorkijk naar 2020/2025.

In de Economische visie kiest Venray voor de volgende drie speerpunten:

- § Kennis en innovatie;
- § Kwaliteit en duurzaamheid;
- § Regionale identiteit.

Ten aanzien van bedrijventerreinen heeft Venray de ambitie om over voldoende en gevarieerde werklocaties voor bedrijven te willen beschikken, nu en in de toekomst. Er dient ruimte te zijn voor bedrijven in elke fase van hun bestaan, van startend bedrijf tot grote internationale speler. Dit betekent dat er niet alleen maar aandacht uitgaat naar de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels (van verschillende omvang en type), maar dat ook mogelijkheden worden geboden voor werken aan huis, werken in een bedrijfsverzamelgebouw of in een opgeknapt pand uit de bestaande voorraad. Behoud en versterking van de lokaal aanwezige bedrijven staat voorop. Gezien het grote aandeel bedrijfsverplaatsingen binnen de gemeente, van de ene naar de andere werklocatie, moet worden voorkomen dat er leegstand ontstaat of verpaupering van de oude locatie (uiteeraard is dit ook afhankelijk van de ligging en de kwaliteit van de achterblijvende locatie). In de Economische visie kiest Venray dan ook voor een tweesporenbeleid: enerzijds nieuwe uitbreidingsruimte creëren en anderzijds de bestaande terreinen revitaliseren. Het een kan niet los worden gezien van het ander. Elke nieuwe ontwikkeling zal gepaard moeten gaan met kwaliteitsinvesteringen in het bestaande. Venray onderschrijft hiermee de principes van de SER ladder van eerst intensiveren en herstructureren en dan pas uitbreiden. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van de bedrijventerreinen staan voorop. De vraag naar kwaliteit en representativiteit van gebouwen en de bedrijfsomgeving neemt toe. Overigens is en blijft wel sprake van verschillende kwaliteitsniveaus. Niet elk bedrijventerrein kan namelijk hoogwaardig zijn en dat zou ook niet gewenst zijn. Wel dient elk terrein een bepaalde basiskwaliteit te hebben om te voorkomen dat er een neerwaartse spiraal ontstaat en revitalisering aan de orde komt. Daarnaast geldt dat er ook binnen een terrein verschillen van kwaliteitsniveau mogelijk zijn. Als inrichtingsprincipes worden gehanteerd:

- § het gedeelte nabij de hoofdwegen dient de hoogste ruimtelijke kwaliteit te hebben, naar 'achteren' toe neemt deze af;
- § op het gedeelte bij de hoofdwegen zijn de kleinere, kantoorachtige bedrijven gevestigd, naar 'achteren' toe neemt de schaalgrootte toe;

⁹ Gemeente Venray (november 2008), *Economische visie*. Venray

§ de lichtste milieucategorieën zijn daar gesitueerd waar de aangrenzende gebieden (bijvoorbeeld een woonwijk) het kwetsbaarst zijn.

SEGMENTERING

In de Economische visie is een indeling opgenomen naar segmentering van de bedrijventerreinen in Venray. Er worden vijf typen van bedrijventerreinen onderscheiden:

industrieel-logistiek terrein:	bedoeld voor grote industriële en transport- en distributiebedrijven (VAL)
bedrijven- en kantorenpark:	bedoeld voor middelgrote, hoogwaardige bedrijvigheid zoals (lichte) productie en dienstverlening
gemengd bedrijventerrein:	bedoeld voor kleinschalige of middelgrote, gemengde bedrijvigheid (productie, reparatie, groothandel)
stedelijk dienstenterrein:	bedoeld voor kantoren, volumineuze detailhandel en/of leisure voorzieningen
functiespecifiek terrein:	specifiek bedoeld voor agrarisch gebonden bedrijvigheid of bedrijven die moeten verplaatsen uit de kerkdorpen

Onderstaande tabel geeft een indeling weer van de bedrijventerreinen van Venray naar type, omvang, gemiddelde kavelgrootte¹⁰ en toegelaten milieucategorieën. Het betreft een indeling op hoofdlijnen:

	Type terrein	Omvang (in ha)	Overwegende kavel grootte	Gewenste milieu categorie	Geluidszoneringsplichtige/risicovolle inrichtingen
Smakterheide	industrieel-logistiek terrein	170	groot	3, 4	geluid ja, risicovol ja
De Blakt	industrieel-logistiek terrein	73	groot	3, 4	geluid nee, risicovol ja
Keizersveld	bedrijven- en kantorenpark	40	klein,middel	1, 2, 3, 4	niet toegestaan
Hulst I	gemengd bedrijventerrein	19	middel	2, 3, 4	niet toegestaan
Hulst II	bedrijven- en kantorenpark	24	middel	1, 2, 3, 4	niet toegestaan
De Brier	stedelijk dienstenterrein	11	klein	1, 2, 3.1	geluid nee, risicovol ja (lpg)
Witte Vennen	industrieel-logistiek terrein	27	groot	3, 4	geluid ja, risicovol ja
Vennendreef	gemengd bedrijventerrein	10	klein	1, 2, 3	niet toegestaan
Agrobaan Ysselsteyn	gemengd bedrijventerrein	10	middel	2, 3, 4	niet toegestaan
Gezellenbaan Ysselsteyn	gemengd bedrijventerrein	3	klein	1, 2, 3.1	geluid nee, risicovol ja (lpg)
HIT Wanssum	industrieel-logistiek& gemengd terrein	57	middel	2, 3, 4	geluid ja, risicovol ja
Oude melkfabriek	gemengd bedrijventerrein	3	klein	1, 2, 3.1	niet toegestaan

Bij de grotere terreinen geldt dat er vaak sprake is van verschillende deelgebieden met een afwijkende functie(s) of uitstraling. Ook op De Brier is duidelijk sprake van deelgebieden. Zoals aangegeven is het zuidelijk deel van het terrein reeds herontwikkeld tot PDV locatie. Langs de Leunseweg bevinden zich met name grondgebonden woningen en kantoren. Aan de Zuidsingel bevinden zich enkele autobedrijven (garage, bandenhandel, autowasserette). De noordoostelijke hoek van het plangebied, aan de Plataanstraat, kent een gemengd karakter van lichte bedrijvigheid en dienstverlening.

¹⁰ klein tot 2.500 m2, middel 2.500 tot 5.000 m2, groot vanaf 5.000 m2

De segmentering van de gemeente Venray komt overeen met de in de Handreiking ruimtelijke ontwikkeling opgenomen segmentering. In de REBIS bedrijventerreinenmonitor is het plangebied aangemerkt als een stedelijk dienstenterrein. Het beoogde gebruik is derhalve in lijn met het provinciale beleid ten aanzien van het terrein (zie paragraaf 3.2.2).

KWALITEITSNIVEAU

In de Economische visie is voor alle bedrijventerreinen het gewenste kwaliteitsniveau bepaald. Hierbij zijn drie aspecten van belang:

- § de functionele kwaliteit (parkeren, voldoende ruimte, veiligheid, parkmanagement);
- § de ruimtelijke kwaliteit (zichtbaarheid, beeldkwaliteitplan, zorgvuldige inpassing, representativiteit gebouwen en openbare ruimte, materiaalgebruik, voorzieningen langzaam verkeer, opslag);
- § het ontsluitingsniveau (aan/nabij snelweg, overige hoofdwegenstructuur, openbaar vervoersaansluiting).

Ten aanzien van het bedrijventerrein De Brier wordt in de visie aangegeven dat het ten aanzien van alle drie deze aspecten een hoog kwaliteitsniveau wordt nagestreefd. In de huidige situatie wordt dit hoge kwaliteitsniveau slechts op het zuidelijk deel van het terrein bereikt. De Brier wordt in de Economische visie tezamen met de Hulst I en Smakterheide I aangemerkt als één van de belangrijkste herstructureringslocaties van de gemeente Venray. Ten aanzien van De Brier is derhalve een revitaliseringstraject ingezet.

LEISURE

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venray heeft in december 2010 de 'Handreiking 'leisure' op bedrijventerreinen' vastgesteld. Steeds vaker komen er verzoeken van bedrijven op het gebied van 'leisure' om zich op een bedrijventerrein te kunnen vestigen, al dan niet in een leegstaande bedrijfshal. Onder 'leisure' op bedrijventerreinen wordt verstaan bezoekersintensieve stedelijke voorzieningen op het vlak van indoor sport en spel, waarvoor vanwege de omvang en/of de verkeersaantrekkende werking en/of geluidsoverlast elders geen geschikte plek is. Voorbeelden zijn fitnesscentra, sportscholen, indoor speeltuinen/hallen, kartbanen, lasergame en wellnesscomplexen zoals sauna's.

Door een passend aanbod aan indoor sport en spel wordt de aantrekkelijkheid van Venray vergroot. Het draagt bij aan verhoging van de quality of life en het voorzieningenniveau van de gemeente. Het kan tevens een positieve invloed hebben op het vestigingsklimaat, de werkgelegenheid en het imago van de gemeente. De verwachting is bovendien dat de vrijetijdseconomie alleen maar zal groeien als gevolg van de vergrijzing, toenemende vrije tijd en keuzevrijheid en individualisering in de sport (minder lidmaatschappen van verenigingen), terwijl aan de andere kant de behoefte aan bepaalde typen bedrijfslocaties zal afnemen. Vandaar dat de gemeente Venray initiatieven op het gebied van indoor sport en spel wil stimuleren en de ruimte wil bieden. Indien mogelijk, vestigen dergelijke initiatieven zich in of nabij het centrum of de bestaande sport/recreatiegebieden in Venray. Maar wanneer blijkt dat hiervoor geen geschikte plek te vinden is, kunnen zich dergelijke initiatieven onder voorwaarden ook vestigen op bedrijventerreinen.

Dit wil niet zeggen dat op alle bedrijventerreinen hiervoor plek is. Sommige bedrijventerreinen lenen zich hier door hun functieprofiel, milieuzonering en/of uitstraling beter voor dan andere. Met betrekking tot de Brier wordt in de Handreiking 'leisure' aangegeven dat De Brier verder zal worden getransformeerd tot stedelijk dienstenterrein, dat wil zeggen dat hier grootschalige detailhandel, kantoren en leisure een plek kunnen krijgen. De verdere ontwikkeling van (volumineuze) detailhandel heeft hierbij voorrang, in aansluiting op de Woonmax met name in het middengebied. Voor indoor sport en spel initiatieven worden met name mogelijkheden gezien in het gebied ten oosten van de Plataanstraat.

Echter, uit nadere analyse blijkt dat de ruimtelijke structuur aan de oostzijde van de Brier zich daar juist minder goed voor leent. Er is nauwelijks ontwikkelruimte in dit gebied en de bestaande gebouwen zijn niet optimaal ingericht voor dergelijke functies (en benodigde

parkeerruimte). Er wordt daarom ervoor gekozen om ook op het westelijke deel van het terrein deze functies toe te kunnen laten. Voorzien van een goede parkeervoorziening en stedenbouwkundige kwaliteit kunnen deze functies ook op dit deel van het terrein een meerwaarde vormen voor (de gewenste transformatie van) de Brier.

PARKMANAGEMENT

De gemeente Venray stimuleert de invoering van parkmanagement op alle bedrijventerreinen en kantorenlocaties in Venray.

Parkmanagement kan een rol spelen in het beheer van de openbare ruimte, bij de beveiliging van een bedrijventerrein en bij het opzetten van collectieve projecten gericht op duurzaamheid en financiële voordelen. Ook kan parkmanagement zorgen voor een grote verankering van bedrijven binnen een terrein en binnen de gemeente of regio. Al naar gelang de eigendomssituatie is parkmanagement een private verantwoordelijkheid van de ondernemers op een terrein onderling, of een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente en ondernemers.

3.3.4 Detailhandelbeleid

In de Structuurvisie detailhandel 'Venray, beleef de Beste Binnenstad'¹¹ is het gemeentelijke detailhandelsbeleid vastgelegd. De structuurvisie vervangt de nota Herziening Detailhandelsbeleid uit 2005 en de nota Spreiding supermarkten uit 2007. Hoofddlijn van de visie is dat Venray haar positie als 2e stedelijk centrum van Noord-Limburg wil handhaven en versterken. Daarbij hoort een uitgebreid en compleet aanbod aan winkels en voorzieningen. De verschillende winkelgebieden in Venray (kernwinkelgebied, De Brier en de dorp- en wijkwinkelcentra) vullen elkaar aan en ieder gebied heeft zijn eigen functie en uitstraling. Gezamenlijk vormen deze gebieden een fijnmazige detailhandelsstructuur met het koop- cq. bezoekmotief als leidend principe:

§ Recreatief winkelen/fun shoppen: in het kernwinkelgebied van Venray

§ Doelgerichte aankopen/run shoppen: op De Brier en overige perifere locaties (bijvoorbeeld de Intratuin, autoboulevard Keizersveld)

§ Boodschappen doen: in de dorp- en wijkwinkelcentra.

Er dient terughoudend te worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe detailhandelsmeters. Verdere ruimtelijke concentratie en clustering van voorzieningen staat voorop. De gemeente staat alleen nieuwe detailhandel toe als er aantoonbaar sprake is van toegevoegde waarde en onderscheidend vermogen, zowel ruimtelijk als economisch.

De structuurvisie bevat uitwerkingen per winkelgebied. Voor De Brier is het beleid als volgt geformuleerd:

PDV-LOCATIE DE BRIER

PDV-locatie De Brier is hét centrum voor doelgerichte aankopen in Venray (run shoppen). Vooralsnog beperkt zich de WoonMax vooral tot de branches doe-het-zelf en woninginrichting. Het prijsniveau en de bereikbaarheid van de winkels zijn uitstekend, maar toch krijgt het een relatief lage waardering van bezoekers. Hierbij speelt waarschijnlijk de kwaliteit van de winkels en de beperkte omvang van de kritische massa een rol. Een versterking van dit winkelgebied is dan ook gewenst, waarbij vooral wordt ingezet op het toevoegen van kwaliteit en onderscheidend vermogen.

Uit onderzoek van DTNP ('Bouwstenennota detailhandelsnota Venray', 2012) blijkt dat er ten opzichte van het al aanwezige aanbod in de kern Venray in theorie geen tot weinig marktruimte meer is voor substantiële uitbreiding van volumineuze detailhandel. Dit wil echter niet per definitie zeggen dat er geen ruimte is voor nieuwe winkelontwikkelingen. Vanuit het oogpunt van het versterken van de structuur en aantrekkingskracht van De Brier is toevoeging van winkelmeters mogelijk, maar dan wel bij voorkeur in een aanvullende formule of segment. Een eventuele uitbreiding moet duidelijk toegevoegde waarde hebben en mag niet leiden tot een ontwrichtende werking van de bestaande voorzieningenstructuur van Venray. Door te

¹¹ Gemeente Venray (5 februari 2013), *Structuurvisie detailhandel gemeente Venray 2013-2023*.

(blijven) sturen op koop- cq. bezoekmotief (run shoppen vs. fun shoppen) kunnen De Brier en het centrum van Venray elkaar aanvullen in plaats van elkaar te beconcurreren. Daarnaast zet de gemeente in op verplaatsing van op dit moment solitair gelegen bedrijven in de betreffende branches.

Ten noorden van de WoonMax is een perceel gelegen dat mogelijk in de toekomst zal worden ontwikkeld voor doelgerichte aankopen. Zoals ook al vastgelegd in de structuurvisie De Brier (2009) is hier ruimte voor volumineuze detailhandel die niet past in of aan de rand van het centrum van Venray, vanwege het volumineuze karakter van de gevoerde artikelen, de dagelijkse bevoorrading en de omvang van de winkel (minimaal 1.000 m² vvo). Verkoop van artikelen als kleding en mode, speelgoed en dagelijkse artikelen is uitgesloten omdat deze thuis horen in het kernwinkelgebied (fun shoppen). Een tussencategorie is grootschalige detailhandel in sport, outdoor/kampeeraankopen en in bruin- en witgoed omdat deze steeds meer kunnen worden gezien als run shoppen. Vestiging van een dergelijke zaak op De Brier is alleen toegestaan als blijkt dat er elders in of direct aansluitend aan het kernwinkelgebied geen geschikte locatie is en als uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige effecten ontstaan op het functioneren van het kernwinkelgebied als fun shop centrum. Deze voorwaarden zijn ingegeven uit oogpunt van het sterk houden van de structuur van het kernwinkelgebied en om leegstand te voorkomen, aangezien dit ongewenst is vanuit het oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit. In onderhavig bestemmingsplan voor De Brier wordt overigens geen rechtstreekse ontwikkelruimte geboden. Wel is het mogelijk om een wijzigings- of afwijkingsprocedure te doorlopen, mits aan bovengestelde voorwaarden kan worden voldaan.

Voor de bedrijfsvoering van de gevestigde winkels op De Brier kan het gewenst zijn dat naast het hoofdassortiment (volumineuze goederen) ook andere assortimenten gevoerd worden (bijvoorbeeld seizoensartikelen). Om te voorkomen dat hierdoor een winkelaanbod ontstaat dat gaat concurreren met het kernwinkelgebied, zijn in dit bestemmingsplan voor De Brier voorwaarden worden opgenomen ten aanzien van het toegestane hoofd- en nevenassortiment.

Daarnaast wordt in onderhavig bestemmingsplan voor De Brier onder voorwaarden de mogelijkheid geboden voor vestiging van ondergeschikte horeca (bijvoorbeeld een lunchroom). Tenslotte zet de gemeente in op versterking van de kwaliteit en aantrekkingskracht van De Brier door het verbeteren van de bereikbaarheid van dit winkelgebied (o.a. door aanleg van een rotonde bij de WoonMax en de toekomstige herinrichting van de Leunseweg).

REGULIERE DETAILHANDEL

De gemeente Venray streeft voor wat betreft de reguliere detailhandel (geen volumineuze of grootschalige detailhandel) naar een verbreding en een versterking van het winkelaanbod in het centrum van de kern Venray. Dit ten einde in het centrum meer recreatief winkelbezoek te genereren. Zoals aangeven in paragraaf 3.2.2 heeft de provincie Limburg in de Handreiking ruimtelijke ontwikkeling bepaald dat detailhandelfuncties op bedrijventerreinen in principe niet gewenst zijn. Conform de uitgangspunten van de Handreiking ruimtelijke ontwikkeling wil ook de gemeente Venray voorkomen dat kostbare bedrijfsruimte, waar gezien de afstand tot de woonbebouwing zware bedrijvigheid kan worden toegestaan, wordt bezet door (kleinschalige) detailhandelbedrijvigheid. De vestiging van nieuwe zelfstandige reguliere detailhandelfuncties wordt op De Brier derhalve niet toegestaan.

De provincie Limburg heeft in de handreiking wel aangegeven dat ondergeschikte detailhandel inherent aan de bedrijfsactiviteiten op bedrijventerreinen in principe is toegestaan. Dit is in lijn met vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Uit deze jurisprudentie volgt dat (zeer) ondergeschikte, en aan de hoofdactiviteit gerelateerde detailhandel niet altijd strijdigheid met een bestemmingsplan hoeft op te leveren wanneer in de bestemmingsregels detailhandel als gebruik wordt uitgesloten. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om ambachtelijke of dienstverlenende bedrijven die naast en ten dienste van de hoofdactiviteit in beperkte mate ook producten verkopen aan particulieren. Ook ten aanzien van bestemmingen die groothandel toelaten maar detailhandel uitsluiten,

hoeft geen sprake te zijn van strijd met de bestemming wanneer redelijkerwijs moet worden aangenomen dat incidenteel en in beperkte mate, voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de groothandelsactiviteiten, verkoop aan particulieren plaatsvindt. Naar het oordeel van de gemeente Venray is van ondergeschikte detailhandel sprake indien tot maximaal 15% van de totale omzet gegenereerd wordt door deze ondergeschikte detailhandel.

Op het bedrijventerrein zijn thans enkele reguliere detailhandelfuncties aanwezig. Dit betreft reguliere detailhandelfuncties die voortvloeien uit een oorspronkelijke bedrijfsfunctie (bijvoorbeeld de groothandel / winkel in feestartikelen), of detailhandel in artikelen die wat betreft de branchering wel tot volumineuze detailhandel gerekend kunnen worden, maar qua verkoopvloeroppervlak niet aan de gemeentelijke minimum eisen voldoen, dan wel die qua branchering beter op zijn plaats zou zijn op het bedrijventerrein Keizersveld. De vestiging van nieuwe reguliere detailhandel wordt middels de regels van het bestemmingsplan uitgesloten.

In afwijking van het provinciale beleid (Handreiking ruimtelijke ontwikkeling, zie paragraaf 3.2.2) wordt de ontwikkeling van megasupermarkten in Venray ongewenst geacht. Gezien het draagvlak in Venray is hier geen behoefte aan. De ontwikkeling van een megasupermarkt (met een omvang van 3.500 m² bvo of meer) op het stedelijk dienstenterrein De Brier is dan ook niet aan de orde.

3.3.5 Verkeers- en vervoersbeleid

Het Venray's Verkeers- en Vervoersplan¹² (VVVP) is in maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit plan wordt het verkeers- en vervoersbeleid uit de periode 1995-2006 geëvalueerd, geactualiseerd en aangevuld. De conclusies en resultaten van het verkeers- en vervoersbeleid uit de periode 1995-2006 zijn dat er geen onoplosbare doorstromingsproblemen op de wegenstructuur bestaan, dat reeds een groot gedeelte van de infrastructuur is ingericht conform de eisen van 'Duurzaam Veilig' en dat er sprake is van een daling van de verkeersongevallencijfers.

Met het VVVP wordt voor de periode 2006-2015 een viertal doelstellingen nagestreefd:

- § een voortzetting van het 'Duurzaam Veilig'-beleid;
- § het mogelijk maken en ondersteunen van ruimtelijke ontwikkelingen door de bereikbaarheid te verbeteren;
- § het bijdragen aan het verbeteren van de situatie voor de leefbaarheid, het welzijn, de economie en het milieu;
- § het verbeteren van de verkeersveiligheid voor alle, maar vooral de kwetsbare verkeersdeelnemers.

Conform de principes van 'Duurzaam Veilig' kan het wegennet worden opgedeeld in drie functies, te weten stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. In de Visie Wegenstructuur en Wegcategorisering¹³, (VWW) welke een aanvulling vormt op het Verkeers- en vervoersplan, onderscheidt de gemeente Venray daarbij nog een specifiek type gebiedsontsluitingsweg, te weten de wijkontsluitingsweg. De weginrichting van gebiedsontsluitingswegen is in hoofdzaak gericht op verkeersdoorstroming en kent daarom gescheiden voorzieningen voor autoverkeer en langzaam verkeer. De weginrichting van wijkontsluitingswegen kent een minder vergaande vorm van scheiding van autoverkeer en langzaam verkeer. Op erftoegangswegen ten slotte is het autoverkeer en langzaam verkeer gemengd. De inrichtingseisen voor gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen lenen zich niet zonder meer voor toepassing op bedrijventerreinen. De reden hiervoor is gelegen in het naar verhouding grote aandeel van (lang en zwaar) vrachtverkeer op deze wegen. Daarom wordt in de (naar verwachting begin 2011 vast te stellen) nieuwe Visie Wegenstructuur en Wegcategorisering aangegeven dat voor wat betreft de inrichting van de openbare wegen op bedrijventerreinen maatwerk zal moeten worden toegepast.

¹² Gemeente Venray (maart 2007), *Venray's Verkeers- en Vervoersplan*. Venray

¹³ Gemeente Venray (februari 2008), *Visie Wegenstructuur en Wegcategorisering*. Venray

Onderdeel van het verkeers- en vervoersplan is verder een analyse van de kansen en kwaliteiten enerzijds, en de problemen en bedreigingen van de verkeerssituatie in Venray anderzijds. Aan de hand van de toekomstige knelpunten zijn speerpunten vastgesteld waar de gemeente Venray op inzet om de bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid te waarborgen en te verbeteren. Een van de problemen waar de gemeente mee te maken heeft is de toenemende drukte op de autosnelwegen en de hoofdwegen in en rondom Venray. Op de hoofdwegen zorgt het verkeer voor barrièrewerking en wordt het voor voetgangers en fietsers lastiger om over te steken.

Een van de hoofdvragen in het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid is welke infrastructurele maatregelen er nodig zijn om tot een goede verkeerssituatie te komen. In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat de analyse van de oplossingsscenario's laat zien dat om te komen tot een goede en vlotte verkeersafwikkeling in Venray, vooral moet worden gekeken naar uitbreiding en optimalisatie van de bestaande wegenstructuur. Bij de bepaling van de toekomstige wegenstructuur zal de nadruk derhalve vooral liggen op maatregelen die de bestaande infrastructuur beter benutten.

In de Visie Wegenstructuur en Wegcategorisering is aangegeven dat in de toekomst, op basis van prognosemodellen, ten aanzien van de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid problemen verwacht worden op de Leunseweg en de Zuidsingel. Door verkeersaantrekkende ontwikkelingen zoals de uitbreiding van de volumineuze detailhandelveestigingen op De Brier en de herontwikkeling Wieënhof (realisatie medisch centrum), zal naar verwachting ook bij een gewijzigde hoofdwegenstructuur sprake blijven van problemen op de Leunseweg. Om die reden is voorgesteld de capaciteit van de Leunseweg te vergroten. In dit kader heeft de gemeente Venray bureau Goudappel Coffeng gevraagd om voor de Leunseweg en omgeving te onderzoeken met welke maatregelen eventuele toekomstige afwikkelingsproblemen kunnen worden voorkomen. Om de capaciteit van het wegvak en de verschillende kruispunten aan de Leunseweg te vergroten zijn in deze studie een aantal oplossingsvarianten uitgewerkt. Mede door ontwikkelingen op en rond de Brier is er een inpassingstudie verricht (Grontmij) die heeft geleid tot een nieuwe voorkeursvariant. Deze voorkeursvariant is door B&W vastgesteld. De toekomstige herinrichting van de N270 (Deurneseweg) en Leunseweg zijn op schetsniveau uitgewerkt. De definitieve uitwerking is gepland in 2013. In hoofdstuk 5 van deze plantoelichting (planbeschrijving) zal de toekomstige verkeerskundige situatie rondom het plangebied en de gevolgen hiervan voor dit bestemmingsplan nader worden toegelicht.

PARKEERBELEID

De gemeentelijke bouwverordening schrijft voor dat indien de omvang of bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw of op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Een soortgelijke bepaling is tevens ten aanzien van laden en lossen opgenomen. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen dient derhalve tevens op grond van de bouwverordening nadrukkelijk met dit aspect rekening gehouden te worden. In de gemeentelijke bouwverordening zijn geen parkeernormen vastgelegd. De gemeente Venray beschouwt in dit opzicht bij de beoordeling van parkeervraagstukken de kencijfers zoals deze zijn gepubliceerd door het CROW in publicatie 182 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering'¹⁴ als maatgevend.

3.3.6 Milieubeleid

Centrale begrippen in het Venrayse milieubeleid zijn 'duurzaamheid' en 'leefbaarheid'. Leefomgevingkwaliteit is hierbij een koepelbegrip dat de verbinding aangeeft tussen de zorg voor en waardering van de leefbaarheid in de directe (lokale) omgeving van de mens en het streven naar duurzaamheid nu en in de toekomst en op mondiale schaal. In het Milieubeleidsplan 2003-2007 zijn vier speerpunten van het milieubeleid benoemd: duurzaam bouwen, energie, water en externe veiligheid.

¹⁴ CROW (september 2008), *Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering*. Enschede.

Hiernaast is eind 2008 het beleidskader voor energie en klimaat: 'Bron van energie' vastgesteld door de gemeenteraad. Doel is om te komen tot energiebesparing en het toepassen van duurzame energie. Omdat de gemeente als organisatie weinig invloed heeft op het energieverbruik door burgers en bedrijven en afhankelijk is van initiatieven van marktpartijen worden burgers en bedrijven gefaciliteerd in hun aanpak voor energiebesparing en duurzame energie. Voor bedrijven worden kansen gezien om -gezamenlijk of individueel- gebruik te maken van duurzame energie (zon, biomassa, restwarmte en dergelijke). De gemeente zorgt ervoor dat deze kansen zichtbaar worden en geeft ondersteuning bij de te volgen procedures (bestemmingsplan, vergunningen, subsidies).

Ten aanzien van bedrijventerreinen worden in het milieubeleidsplan en beleidskader 'Bron van energie' geen specifieke beleidsdoelen of ambities geformuleerd. De effecten van voorliggend bestemmingsplan op bovengenoemde speerpunten, alsmede op de overige relevante milieutechnische aspecten zoals bodem en geluid, zullen in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden beschouwd.

Door de invloed van sommige bedrijven vormt het onderwerp bedrijven een onderdeel van het Venrayse milieubeleid. Het merendeel van de bedrijven (inrichtingen) binnen de gemeente Venray is op grond van de Wet milieubeheer vergunning- of meldingsplichtig. Op basis van deze regelgeving kan voor elke inrichting de maximaal acceptabel geachte milieubelasting op de leefomgeving worden gewaarborgd. Middels een gecombineerd spoor van onder andere ruimtelijk beleid en milieubeleid kan de negatieve invloed van bedrijven binnen de gemeente Venray op de leefomgevingkwaliteit van haar burgers tot een minimum beperkt worden. Dit bestemmingsplan vormt onderdeel van het ruimtelijke spoor. Omdat zware milieubelastende functies niet worden toegestaan is milieuzonering van het terrein De Brier niet noodzakelijk geacht. In het plangebied zullen alleen lichte bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 worden toegestaan. PDV bedrijven vallen, vooral vanwege het verkeer dat deze bedrijven aantrekken, meestal binnen categorie 2. Kantoren vallen doorgaans binnen milieucategorie 1.

3.3.7 Ruimtelijke Kwaliteit

De per 1 januari 2003 herziene Woningwet verplicht gemeenten een welstandsbeleid vast te stellen. Door de gemeente Venray is dit beleid vastgelegd in de nota Ruimtelijke Kwaliteit in Venray¹⁵. In eerder welstandsbeleid van de gemeente werd uitgegaan van gebiedsgerichte criteria. Om verschillende redenen bleek deze opzet niet te werken. In de nieuwe nota Ruimtelijke Kwaliteit is derhalve voor een andere opzet gekozen. Twee uitgangspunten bij de welstandbeoordeling van nieuwe bouwplannen staan centraal:

- § De mate en wijze van beoordeling wordt aangepast aan de impact en invloed van het plan;
- § Bij ieder initiatief wordt het juiste beoordelingsinstrument gezocht.

Afhankelijk van de omvang van de bouwplannen zullen deze intensiever worden begeleid en getoetst. Bouwplannen worden, indien zij niet welstandsvrij zijn, getoetst aan loketcriteria, algemene criteria of aan het voor dat gebied geldend beeldkwaliteitsplan of –richtlijn. Voor het bedrijventerrein De Brier is geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Loketcriteria bieden zekerheid vooraf met betrekking tot de welstandscriteria die gelden voor kleine, licht vergunningsplichtige bouwwerken. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het ontwerp en zijn terug te voeren op universele kwaliteitsprincipes. Tot deze criteria behoren onder andere de relatie tussen bouwwerk en omgeving, de bebouwing op zich, en het gekozen materiaal, niveau van detaillering en kleur. In de bijlage van de nota Ruimtelijke Kwaliteit in Venray zijn stedenbouwkundige beschrijvingen van alle deelgebieden van de gemeente Venray opgenomen. Deze kunnen

¹⁵ Gemeente Venray (december 2006), *Ruimtelijke Kwaliteit in Venray*. Venray

worden gebruikt om de relatie van de toekomstige bebouwing met de omgeving te beoordelen.

Ten aanzien van het bedrijventerrein De Brier wordt opgemerkt dat het gebied welstandsgevoelig is op basis van de sterke menging van functies en bouwvolumes gesitueerd aan de historische route Leunseweg. De uitstraling en belevingswaarde verdient in sterke mate aansturing gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de entree tot het centrumgebied van Venray. De route naar het centrum heeft geen duidelijke ruimtelijke begeleiding of inrichting. Delen van het bedrijventerrein ontberen momenteel een heldere structuur en indeling

RECLAMEBELEID GEMEENTE VENRAY 2010

In het verlengde van de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit wil de gemeente Venray ook een helder beleid voor de reclames vaststellen, zowel voor reclames aan gebouwen als die in de openbare ruimte. Dit beleid heeft de gemeente opgenomen in de nota 'Reclamebeleid gemeente Venray 2010', een bijlage van de nota Ruimtelijke Kwaliteit. De grootste prioriteit is gegeven aan het centrum van Venray, maar er zijn echter ook loketcriteria voor een viertal specifieke aandachtsgebieden opgesteld, te weten reclames bij ondernemingen in het algemeen, reclames in woonwijken, reclame op bedrijventerreinen/industrieterreinen en reclames in het buitengebied.

Het doel van het reclamebeleid is een positieve impuls aan de kwaliteit van het straatbeeld te geven. Door onder meer de reclames te reguleren zal het straatbeeld rustiger worden, zijn fraaie gevels beter zichtbaar en wordt het verblijven in de stad meer aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers. De gemeente Venray wil echter niet alleen normen stellen, maar ook stimulerend en enthousiasmerend optreden.

Ten aanzien van reclame op bedrijventerreinen/industrieterreinen zijn, zoals aangegeven, specifieke loketcriteria opgesteld. Een reclame-uiting op een bedrijventerrein of industriegebied voldoet aan de redelijke eisen van welstand als aan de loketcriteria wordt voldaan. Voldoet een reclame-uiting niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, dan zal de bouwaanvraag voor advies aan het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit worden voorgelegd.

De volgende algemene loketcriteria worden in de nota aangegeven:

- § maximaal 2 reclame-uitingen per gebouw;
- § geen reclame voor diensten of producten, die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht;
- § geen herhaling van teksten;
- § geen losse merkenreclame;
- § reclames in de buurt van woongebieden of gebieden met landschappelijke waarde dienen terughoudend te zijn.

3.3.8 Groenbeleid

Met het Groenstructuurplan¹⁶ heeft de gemeente Venray een beleidslijn uitgezet voor de toekomst van het in de kern Venray en de omliggende dorpen aanwezige openbare groen. Het gemeentelijk beleid voor wat betreft de gewenste kwantiteit en kwaliteit van het groen zijn in het groenstructuurplan vastgelegd. Bij kwaliteit kan gedacht worden aan de gebruiks-, de belevings- en de ecologische waarde van het groen. Groenvoorzieningen fungeren als belangrijke dragers van de ruimtelijke structuur, staan in relatie met het landschap buiten de bebouwde kom en bieden variatie op wijkniveau. De gemeente Venray streeft derhalve naar gevarieerd groen op alle schaalniveaus. In het groenstructuurplan worden twee schaalniveaus onderscheiden: op het niveau van de kernen wordt gestreefd naar een sterke hoofdgroenstructuur en op het niveau van het groen in de wijken/dorpen wordt gestreefd naar

¹⁶ Gemeente Venray (oktober 2005), *Groenstructuurplan*. Venray

een variatie in groenvoorzieningen, die is afgestemd op het stedenbouwkundig karakter van de buurt en de behoeften van de bewoners.

In de nota wordt het belang van voldoende groen in de publieke ruimte benadrukt: uit onderzoek blijkt het belang van groen voor de leefbaarheid, de menselijke gezondheid, de economie en de natuur. Daarnaast is de aanwezigheid van voldoende groen van groot belang voor het (economisch) vestigingsklimaat en stimuleren van het toeristisch recreatief bedrijfsleven. Ten aanzien van het groen in de kern Venray wordt in het groenstructuurplan onder andere het behouden en versterken van landschappelijke waarden en elementen, alsmede het behouden en versterken van ecologische structuren en het creëren van zo veel mogelijk groenzones binnen de stad als belangrijke uitgangspunten voor het te voeren beleid genoemd.

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Venray. Ten aanzien van dit gebied wordt in het groenstructuurplan opgemerkt dat het grootschalig groen van deze wijk met name gekoppeld is aan de Leunseweg, die een belangrijke entreefunctie voor Venray vervult. Het plangebied wordt aan de westelijke zijde begrensd door deze weg. In dit deel van Venray zou langs de Leunseweg nieuwe aanplant van laanbomen kunnen plaatsvinden. Daarnaast zouden de kruispunten van de Leunseweg met de N70 (Deurneseweg) en Zuidsingel met groen geaccentueerd kunnen worden. Dit zou het groene karakter van de omgeving van het plangebied versterken, wat ook een positief effect zou hebben op het bedrijventerrein zelf.

Het groen heeft ter hoogte van het plangebied een weinig representatief karakter en de kruispunten met de ringwegen zijn niet duidelijk vorm gegeven. Conform de Nota Ruimte is in het groenstructuurplan aangegeven dat bij intensivering in bestaand bebouwd gebied duidelijk gemaakt dient te worden welke mate van intensivering van bebouwing nagestreefd wordt en hoe dit kan plaatsvinden, zonder dat dit ten koste gaat van de oppervlakte groen in het bebouwde gebied. Daarnaast dient in de ruimtelijke plannen van provincies en gemeenten de balans tussen bebouwing en groen/blauw integraal te worden meegenomen. Bij de herontwikkeling van inbreidingslocaties dient derhalve ook aandacht geschonken te worden aan het realiseren van voldoende (al dan niet openbare) groenelementen. Gezien het beschikbare oppervlak gaat de voorkeur hier uit naar kwalitatief hoogwaardige groenelementen, zoals bijvoorbeeld groeiwanden of daktuinen, in plaats van grote oppervlaktes aan groen.

3.3.9 Structuurvisie 'De Brier'

In hoofdstuk 1 is reeds beschreven dat de gemeente Venray in juni 2009 een structuurvisie ten aanzien van het bedrijventerrein De Brier heeft vastgesteld. In de structuurvisie, die aansluit op en een uitwerking is van de hiervoor in dit hoofdstuk beschreven beleidsstukken, worden de gewenste richtingen benoemd voor de toekomstige ontwikkeling van De Brier. Zowel de gewenste stedenbouwkundige structuur als de toekomstige functionele invulling van het gebied komen in de structuurvisie aan bod.

Door de verdere ontwikkeling van volumineuze detailhandel en (in mindere mate) kantoorruimte wordt beoogd het voorzieningenaanbod in Venray te verhogen en meer in het algemeen de economie van Venray te versterken. Door verdere PDV ontwikkeling zal het imago en de bekendheid van Venray als winkelstad toenemen. Bijkomend voordeel is dat door ruimte te bieden aan verplaatsende volumineuze detailhandel die qua aard of product minder goed thuishoort in het centrum of elders, de vrijkomende ruimte benut kan worden voor andere functies.

Gelet op het ontwikkelingsgerichte karakter van de structuurvisie worden de voor het bedrijventerrein De Brier geschetste ontwikkelingsrichtingen nader toegelicht in hoofdstuk 5 (planbeschrijving).

In de structuurvisie is gekozen voor een benadering van het terrein in 4 deelgebieden, gebaseerd op de ruimtelijke structuur van De Brier (zie ook afbeelding 3.2):

Deze gebieden kunnen als volgt worden omschreven:

Deelgebied 1: zone langs de Leunseweg;

Deelgebied 2: de middenzone ten zuiden van Acaciastraat;

Deelgebied 3: de middenzone ten noorden van de Acaciastraat tot aan de Zuidsingel;

Deelgebied 4: zone aan de oostzijde van de Plataanstraat grenzend aan Brukske.



Figuur 3.2: Deelgebieden op bedrijventerrein de Brier

Samengevat wordt in de structuurvisie de ambitie uitgesproken dat het gehele middengebied van De Brier (deelgebieden 2 en 3) op den duur kan worden ontwikkeld tot 'PDV locatie', aansluitend op de huidige woonboulevard, en dat aan de randen (deelgebieden 1 en 4) ruimte is voor verdere kantoorontwikkeling aansluitend op de bestaande kantoren aan de Leunseweg en Plataanstraat.

Feitelijk is er in het plangebied sprake van twee ontwikkellocaties: in deelgebied 1 op de hoek van de Leunseweg met de Deurneseweg kan de entree van Venray worden opgewaardeerd door het toevoegen van representatieve bebouwing. Bij voorkeur betreft het een kantoorontwikkeling, maar ook een bijzondere PDV ontwikkeling is denkbaar. Daarnaast wordt het hele deelgebied 3 als ontwikkelgebied beschouwd. Afhankelijk van de marktbehoefte en het beschikbaar komen van de gronden voor herontwikkeling kan dit deelgebied al dan niet gefaseerd, transformeren tot PDV locatie. Er geldt echter één belangrijke randvoorwaarde: het huidige LPG vulpunt zal moeten verdwijnen om ontwikkelingen mogelijk te maken (hierop zal nader worden ingegaan in paragraaf 4.6, waarin het milieuaspect externe veiligheid zal worden behandeld).

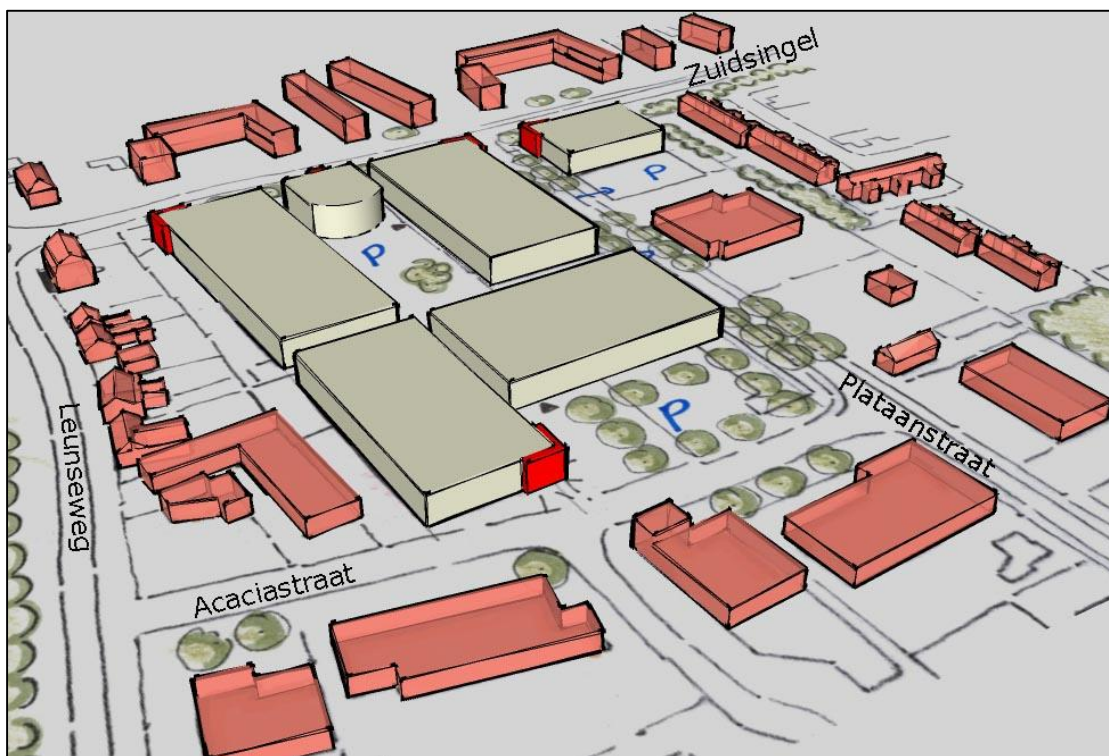
GEWENSTE FUNCTIONELE EN STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

De huidige verkavelingstructuur van De Brier blijft in hoofdlijnen gehandhaafd en ook het bestaande wegenpatroon blijft gehandhaafd. Uit oogpunt van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik zal nieuwbouw in minimaal twee lagen plaatsvinden. De groenstrook/buffer tussen De Brier en Brukske zal in de huidige vorm worden behouden.

Voor deelgebied 1 is het uitgangspunt de woonfunctie in het noordelijk deel te behouden en het zuidelijk deel verder door te ontwikkelen tot kantorenlocatie. De hoek Leunseweg / N270 (Deurneseweg) vormt een belangrijk aandachtspunt. Deze locatie vormt de zuidelijke entree van de kern Venray. Hier moet volgens de structuurvisie een representatieve bebouwing tot stand komen die een waardige entree van Venray gaat vormen. De hoekbebouwing dient de aangrenzende rooilijnen op te pakken, waarbij op de hoek een spel van richtingen kan ontstaan. De bouwhoogte mag hier iets hoger zijn dan de omgeving, tot 4 bouwlagen met eventueel nog een klein accent op de hoek. Het gebouw of de gebouwen hebben een moderne, open uitstraling met een wisselende hoogte waarbij in sfeer gedacht kan worden aan statige, moderne kantoorvilla's.

Ten aanzien van deelgebied 2 staat behoud van de huidige functie (woonboulevard) en het huidige beeld voorop. Wel verdient de opwaardering van de achterzijde van de kavels aan de Plataanstraat 10-16 de aandacht. Deze bebouwing ligt nu met de achterzijde naar de woonboulevard. Deze achterzijdes dienen bij voorkeur omgevormd te worden tot voorzijdes. Voorwaarde hiervoor is wel dat de eigenaar van de gronden van de woonboulevard hiervoor recht van overpad verleend.

Deelgebied 3 zal in de toekomst waarschijnlijk ingrijpend van opzet en karakter veranderen. De herontwikkeling van De Brier tot de PDV locatie van de gemeente Venray zal met name hier plaats moeten gaan vinden. De precieze invulling is afhankelijk van de wensen van de eigenaren van de gronden, van geïnteresseerde ontwikkelaars en van eventuele huurders van de huidige en toekomstige bebouwing. Bij de herontwikkeling van het deelgebied moet aandacht geschonken worden aan de representativiteit van gevels gericht op de openbare ruimte. Enkele beeldbepalende hoekpunten, zoals de hoek Plataanstraat-Zuidsingel, zijn daarbij van belang. Afhankelijk van het exacte programma zijn diverse ruimtelijke indelingen mogelijk. Er mogen geen achterkantsituaties in het deelgebied ontstaan. Vooral de zijde aan de Zuidsingel dient een hoogwaardige architectonische kwaliteit te bezitten. Deze wand geldt als visitekaartje naar de rest van het gebied. Zodoende kan het gebied aan de Zuidsingel een entreefunctie krijgen voor De Brier net zoals de woonboulevard deze entreefunctie vervult aan de Deurneseweg. In aansluiting op de huidige woonboulevard zijn bouwhoogtes mogelijk tot 8 à 9 meter (minimaal twee lagen). Een enkel accent kan daar nog boven uit steken. Dit zal dan op een strategisch hoekpunt moeten zijn, zoals bijvoorbeeld op de hoek Zuidsingel-Plataanstraat of ten noorden van de Acaciastraat in relatie tot de zuidelijke hoekbebouwing. In de structuurvisie zijn een aantal voorbeeldscenario's opgenomen welke inzicht geven in de mogelijkheden en aandachtspunten bij de verdere ontwikkeling van het deelgebied. In deze voorbeeldscenario's wordt aandacht geschonken aan de schaal van de toekomstige bouwmassa's, de presentatie van de bebouwing naar het omliggende gebied en de situering van de ten behoeve van de nieuwe functies benodigde parkeerplaatsen. Bij de uitwerking van nieuwe plannen voor dit deelgebied moeten de aandachtspunten, zoals verwoord in de structuurvisie, worden meegenomen.



Figuur: 3.3: illustratie behorende bij voorbeelduitwerking 3, waarin de bouwmassa's een groot volume kennen en parkeren niet op de bedrijfskavels zelf zal plaatsvinden, maar op enkele gemeenschappelijke parkeerpleinen.

Deelgebied 4 ten slotte zal zijn gemengde karakter behouden. Dat wil zeggen dat hier vooral lichte bedrijven en kantoren toegestaan blijven en in de meest zuidelijke en noordelijke hoek PDV. Vergelijkbaar met deelgebieden 1 en 2 is ook in deelgebied 4 de bestaande kavelstructuur uitgangspunt. Bij vervangende nieuwbouw dient echter ingezet te worden op kwaliteitsverbetering, waarbij een goede balans moet worden gevonden tussen bebouwing, duidelijk herkenbare voorgevels, de inrichting van de openbare ruimte en de overgang hiervan naar de straat. De hoek met de Zuidsingel geldt als belangrijke entree naar het gebied. Nieuwe bebouwing op deze plek zal een hoogwaardige architectonische kwaliteit moeten hebben want ook deze bebouwing geldt als visitekaartje voor de rest van het gebied.

PROGRAMMA: VOLUMINEUZE DETAILHANDEL EN KANTOREN

Het hoofdthema van PDV ontwikkelingen op De Brier is wonen. De volgende branches zijn in ieder geval toegestaan (conform de gemeentelijke detailhandelsnota): detailhandel in meubelen, woningstoffering, keukens, sanitair, bouwmaterialen, gereedschap, tuinartikelen en tuininrichting. Ten einde onduidelijkheid omtrent het toegestane assortiment te voorkomen zijn in de regels van dit bestemmingsplan assortimentslijsten opgenomen, waarin per branche / hoofdassortiment is aangegeven welke producten hiertoe dienen te worden gerekend.

Naar verwachting is er binnen het thema wonen de meeste ruimte voor groei. Meer woonzaken, zeker in het hogere segment, zullen daarnaast leiden tot een hogere aantrekkingskracht van De Brier als PDV-locatie. Bovendien kan verplaatsing van grote winkels in de woonbranche vanuit het centrum naar De Brier bijdragen aan de gewenste centrumontwikkeling naar regionaal funshopcentrum. Daarnaast zijn ook buiten het centrum, elders in Venray verspreid volumineuze detailhandelszaken gelegen, deels op ongunstige locaties. Op het moment dat deze bedrijven willen verplaatsen of als blijkt dat een wenselijke uitbreiding op de huidige locatie niet haalbaar/wenselijk is, zullen deze worden gestimuleerd om te verplaatsen naar De Brier.

Vanuit de markt ontstaat steeds meer de vraag naar ruimere brancheringsmogelijkheden. Deze wens is deels ingegeven ten behoeve van het aantrekken van andere doelgroepen en het verlengen van het verblijf in het winkelgebied. Ook de veelgehoorde wens voor een horecavoorziening op De Brier kan in dit licht worden gezien. Op zich spelen zulke ontwikkelingen in op de wensen van de consument en zijn in die zin positief te noemen. Om de bestaande detailhandelstructuur sterk te houden is de verkoop van artikelen welke ook in het kernwinkelgebied worden aangeboden, op De Brier in principe niet aan de orde. Denk aan artikelen als kleding en mode, speelgoed en dagelijkse artikelen. Verkoop hiervan op De Brier is uitgesloten.

Een tussencategorie is detailhandel in sport, outdoor/kampeeraankleding en in bruin- en witgoed (o.a. multimedia, koelkasten enz.). Volgens provinciaal beleid zijn deze rechtstreeks toegestaan op stedelijke dienstenterreinen. De gemeentelijke detailhandelsnota geeft de voorkeur echter aan locaties zo dicht mogelijk bij het kernwinkelgebied. Reden hiervoor is dat deze artikelen een sterk funshop-karakter hebben die goed past bij de activiteiten die in het centrum plaatsvinden. Vestiging elders van dit type winkel zou de aantrekkingskracht van het centrum kunnen aantasten. Vestiging van een dergelijke detailhandelszaak op De Brier is dan ook alleen toegestaan als blijkt dat er elders in of direct aansluitend aan het kernwinkelgebied geen geschikte locatie is, als de winkel een minimale omvang heeft van 1.000 m² vvo en als uit onderzoek blijkt dat er geen duurzame ontwikkeling van de bestaande voorzieningenstructuur zal optreden.

Een café of restaurant op De Brier kan worden toegestaan mits deze ondersteunend is: van beperkte omvang en met vergelijkbare openingstijden als de PDV winkels.

Om de kansen voor PDV op De Brier optimaal te benutten wordt er óók voor gekozen om elders op andere locaties in Venray in principe geen nieuwe PDV ontwikkelingen toe te staan. Zoals in paragraaf 3.3.4 is aangegeven vormt slechts volumineuze detailhandel in ABC goederen hierop een uitzondering. Een verdere verruiming of verbreding van het overige assortiment van bestaande PDV bedrijven die elders zijn gevestigd, is in principe niet aan de

orde. Op het moment dat bestaande bedrijven willen uitbreiden, zullen deze worden gestimuleerd om te verplaatsen naar De Brier.

Voor wat betreft de beschikbare marktruimte wordt in de structuurvisie het volgende opgemerkt: de markt voor volumineuze detailhandel ziet er sinds enige tijd weer goed uit, zeker voor nieuwe, kwalitatief hoogwaardige ontwikkelingen. De markt voor PDV is echter ook sterk conjunctuurafhankelijk. Er dient dan ook voorzichtig te worden omgegaan met het toevoegen van vierkante meters. Uit de structuurvisie blijkt dat er voor detailhandel in volumineuze goederen tot 2010 een marktruimte van (bij benadering) 4.200 m² beschikbaar was.

Nieuw onderzoek naar de beschikbare marktruimte voor PDV voor de langere termijn is op dit moment echter gewenst. De gemeente Venray zal hiervoor nader onderzoek gaan verrichten. Dit neemt niet weg dat daarnaast elke initiatiefnemer verplicht is om, bij een verzoek tot gebruikmaking van de in onderhavig plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, te onderbouwen hoe de nieuwe ontwikkeling zich verhoudt tot de beschikbare marktruimte (kwantitatief en kwalitatief) en de effecten op de bestaande winkelstructuur. Deze verplichting tot een ruimtelijke en economische onderbouwing geldt tevens voor uitbreidingsverzoeken van bestaande winkels of verzoeken voor assortimentsverbreding.

Dit is in lijn met het beleid van de provincie Limburg (POL) om een economische effectenrapportage verplicht te stellen bij grootschalige detailhandelsontwikkelingen. Op hoofdlijnen gaat een EER minimaal in op de volgende punten:

- § toegevoegde waarde o.a. verwachte werkgelegenheid, bezoekers, bestedingen;
- § beoogde verzorgingsfunctie en het vermogen nieuwe doelgroepen aan te trekken en niet concurrerend te zijn;
- § effecten op bestaande winkelstructuur van de gemeente.

Ten aanzien van nieuw te realiseren kantoorfuncties wordt opgemerkt dat uitgegaan wordt van verdere ontwikkeling van kantoorruimte langs de Leunseweg-Zuid. Tevens wordt in de visie de mogelijkheid geboden om aan de oostzijde van de Plataanstraat kantoorruimte uit te breiden cq. te ontwikkelen. Het gaat in totaal naar verwachting maar om een relatief kleine toevoeging aan m² kantooroppervlak. Uitbreiding van bestaande kantoren is tenslotte beperkt door de omvang van de kavel en de al aanwezige, relatief intensieve bebouwing. De braakliggende kavel aan de Deurneseweg heeft een omvang van ca. 1.500 m². Uitgaande van een gemiddelde fsi van 1 voor kantoren zouden hier dus indicatief 1.500 m² bvo kunnen worden ontwikkeld.

Initiatiefnemers dienen middels een marktonderzoek aan te tonen dat voldoende vraag naar nieuwe kantoorruimte bestaat. Tot nu toe is gebleken dat de markt voor (zakelijke) kantoren in Venray zeer beperkt is. Anderzijds is de werkgelegenheid en het aantal vestigingen in deze sector de afgelopen tien jaar in Venray wel bovengemiddeld gegroeid. Ook de leegstand in kantoren is relatief gering. De verwachting is dat zeker enige ontwikkelruimte bestaat.

Wat betreft de gewenste omvang van nieuwe kantoorgebouwen wordt vooral gedacht aan kantoren van middelgrote omvang, tussen de 250 en 750 m² vloeroppervlak, of kantoorverzamelgebouwen. Dit sluit het beste aan bij de huidige omvang van de kantoorbebouwing aan de Leunseweg. Bij voorkeur betreft het zakelijke of maatschappelijke dienstverlening zonder baliefunctie.

Uitzonderingen zijn mogelijk mits er elders in Venray geen ruimte beschikbaar is; zo is het kantoor van de woningstichting aan de Plataanstraat van een grotere omvang en heeft dit kantoor wel een baliefunctie.

4 RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met (externe) factoren die van invloed kunnen zijn op het plangebied en de hier aanwezige functies. Anderzijds kunnen de in het plangebied aanwezige functies ook gevolgen hebben voor hun omgeving. Ten einde in het kader van een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde afweging te kunnen maken worden derhalve in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering beschouwd. Tevens is gekeken naar de gevolgen van het planvoornemen voor de waterhuishouding, de (externe) veiligheid, en de potentieel in en rond het plangebied aanwezige ecologische waarden. Tot slot wordt aandacht besteed aan de aspecten 'Niet gesprongen explosieven' en Duurzaam Bouwen.

4.2 Milieu

4.2.1 Planmer

In 2001 is de Europese richtlijn milieubeoordeling van plannen opgesteld. In 2006 is deze richtlijn geïmplementeerd in de Nederlandse milieuregelgeving door middel van een wijziging van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij deze wijzigingen is de figuur van de planmer (plan milieu effect rapportage) geïntroduceerd. Het Besluit milieueffectrapportage is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2010.

Ten aanzien van plannen die (uiteindelijk) kunnen leiden tot concrete projecten of activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn overheden verplicht een planmer uit te voeren. De planmer dient een passende beoordeling van de gevolgen van het plan voor het milieu te bevatten. Ook ten aanzien van bestemmingsplannen welke mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben kan deze onderzoeksplicht gelden.

Op het bedrijventerrein De Brier worden geen projectmerplichtige activiteiten toegelaten. Voorliggend plan valt niet onder de in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten. Bijlage D van het Besluit m.e.r. bepaalt dat een m.e.r. onderzoeksplicht geldt voor plannen voor de aanleg, uitbreiding of wijziging van bedrijventerreinen van 75 ha of groter. Het bedrijventerrein De Brier beslaat een aanzienlijk kleiner oppervlak dan deze in bijlage D genoemde drempelwaarde. Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan geldt deze onderzoeksplicht derhalve niet.

4.2.2 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet helder zijn dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de beoogde functies. Ten behoeve van de structuurvisie 'De Brier' is door de gemeente Venray reeds een inventarisatie van de bodemkwaliteit ter plaatse uitgevoerd.

Op basis van de Bodemkwaliteitskaart Gemeente Venray is De Brier ingedeeld in de zone Bedrijfsterrein Brier 1970. Over het algemeen is sprake van een schone boven- en ondergrond. Wel komen in de bovengrond (tot 0,5 meter beneden maaiveld) verhoogde achtergrondgehalten ten opzichte van de streefwaarde voor met PAK (2,76 mg/kgds) en minerale olie (429 mg/kgds) bij een organisch stofgehalte van 2% en lutumgehalte van 3%. Hergebruik van uit dit gebied afkomstige grond van onverdachte locaties kan alleen plaatsvinden onder de voorwaarde van verkennend bodemonderzoek.

Er is sprake van een aantal verdachte locaties. Zo vormt de bodemkwaliteit bij de locaties Zuidsingel 10 en Acaciastraat 1 een belemmering voor toekomstig gebruik. Nader bodemonderzoek is dringend gewenst. Ter plaatse van de Leunseweg 47a (tankstation) zijn na

sanering restverontreinigingen achtergebleven. Vooral de bodemverontreiniging onder de Acaciastraat kan een belemmering vormen. Door voormalige bedrijfsactiviteiten is voorts de locatie Leunseweg 43a verdacht. Bodemonderzoek ter plaatse van deze locatie is gewenst. Voor andere locaties op De Brier heeft in het verleden bodemonderzoek en/of -sanering plaatsgevonden en kan worden aangenomen dat de locaties redelijk schoon zijn. Wel geldt dat de uitgevoerde bodemonderzoeken al redelijk oud zijn. De huidige onderzoek- en analysetechnieken kunnen een ander beeld geven van de bodemkwaliteit dan destijds is vastgelegd.

In het grondwater komen over het algemeen verhoogde gehalten met zware metalen voor. Diffuse verhoogde gehalten, niet ontstaan als gevolg van een lokale bron, vormen echter zelden een belemmering voor het gebruik van een locatie. Wel dient bij een woonbestemming een minimale afstand van een meter in acht genomen te worden tussen de hoogste gemiddelde grondwaterstand en het maaiveld. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de afstand tussen het maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand op De Brier meer dan 1 meter bedraagt.

Voorliggend bestemmingsplan is een beheersplan waarin sprake is van een vastlegging van de bestaande situatie en functies. Gezien dit beheersmatige karakter is bij het opstellen van dit bestemmingsplan geen nieuw milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het bedrijventerrein is voor een groot deel reeds tot ontwikkeling gebracht. Bij de realisatie van nieuwe functies (bouwwerken) of uitbreidingen van bestaande functies welke binnen de regels van dit plan mogelijk zijn dient bij het verlenen van de omgevingsvergunning zorg gedragen te worden voor een goede bodemkwaliteit.

In onderhavig bestemmingsplan zijn tevens enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen met gebruikmaking waarvan op termijn een nieuwe invulling aan het terrein kan worden gegeven. Een van randvoorwaarden bij het toepassen van de verschillende wijzigingsbevoegdheden is dat duidelijk moet zijn dat de milieukundige kwaliteit van de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemmingen.

Rekening houdend met bovenstaande vormt het aspect bodemkwaliteit geen verdere randvoorwaarde bij het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.2.3 Geluid

De ten behoeve van voorliggend plan relevante normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Het betreft normen voor wegverkeerslawaai en industrielawaai. In deze wetgeving wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een maximale hoogte mag worden afgeweken.

(SPOOR)WEGVERKEERSLAWAAI

De Wet geluidhinder bevat normen omtrent de mate waarin geluid veroorzaakt door (weg)verkeer het woonmilieu of andere geluidsgevoelige functies mag belasten. Conform deze wet kennen bepaalde openbare wegen een onderzoekszone. Binnen deze zones moet bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies onderzoek worden gedaan naar de te verwachten geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op deze wegen. Indien de berekende geluidsbelasting de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt dienen er bron- of overdrachtsmaatregelen genomen te worden ten einde de geluidsproductie terug te brengen of kan, indien deze maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, het bevoegd gezag een hogere grenswaarde vast stellen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. Op het bedrijventerrein De Brier geldt voor het overgrote deel een snelheidsregime van 50 km/uur. Slechts de woonboulevard is ingericht als 30 km/uur gebied. De rond het bedrijventerrein gelegen Leunseweg en Zuidsingel kennen eveneens een snelheidsregime van 50 km/uur. Op de N270

(Deurneseweg) ten slotte geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. Ingevolge de Wet geluidhinder kennen deze wegen een onderzoekszone van 200 meter. In voorliggend bestemmingsplan is echter sprake van een vastlegging van de bestaande situatie en aanwezige functies. In het plan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouw of andere geluidsgevoelige functies. Derhalve is in het kader van dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek naar de gevolgen van wegverkeerslawaai uitgevoerd.

INDUSTRIELAWAAI

Hoofdstuk V van de Wet geluidhinder bepaalt dat rondom industrieterreinen waarop bepaalde krachtens de Wet milieubeheer aangewezen inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (de zogenaamde grote lawaaimakers) een geluidszone moet worden vastgesteld. Deze geluidszone beslaat een gebied rondom het bedrijventerrein waarbuiten door de op het terrein gevestigde inrichtingen gezamenlijk geen hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A) op de in de buurt aanwezige gevoelige bestemmingen mogen veroorzaken. In artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (IVB) is aangegeven welke inrichtingen als grote lawaaimaker dienen te worden beschouwd en zoneplichtig zijn.

In het plangebied zijn geen inrichtingen zoals omschreven in artikel 2.4 van het IVB aanwezig. Bovendien wordt het gebruik van de gronden en bouwwerken in het plangebied ten behoeve van deze geluidszoneplichtige inrichtingen middels de regels van dit bestemmingsplan uitgesloten. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt derhalve geen nieuw zonebesluit genomen. In het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan vormt het aspect industrielawaai derhalve geen verdere randvoorwaarde.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit *niet in betekenende mate bijdragen* en de Regeling *niet in betekenende mate bijdragen*.

TOETSING LUCHTKWALITEITSEISEN

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het opstellen van bestemmingsplannen en het nemen van projectbesluiten) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

- § Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- § Het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- § Het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;

- § Het project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIET IN BETEKENDE MATE (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- § aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- § op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor *kunnen* berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

TOETSING PLAN AAN LUCHTKWALITEITSEISEN

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een vastlegging van de bestaande situatie en aanwezige functies. In het kader van dit bestemmingsplan worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt die qua verkeersaantrekkende werking een zwaarwegend effect op de luchtkwaliteit in (de omgeving van) het plangebied kunnen hebben. Derhalve kan in redelijkheid gesteld worden de vaststelling van voorliggend plan niet in betekenende mate bij zal dragen aan de luchtverontreiniging.

De uitstoot van verontreinigende stoffen van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven en de mogelijke invloed hiervan op de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied wordt geregeld in de daarvoor geldende inrichtingsvergunningen op grond van de Wet milieubeheer.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen randvoorwaarde vormt bij de verdere planontwikkeling.

4.2.5 Milieuzonering - invloed bedrijvigheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

- § ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- § rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Een (buitenwettelijk) toetsingskader voor milieuzonering wordt geboden door de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlands Gemeenten¹⁷. Op basis van deze uitgave kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven gelegen op het bedrijventerrein beperkend zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van dit terrein. In deze uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd welke kunnen worden aangehouden ten einde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken.

Op het overgrote deel van het plangebied rust een bedrijfs- of detailhandelbestemming. Bij het beheer van het bedrijventerrein dient, mede met het oog op mogelijke toekomstige

¹⁷ VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag.

ontwikkelingen, te worden voorkomen dat nabijgelegen gevoelige bestemmingen (i.c. de woonwijken Brukske en Centrum Zuid) overlast zullen ondervinden van de op het terrein aanwezige bedrijvigheid. Bovendien moeten de aanwezige bedrijven over voldoende milieuruimte beschikken om hun activiteiten ongehinderd uit te kunnen oefenen. Er moet derhalve voldoende afstand bestaan tussen bedrijven en de in de omgeving van het plangebied aanwezige woningen.

In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zijn in dit kader bedrijfsactiviteiten onderverdeeld in een tiental milieucategorieën. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, welke ten opzicht van in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar). Op De Brier zijn op dit moment alleen lichte bedrijven in milieucategorie 1 en 2 gevestigd. Ook de PDV vestigingen ter plaatse van de woonboulevard vallen onder milieucategorie 2 (vanwege de vele autobewegingen die een PDV locatie veroorzaakt). In principe zijn categorie 1 en 2 bedrijven passend binnen een woonomgeving. Ten aanzien van het omgevingstype 'rustige woonwijk' worden voor categorie 1 en 2 bedrijven de volgende richtafstandenlijst gehanteerd:

Milieucategorie	Richtafstand tot rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter

Tabel 4.1: Richtafstandenlijst Bedrijven en milieuzonering

Aan deze richtafstanden wordt voor de omliggende woonwijken Brukske en Centrum-Zuid voldaan. In het plangebied zelf zijn ook een aantal (bedrijfs)woningen gelegen. Dit betreft in de eerste plaats de 7 woningen aan de Leunseweg, langs de noordwestelijke grens van het plangebied. Daarnaast zijn in de zuidelijke hoek van het plangebied (eveneens aan de Leunseweg), en de Plataanstraat in totaal een drietal woningen aanwezig. Hier wordt aan de bovengenoemde richtafstanden niet voldaan. In de praktijk heeft de aanwezigheid van de woningen op het terrein niet of nauwelijks tot overlast voor de bewoners of beperkingen voor de aanwezige bedrijven gezorgd. Mede doordat de woningen aan de Leunseweg onderdeel uitmaken van de een historische lintstructuur en derhalve al zeer geruime tijd hier aanwezig zijn is er ook een zekere mate van gewenning aan deze situatie opgetreden.

Een wettelijk kader kan onder wordt gevormd door geluidszones op grond van de Wet geluidhinder en de afstandseisen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In paragrafen 4.2.3 en 4.4 zijn de randvoorwaarden als gevolg van deze regelingen voor voorliggend plan reeds toegelicht. Tot slot kunnen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij afstandseisen gelden met betrekking tot gevoelige bestemmingen. In het plangebied mogen zich conform de regels van voorliggend plan geen (nieuwe) inrichtingen of bedrijven vestigen welke onder deze regelingen vallen.

Omdat milieubelastende functies niet worden toegestaan is milieuzonering van het terrein De Brier niet noodzakelijk geacht.

4.3 Waterhuishouding

4.3.1 Wateroverleg

Artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van bestemmingsplannen dient te worden beschreven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onderhavige paragraaf behelst deze beschrijving. Bij vaststelling van voorliggend plan is met name de wijze waarop wordt omgegaan met het regenwater dat in het plangebied valt van belang. Daarnaast wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de bodemopbouw van het plangebied, de

geohydrologische situatie ter plaatse, de aanwezigheid van bodemverontreinigingen, de aanwezigheid van waterlopen, en de gevolgen die beoogde planontwikkeling hierop mogelijk heeft.

Het plan is op 21 juli aangemeld bij het Waterschap Peel en Maasvallei ter verkrijging van een wateradvies. Per brief d.d. 21 september 2011 heeft het Waterschap Peel en Maasvallei een positief wateradvies afgegeven (zie bijlage 1 van deze plantoelichting).

4.3.2 Beleid

RIJKSBELEID

De publicatie 'Anders omgaan met water, waterbeleid voor de 21ste eeuw'¹⁸ bevat het kabinetsstandpunt ten aanzien van het in de nabije toekomst te voeren waterbeleid. De WB-21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. Daarnaast is water een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte.

Ten aanzien van het omgaan met het hemelwater zijn deze uitgangspunten vertaald in de kwantiteitsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', en de kwaliteitsstrategie 'voorkomen-scheiden-zuiveren'.

POL2006 EN WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI

De provincie Limburg heeft in het POL2006 invulling gegeven aan bovengenoemde strategieën door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van het riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging).

Bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'¹⁹. Gemeentes dienen volgens het POL2006 in hun Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) aan te geven welke afkoppelingsstrategie wordt gevolgd en hoe daarbij tot een doelmatigheidsafweging wordt gekomen.

BELEID GEMEENTE VENRAY

De overkoepelende ambitie die Venray hanteert, is het verbeteren van de omgang met het water. Daartoe wordt ondermeer integraal waterbeheer voorgestaan. Integraal waterbeheer richt zich op het verminderen van watergebruik, een goede ontwatering en voldoende berging van afstromend water, het vasthouden van gebiedseigen water, het terugdringen van afvoerpieken en het afkoppelen van hemelwater.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2004-2015 is het beleid voor het beheer van de gemeentelijke riolering voor de periode 2005 tot en met 2014 vastgelegd. Het plan bevat een beschrijving van de huidige situatie, een evaluatie van de aan het plan voorafgaande periode en een beschrijving van de te verwachten toekomstige ontwikkelingen. In het GRP wordt onder andere ingegaan op hemelwater- en oppervlaktewaterafvoer. In het kader van het GRP is onderzoek gedaan naar de geschiktheid van het uitvoeren van afkoppelprojecten binnen de gemeente. Op basis van de bodemgesteldheid, de hoogte van de grondwaterstand en de

¹⁸ Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2000), *Anders omgaan met water, waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw*. Den Haag

¹⁹ Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.

aanwezigheid van oppervlaktewater is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor afkoppeling: uit het onderzoek blijkt dat in het overgrote deel van de gemeente Venray voldoende mogelijkheden voor afkoppeling aanwezig zijn. Bij afkoppelprojecten wordt in de eerste plaats gekeken naar openbare verharde oppervlakken. Daarbij wordt opgemerkt dat afkoppelen als maatregel slechts wordt uitgevoerd in combinatie met wegwerkzaamheden (onder andere reconstructies van wegen) of rioolvervangingen, dit gezien de kosten die dergelijke ingrepen met zich meebrengen. Het afkoppelen van particuliere oppervlakten wordt slechts in uitzonderlijke situaties meegenomen. Ten aanzien van incidentele nieuwbouw wordt opgemerkt dat indien mogelijk aangesloten dient te worden op de bestaande riolering. Het gekozen type rioolstelsel (gemengd, gescheiden of verbeterd gescheiden) is afhankelijk van het reeds aanwezige stelsel, waarbij echter altijd moet worden onderzocht hoe zoveel mogelijk hemelwater van schone verharde oppervlakken kan infiltreren in de bodem.

4.3.3 Huidige en toekomstige situatie

BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

De originele bodem in het plangebied bestaat volgens de bodemkaart van Nederland (kaartblad 52 West) uit een hoge zwarte enkeerdgrond, welke volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de formatie van Twente.

De maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt ca. 25 m + NAP. De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt ca. 22 m + NAP, waardoor het grondwater zich op ca. 3 m - mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerende pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in noordoostelijke richting.

Uit eerder uitgevoerd infiltratieonderzoek, dat heeft plaatsgevonden in het kader van de ontwikkeling van de woonboulevard, is gebleken dat de gemiddelde waterdoorlatendheid van de bodem in het plangebied ca. 3,5 m/d bedraagt.

Het plangebied is volgens het POL2006 (Kristallen waarden) niet gelegen binnen een grondwaterwin- of beschermingsgebied of bodembeschermingsgebied. In het plangebied bevinden zich geen zuiveringstechnische voorzieningen van het Waterschap. Volgens het POL2006 maakt het plangebied evenmin deel uit van bijzondere ecologische en/of waterhuishoudkundige waarden (Blauwe waarden).

BODEMVERONTREINIGING

De bodem van het bedrijventerrein De Brier is niet zonder meer geschikt voor infiltratie van het hemelwater. Over het algemeen is op het terrein sprake van een schone boven- en ondergrond. Op het terrein zijn echter ook een aantal verdacht deellocaties aanwezig ten aanzien waarvan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nieuw bodemonderzoek gewenst is. Voordat eventueel tot infiltratie van regenwater wordt overgegaan dient de kwaliteit van de bodem ter plaatse voldoende verzekert te worden.

WATERLOPEN

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich derhalve ook geen primaire wateren of secundaire wateren in de zin van de keur van het waterschap Peel en Maasvallei.

BESCHRIJVING HUIDIG EN TOEKOMSTIG SYSTEEM

Het rioolsysteem van het bedrijventerrein De Brier bestaat voor het overgrote deel uit een gemengd stelsel. Bij ontwikkeling van de woonboulevard is het ter plaatse verharde oppervlak wel afgekoppeld van het gemeentelijk rioleringstelsel. Hierbij wordt het schone regenwater dat op dit deel op het bedrijventerrein valt gescheiden van het vuilwater (droogweerafvoer) geïnfilteerd.

Mogelijk zullen in de toekomst bij eventuele reconstructies van de wegen in het plangebied verbeteringen aan het huidige systeem worden aangebracht. Daarbij kan gedacht worden aan systemen met waterdoorlatende verhardingen en zuiverende kwaliteiten, zoals bijvoorbeeld een aquaflowsysteem (merknaam). Daarnaast kunnen bij het verlenen van individuele omgevingsvergunningen op grond van het Bouwbesluit (art. 3.41 e.v.) en de Gemeentelijke Bouwverordening 2007 (artikel 2.7.5) eisen worden gesteld aan de wijze waarop bij nieuwe bouwplannen wordt omgegaan met de opvang en infiltratie van hemelwater. Hierbij zal worden aangehaakt op de door het Waterschap gehanteerde eisen voor een duurzaam waterbeheer. Middels deze eisen kan concreet invulling worden gegeven aan de trits 'vasthouden–bergen–afvoeren'.

Tenslotte wordt opgemerkt dat indien bij toekomstige bouwactiviteiten een grondwateronttrekking gewenst is, het Waterschap Peel en Maasvallei bij het verlenen van de omgevingsvergunning dient te worden betrokken.

4.4 Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRnvg). Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} / jaar plaatsgebonden risicocontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen, ook wel de maximale effectafstand genoemd.

Verantwoording van het groepsrisico

In het externe veiligheidsbeleid is voor bepaalde situaties een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat bepaalde wijzigingen met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvg en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

Door adviesbureau Oranjewoud is een onderzoek²⁰ naar het aspect externe veiligheid uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

1. Inrichtingen, welke onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.
2. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.
3. Hogedruk aardgasleidingen en K1,K2,K3-vloeistofleidingen.

RISICOVOLLE INRICHTINGEN

Na bestudering van de risicokaart van de provincie Limburg en navraag bij de gemeente Venray blijkt één Bevi-inrichting binnen het plangebied aanwezig te zijn: Aan de Leunseweg 47A is het LPG-tankstation van BP gelegen met een jaarlijkse doorzet voor LPG van 499 m³. Vanwege de ligging binnen het plangebied is dit een relevante risicobron voor deze procedure en is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Uit deze analyse worden de volgende conclusies getrokken: binnen de PR 10-6 risicocontour zijn twee objecten gelegen in het bestemmingsplan. Bij de bestemming Maatschappelijk gaat het om een brandweerkazerne: dit geldt niet als een kwetsbaar object en is daarmee niet verboden binnen deze contour. Uit voorgaand onderzoek is reeds bekend dat een PDV locatie binnen de PR 10-6 /jr.-risicocontour gelegen is. De ligging van een kwetsbaar object binnen de PR 10-6 /jr.-risicocontour is conform het Bevi niet toegestaan. De gemeente staat deze situatie echter wel toe en verwijst daarbij naar de volgende argumentatie: bij nieuwe ruimtelijke besluiten wordt voor LPG-tankstations uitgegaan van risicocontouren die gebaseerd zijn op het veiligheidsniveau dat bestond voordat de maatregelen uit het LPG-convenant waren geïmplementeerd. Op dit ogenblik zijn de maatregelen doorgevoerd en zijn de werkelijke risicocontouren daarmee voldoende verkleind, zodat de PDV-locatie niet binnen de contour meer ligt. Dit betekent dat een saneringssituatie zou ontstaan door dit ruimtelijke besluit die in werkelijkheid al is opgelost.

Het groepsrisico neemt niet toe, maar overschrijdt wel de oriëntatiewaarde (conform de gegevens uit Revi 2004). Dit betekent dat in de verantwoordingsplicht hieraan aandacht besteed dient te worden.

TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN

Na bestudering van de risicokaart, de actuele tellingen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en de cRvgs blijkt dat over de nabijgelegen A73 en de N270 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 1300 meter van de A73, gemeten vanuit het hart van de snelweg tot de grens van het plangebied. De veiligheidszone van de A73 ter hoogte van het plangebied bedraagt 1 meter, zodat het plaatsgebonden risico geen beperkingen oplegt aan de ontwikkelingen. Bovendien valt het plangebied buiten het invloedsgebied van de gevaarlijke stoffen die over deze weg vervoerd worden. De A73 is daarmee geen relevante risicobron voor het plangebied.

Voor de N270 geldt dat gezien de omgeving en de beperkte transportintensiteiten geen overschrijding van de oriëntatiewaarde wordt verwacht en slechts een beperkt groepsrisico. Het feit dat niet direct nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan binnen het bestemmingsplan betekent dat geen stijging van het groepsrisico aan de orde is en voor deze risicobron conform de cRvgs geen verantwoordingsplicht hoeft te worden ingevuld.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoor- of waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

BUISLEIDINGEN

Uit informatie van de risicokaart is gebleken dat in en in de omgeving van het plangebied verschillende hogedruk aardgasleidingen van de Nederlandse Gasunie zijn gelegen. Het gaat om leidingen met de in onderstaande tabel 4.2 aangegeven eigenschappen.

²⁰ Oranjewoud (augustus 2011), *Onderzoek externe veiligheid de Brier deel A: Risico-inventarisatie en kwantitatieve risicoanalyses (projectnr 242899)*.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Invloeds-gebied [m]
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-541-06	168,3	40	72,7
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-541-07	219,1	40	94,6
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-541-15	219,1	40	93,0
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-541-24	168,0	40	72,7

Tabel 4.2: Leidingeigenschappen hogedruk aardgasleidingen (Nederlandse Gasunie, 2008)

Voor het invloedsgebied van de leidingen worden conform het nieuwe beleid de 1%-letaliteitsafstand en 100%-letaliteitsafstand gebruikt. Voor al deze leidingen geldt dat het invloedsgebied zodanig is dat het overlapt met het bestemmingsplan. Daarmee zijn deze hogedruk aardgasleidingen van de Nederlandse Gasunie relevant voor het plangebied. In dit kader is door adviesbureau Oranjewoud een QRA uitgevoerd voor de vier leidingen. Hieruit is gebleken dat de relevante buisleidingen geen 10^{-6} PR contour hebben. Aangezien de normen van het plaatsgebonden risico zijn uitgedrukt in termen van 10^{-6} per jaar, is automatisch voldaan aan de normen. Er bestaan dus geen knelpunten ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan een conserverend karakter heeft zijn de oude en nieuwe bevolkingssituatie identiek. Er is dus geen toename van het groepsrisico. Van een drietal buisleidingen wordt een groepsrisico berekend dat niet nihil is. Bij één gasbuisleiding (Z-541-07) blijft de groepsrisicografiek zelfs geheel leeg. De hoogte van de berekende groepsrisico's is lager dan de oriëntatiewaarde en zelfs lager dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Conform artikel 12 van het Bevb is de verantwoordingsplicht van toepassing voor de buisleidingen met een invloedsgebied dat tot in het plangebied reikt, en waarbij binnen het invloedsgebied van de buisleiding kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten kunnen worden toegelaten als gevolg van het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan. Aangezien bij elk van de volgende leidingen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden toegelaten is de verantwoordingsplicht van toepassing op deze gasbuisleidingen.

VERANTWOORDING VAN HET GROEPSRISICO

In een aanvullende notitie heeft adviesbureau Oranjewoud een aanzet gegeven tot de verantwoording van het groepsrisico²¹. In de verantwoordingsplicht komt een aantal keuzes en aandachtspunten naar voren, gericht op het zoveel mogelijk beperken van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied. Deze keuzes en aandachtspunten zijn in onderstaand overzicht samengevat. Voor de volledige verantwoording wordt verwezen naar de betreffende notitie van adviesbureau Oranjewoud.

Hoogte van het groepsrisico

Het groepsrisico van de hogedruk aardgasleidingen is gelegen onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt niet toe door de ontwikkelingen. Het groepsrisico van het LPG-tankstation is gelegen boven de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt door de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan niet toe.

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen zijn niet te treffen in het kader van onderhavige ruimtelijke procedure en worden door de gemeente om die reden dan ook niet nader beschouwd.

²¹ Oranjewoud (augustus 2011), Onderzoek externe veiligheid de Brier deel B: Verantwoording van het groepsrisico (projectnr 242899).

Maatregelen in ruimtelijk besluit

In het bestemmingsplan zijn in deze betreffende procedure geen nieuwe ontwikkelingen voorzien en is er geen mogelijkheid tot het schuiven met ruimtelijke elementen. Voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden is opgenomen dat nog expliciet aandacht aan externe veiligheid wordt besteed.

Bestrijdbaarheid

- § Bluswatervoorziening en opstelplaatsen: uit de concept beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Venray is gebleken dat Venray aangemerkt kan worden als een 'bluswaterarme' gemeente; er zijn weinig secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen aanwezig. Gezien de aanwezigheid van de brandweerkazerne binnen het plangebied zijn er op zijn minst zijn tankautospuitten aanwezig die bluswater meedragen. Echter, indien de brandweerkazerne zelf wordt getroffen, dienen ook voldoende primaire bluswatervoorzieningen in het plangebied aanwezig te zijn. Dit is een aandachtspunt in het ruimtelijk beleid van de gemeente.
- § Opkomsttijden en aanrijdroutes: De opkomsttijd is de tijd die de brandweer nodig heeft vanaf de melding tot het ter plaatse komen bij een incident. De aanwezigheid van een kazerne in het plangebied zorgt ervoor dat in principe de opkomsttijd geen probleem is. Indien de brandweerkazerne zelf ook getroffen wordt, is de vraag of de opkomsttijd gehaald wordt. Ook dit is een aandachtspunt in het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Zelfredzaamheid

- § Vluchtwegen/ vluchtmogelijkheden: Uit het plangebied lopen een aantal vluchtwegen parallel aan de N270 en de N270 zelf. Omdat naar beide kanten buiten het plangebied gevlucht kan worden, biedt dit voldoende vluchtmogelijkheden.
- § Het gebruik van een W.A.S. (waarschuwing- en alarmeringsysteem) moet personen waarschuwen om personen te laten schuilen. In het kader van de beleidsvisie is onderzocht hoe de W.A.S.-dekking is geregeld in de gemeente Venray en daaruit is gebleken dat de W.A.S.-dekking voor het plangebied goed in orde is.

Toekomstige maatregelen

In de nabije toekomst zal nieuwe wetgeving worden ontwikkeld voor LPG-tankstations waardoor het groepsrisico af zal nemen bij het betreffende LPG-tankstation aan de Leunseweg.

Gelet op het bovenstaande is het externe veiligheidsbeeld voldoende verantwoord geacht.

4.5 Onderzoek Niet Gesprongen Explosieven

Aangezien er in en in de directe omgeving van Venray in de periode 1944-1945 vele oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden dient uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid voordat met (bouw)werkzaamheden in nog niet geroerde grond kan worden gestart onderzocht te worden of er mogelijk onontpofte explosieven uit die periode in het gebied aanwezig zijn en welke risico's aan deze mogelijke aanwezigheid zijn verbonden.

4.6 Ecologie

SOORTENBESCHERMING

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Krachtens de Flora- en faunawet mogen er geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect op het leefgebied van beschermde soorten met zich meebrengen.

Het plangebied betreft een reeds ontwikkeld bedrijventerrein in een stedelijk gebied waar veel mensen verblijven. Gezien de ligging, het huidige gebruik als bedrijventerrein en de lichtoverlast (licht als het donker moet zijn) kan redelijkerwijs gesteld worden dat in het gebied zelf geen

bijzondere ecologische waarden voorkomen. Uit gegevens van de natuurbank Limburg²² is gebleken dat in het plangebied geen bijzondere waarden aanwezig zijn. Slechts op het perceel van het electriciteitsverdeelstation bevindt zich een verruigde aanplant van Naalddhout. Eventuele diersoorten welke hier voorkomen zullen naar alle waarschijnlijkheid diersoorten zijn welke behoren tot de algemene soortenlijst (tabel 1: bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Hiervoor hoeft geen vrijstellingsprocedure te worden doorlopen.

In ieder geval geldt dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat alle handelingen, die nadelig zijn voor de flora en fauna en die niet nodig zijn om het beoogde doel te verwezenlijken, achterwege gelaten moeten worden.

GBIEDSBESCHERMING

Ten noordoosten van het plangebied (aan de oostzijde van de A73) ligt het Natura 2000-gebied Boschhuizerbergen. Dit bos- en natuurgebied behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur en valt tevens onder de werking van de habitatrichtlijn. Gezien de afstand tot bovengenoemd gebied (meer dan 2,5 km) zal de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling geen invloed hebben op de ecologische waarden in dit gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen onderdelen van de POG of EHS gelegen.

Volgens de gegevens van het Natuurloket is het plangebied niet gelegen in of nabij gebieden die vallen onder de Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom in de zin van de Boswet. Thans zijn er echter geen groenopstanden aanwezig welke voldoen aan de Boswet criteria (beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are of, als het een rijbeplanting betreft, uit meer dan 20 bomen bestaat). De Boswet vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde.

Concluderend kan dan ook gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen randvoorwaarden bestaan ten aanzien van voorliggend plan. Op basis van de aard van de ingreep en de afstand tot beschermde gebieden worden geen effecten verwacht op beschermde gebieden (Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000 gebieden, Beschermde Natuurmonumenten).

4.7 Duurzaam bouwen

Het doel van duurzaam bouwen kan worden omschreven als het beperken van de belasting van bouwactiviteiten op mens en milieu. Daarbij kan natuurlijk gedacht worden aan het gebruik van duurzame bouwmaterialen, maar ook aan de situering van nieuwe bedrijfsfuncties (beperking van de automobiliteit) en het in stand houden van waardevolle landschappen.

De gemeente Venray heeft duurzaam bouwen tot een van de speerpunten in haar gemeentelijk milieubeleid gemaakt. Het beleid ten aanzien van duurzaam bouwen in de stedelijke gebieden richt zich met name op duurzame bedrijventerreinen en het stimuleren van duurzame bedrijfsvoeringen. Aandachtspunten bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en het beheer van bestaande bedrijventerreinen ten aanzien van de duurzame inrichting van deze terreinen kunnen stedenbouwkundig van aard zijn (bereikbaarheid, gebruik bestaande elementen en structuren, grondgebruik), maar kunnen zich ook richten op materiaalgebruik en gebruiks- en beheersaspecten zoals energie, water, afval en groen.

Bij een eventuele revitalisering van het bedrijventerrein dient in ieder geval met bovengenoemde aspecten rekening gehouden te worden. Ten aanzien van de bouw van nieuwe gebouwen en bouwwerken dienen daarnaast de maatregelen zoals deze worden genoemd in het Bouwbesluit te worden gevolgd. Hiermee wordt aangesloten bij de meest recente eisen ten aanzien van materiaalgebruik en isolatie.

²² Provincie Limburg (december 2010), *Natuurgegevens Provincie Limburg*, www.limburg.nl

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

In paragraaf 1.3 is reeds aangegeven dat in het plangebied momenteel twee zeer verouderde bestemmingsplannen van toepassing zijn. Als gevolg hiervan zijn de meeste ruimtelijke ontwikkelingen op het bedrijventerrein middels (al dan niet binnenplanse) vrijstellingen op deze plannen tot stand gekomen. Het beste en meest recente voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van de woonboulevard in het zuidelijk deel van het plangebied. De incidentele ontwikkeling van het bedrijventerrein heeft geresulteerd in een amorf karakter. De basiskwaliteit van het terrein voldoet niet aan de eisen zoals de provincie Limburg deze hanteert ten aanzien van stedelijke dienstenterreinen. Voor bedrijventerrein De Brier geldt derhalve een herstructuringsopgave.

De in het verleden ontstane situatie wordt middels dit bestemmingsplan vastgelegd. Het plan heeft derhalve in de eerste plaats als doel de bestaande ruimtelijke situatie te beheren. Daarbij is het niet de bedoeling dat deze ruimtelijke situatie in zijn geheel wordt bevroren. Naast dit beheersmatige karakter behelst voorliggend plan namelijk ook de volgende stap in de herontwikkeling van bedrijventerrein De Brier tot de PDV locatie binnen de gemeente Venray. Hiertoe is in 2009 reeds een structuurvisie vastgesteld, waarin een duidelijke ontwikkelingsrichting voor het bedrijventerrein is geschetst. In de doelstellingen van de structuurvisie is aangegeven dat deze beoogt te dienen als input voor het te actualiseren bestemmingsplan. De structuurvisie heeft dan ook nadrukkelijk als start- en uitgangspunt gediend bij het opstellen van voorliggend plan. De gemeente Venray formuleert middels dit geactualiseerde bestemmingsplan de randvoorwaarden om toekomstige ontwikkelingen richting te kunnen geven.

Conform de structuurvisie is in onderhavig bestemmingsplan per deelgebied bekeken of de bestemming bedrijven, PDV en/of kantoren rechtstreeks toelaatbaar is of door middel van een wijziging-/ontheffingsbevoegdheid kan worden toegestaan. In de planregels zijn de voorwaarden benoemd waaronder een wijziging van de bestemming kan plaatsvinden, zoals het uitvoeren van een distributie planologisch onderzoek, de gewenste omvang van ontwikkelingen en de toegestane ondersteunende voorzieningen (zoals bijvoorbeeld horeca). Middels wijzigingsbevoegdheden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan kan deze gewenste ontwikkelingsrichting verder worden geconcretiseerd. Daar waar mogelijk worden daarnaast mogelijk gewenste functies reeds positief bestemd, overeenkomstig de uitgangspunten van de structuurvisie.

5.2 Detailhandel

VOLUMINEUZE DETAILHANDEL (PDV)

In paragraaf 3.3.9 is beschreven dat het hoofdthema van de volumineuze detailhandelvevestigingen op De Brier 'wonen' is. Conform de gemeentelijke detailhandelnota kunnen in ieder geval de volgende branches op het terrein worden toegestaan: detailhandel in meubelen, woningstofferij, keukens, sanitair, bouwmaterialen, gereedschap, tuinartikelen en tuininrichting. Naar verwachting is er binnen het thema 'wonen' de meeste marktruimte voorhanden.

In de planregels van de detailhandelbestemming van dit bestemmingsplan is opgenomen dat binnen de bestemming 'Detailhandel' slechts volumineuze detailhandel rechtstreeks is toegestaan. Naast de woonboulevard zijn de percelen aan de Zuidsingel 14-16 (thans leegstaand, voormalige Fixit locatie) en de Leunseweg 47a (Dierenspeciaalzaak) bestemd voor detailhandel. Voor de voormalige Fixit is in 2003 op basis van artikel 19 van de oude WRO vrijstelling verleend voor de realisatie van een bouwmarkt. Bij het distributieplanologisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van de nota Herziening Detailhandelsbeleid 2006 betrof dit derhalve reeds een bestaande volumineuze detailhandelvevestiging en is als zodanig ook in dit onderzoek meegenomen. De betreffende bouwmarkt is in 2010 gesloten. Het

beschikbare verkoopvloeroppervlak mag conform de verleende vrijstelling nog steeds worden aangewend voor volumineuze detailhandel. Voor het project WoonMax is in 2005 vrijstelling verleend, eveneens op basis van artikel 19 WRO. Begin 2007 heeft dit geleid tot oplevering van de woonboulevard. Ook ten behoeve van dit project is indertijd de distributieplanologische marktruimte in beeld gebracht en verantwoord. Ten behoeven van de dierenpeciaalzaak is in 2009 een ontheffing op basis van het oude artikel 3.23 Wro verleend, ten behoeve van de functiewijziging van het betreffende pand. In het verleden was het pand aan de Leunseweg 47a in gebruik als garagebedrijf met showroom en werkplaats. Middels de ontheffing is toegestaan het pand in gebruik te nemen ten behoeve van volumineuze detailhandel. Deze ontheffing is indertijd aan de tot 2010 berekende marktruimte van 4.200 m² vvo getoetst.

Een drietal gebieden in het plangebied is aangewezen als ontwikkelingslocatie voor volumineuze detailhandel. Voor deze drie deelgebieden zijn reeds plannen in voorbereiding om binnen de planperiode van voorliggend bestemmingsplan tot een herontwikkeling van de betreffende percelen te komen. In onderstaande afbeelding is de ligging van deze ontwikkelingslocaties weergegeven. Op de meest zuidelijk gelegen locatie is in plaats van de ontwikkeling van een nieuwe volumineuze detailhandelfunctie ook onder voorwaarden de realisatie van een nieuwe kantoorfunctie mogelijk.



Figuur 5.1: wijzigingsgebieden ten behoeve van volumineuze detailhandel en kantoordeeleinden

Voor bovengenoemde ontwikkelingslocaties is een wijzigingsbevoegdheid in de planregels opgenomen, met gebruikmaking waarvan de bestemming van de betreffende gronden kan worden gewijzigd in 'Detailhandel'. Bij het verzoek tot wijziging van de bestemming zal initiatiefnemer moeten aantonen dat de ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten op de

bestaande winkelveorzieningsstructuur. Deze verplichting tot een ruimtelijke en economische onderbouwing geldt tevens voor uitbreidingsverzoeken van bestaande winkels of verzoeken voor assortimentsverbreding. Daarnaast dient bij het verzoek tot het wijzigen van de bestemming aangetoond te worden dat er vanuit milieukundig perspectief geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het voorgenomen initiatief. Ten slotte wordt opgemerkt dat in de structuurvisie stedenbouwkundige handvaten zijn geformuleerd waar bij de herontwikkeling van de verschillende deelgebieden rekening mee moet worden gehouden. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden blijven ook middels de vaststelling van voorliggend plan van toepassing.

GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL (GDV)

In de structuurvisie 'De Brier' wordt opgemerkt dat vanuit de markt steeds meer vraag ontstaat naar ruimere brancheringsmogelijkheden. Deze wens is deels ingegeven ten behoeve van het aantrekken van andere doelgroepen en het verlengen van het verblijf in het winkelgebied. Op zich spelen zulke ontwikkelingen in op de wensen van de consument en zijn in die zin positief te noemen. Dergelijke ontwikkelingen mogen echter de huidige detailhandelsstructuur van Venray en de beoogde versterking van het kernwinkelgebied niet negatief beïnvloeden. Om de structuur sterk te houden is de verkoop van artikelen welke ook in het kernwinkelgebied worden aangeboden, op De Brier in principe niet aan de orde. Denk aan artikelen als kleding en mode, speelgoed en dagelijkse artikelen. Verkoop hiervan op De Brier is uitgesloten en zal middels de regels van voorliggend bestemmingsplan ook niet worden toegelaten.

Een tussencategorie is detailhandel in sport, outdoor/kampeeraankleding en in bruin- en witgoed (o.a. multimedia, koelkasten enz.). Volgens provinciaal beleid zijn deze rechtstreeks toegestaan op stedelijke dienstenterreinen. De gemeentelijke detailhandelsnota geeft de voorkeur echter aan locaties zo dicht mogelijk bij het kernwinkelgebied. Reden hiervoor is dat deze artikelen een sterk funshop-karakter hebben die goed past bij de activiteiten die in het centrum plaatsvinden. Vestiging elders van dit type winkel zou de aantrekkingskracht van het centrum kunnen aantasten. In de structuurvisie is bepaald dat de vestiging van een dergelijke detailhandelszaak op De Brier alleen kan worden toegestaan als blijkt dat er elders in of direct aansluitend aan het kernwinkelgebied geen geschikte locatie is en de winkel een minimale omvang heeft van 1.000 m² vwo. Deze voorwaarden zijn vertaald in de regels van de detailhandelbestemming van voorliggend plan. Mits aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de genoemde randvoorwaarde kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de planregels, ten behoeve van grootschalige detailhandelsvestigingen in de branches sport, outdoor/kampeeraankleding en bruin- en witgoed.

ASSORTIMENTSLIJSTEN PDV EN GDV

Gezien het bijzonder belang van de ruimtelijke kwaliteit van het kernwinkelgebied en ter bescherming van het stedelijk milieu en de consument is in de planregels van onderhavig bestemmingsplan een assortimentslijst voor zowel PDV als GDV opgenomen. Onder het kopje 'Hoofdassortiment' is per hoofdthema aangegeven welke artikelen tot de hoofdassortimenten / branches gerekend moeten worden. .

Gezien het dynamisch karakter van detailhandel is het gangbaar dat een ondergeschikt deel van het assortiment mag afwijken van de toegestane branches op PDV/GDV locaties. Ondergeschikt wordt door de gemeente gedefinieerd als maximaal 10% van de jaaromzet en/of van het winkelvloeroppervlak tot een maximum van 150 m² vwo. Naast aard en omvang van het gebruik van het pand voor branchevreemde artikelen is dus ook de behaalde omzet van belang. In de assortimentslijsten zijn deze onder het kopje 'Nevenassortiment' expliciet benoemd. Tevens is een regeling opgenomen voor de tijdelijke verkoop van kerst- en paasartikelen. Tot slot is in de planregels een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van de verkoop van artikelen die niet zijn genoemd in de assortimentslijsten maar die qua aard en omvang passen binnen de lijsten.

BEBOUWING

In de bouwregels is bepaald dat de bestaande bebouwing op het bedrijventerrein, mits legaal tot stand gekomen, in zijn huidige vorm wordt toegestaan. Voor wat betreft nieuwe bebouwing

wordt aangesloten bij de bestaande bouwmassa's van de projectmatig gerealiseerde woonboulevard. De hoogte van deze bebouwing bedraagt ca. 7 meter. De hoogte van nieuwe bebouwing zal hiermee moeten corresponderen. Dit betekent dat op het terrein voor nieuwe gebouwen een maximale bouwhoogte van 8 meter zal gelden. Middels een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken tot een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Het bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel maximaal 60%. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan dit percentage worden verhoogd tot 70%. Voorwaarde daarbij is (onder andere) dat ook na verlening van de omgevingsvergunning op eigen terrein in de parkeervraag kan worden voldaan (zie verder paragraaf 5.5)

De gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt naast de bepalingen van stedenbouwkundige aard welke zijn opgenomen in voorliggend plan ook gewaarborgd door het welstandsbeleid van de gemeente Venray. Dit beleid is reeds toegelicht in paragraaf 3.3.7.

5.3 Bedrijvigheid en kantoren

Op overgrote deel van het plangebied dat niet bestemd is voor detailhandel rust een bedrijfsbestemming, gemengde bestemming of kantoorbestemming waarbinnen zowel kantoor- als bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Bij het beheer van het bedrijventerrein dient, mede met het oog op mogelijke toekomstige ontwikkelingen, te worden voorkomen dat nabijgelegen gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld de ten oosten gelegen woonwijk Brukske) overlast zullen ondervinden van de op het terrein aanwezige bedrijvigheid. Bovendien moeten de aanwezige bedrijven over voldoende milieuruimte beschikken om hun activiteiten ongehinderd uit te kunnen oefenen. Er moet derhalve voldoende afstand bestaan tussen bedrijven en de in (de omgeving van) het plangebied aanwezige woningen.

Aangezien in het plangebied geen potentieel milieubelastende functies aanwezig zijn of zullen worden toegestaan, is milieuzonering van het terrein niet noodzakelijk geacht. In de bijlage van de planregels is een zogenaamde staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen, welke is gebaseerd op de in paragraaf 4.9 genoemde uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Deze staat van bedrijfsactiviteiten bevat een overzicht van bedrijfsactiviteiten die in het plangebied toelaatbaar worden geacht. In de lijst zijn de op het bedrijventerrein toegestane bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 ten 2 opgenomen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor Burgemeester en Wethouders om af te wijken van de planregels voor bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie dan de bestemming toelaat of voor activiteiten die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen, mits deze activiteiten naar aard en intensiteit vergelijkbaar zijn met de ter plaatse reeds toegestane bedrijvigheid.

Langs de zuidelijke grens van het plangebied bevindt zich een locatie welke is aangewezen als mogelijke ontwikkelingslocatie voor nieuwe kantoorruimte. Dit betreft het thans als weiland in gebruik zijnde perceel aan de N270 (Deurneseweg). Conform de structuurvisie vormt dit deel van het plangebied (de hoek Leunseweg / Deurneseweg) een belangrijk aandachtspunt: de locatie ligt aan de entree van Venray, waar derhalve representatieve bebouwing gewenst is. Ten aanzien van dit perceel is een wijzigingsbevoegdheid in de planregels opgenomen, middels welke de huidige bestemming 'Groen' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Kantoor'.

Initiatiefnemers dienen bij de aanvraag tot wijziging van de bestemming in ieder geval aan te tonen dat er voldoende marktruimte voor de beoogde kantoorontwikkeling bestaat. Daarnaast geldt ook hier dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmering ten aanzien van het initiatief mogen bestaan. Zoals in paragraaf 5.2 aangeven is ook de ontwikkeling van een volumineuze detailhandelfunctie hier mogelijk. De hieraan verbonden voorwaarden zijn in deze paragraaf reeds toegelicht.

BEBOUWING

Hoewel de functionaliteit van de bedrijfs- en kantoorgebouwen verschilt van de volumineuze detailhandelfuncties, is qua bebouwingsvoorschriften wel bij de regels van de detailhandelbestemming aangesloten. Op deze wijze wordt een uniforme stedenbouwkundige uitstraling van het bedrijventerrein nagestreefd.

Ook hier geldt derhalve voor nieuwe gebouwen een maximale bouwhoogte van 8 meter zal gelden. Middels een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken tot een maximale bouwhoogte van 12 meter. Tevens geldt binnen de bestemmingen Bedrijf, Kantoor en Gemengd in principe een maximum bebouwingspercentage van 60%.

5.4 Wonen

In het plangebied zijn enkele woningen aanwezig welke geen functionele relatie hebben met de in het plangebied gevestigde bedrijvigheid. Dit betreft met name de woningen aan de Leunseweg, gelegen langs de oostelijke grens van het plangebied. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze woningen positief bestemd en opgenomen in de woonbestemming. De bouwregels opgenomen in de woonbestemming corresponderen met de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan 'Venray', dat grenst aan onderhavig plan. In het plan zijn geen nieuwe directe woningbouwtitels opgenomen.

Op de percelen Plataanstraat 2, 4, 8a, 9, 10 en 12, en Leunseweg 57 zijn bedrijfswoningen aanwezig. De bouwregels met betrekking tot deze bedrijfswoningen zijn opgenomen in de regels van de betreffende bestemmingen.

5.5 Verkeer

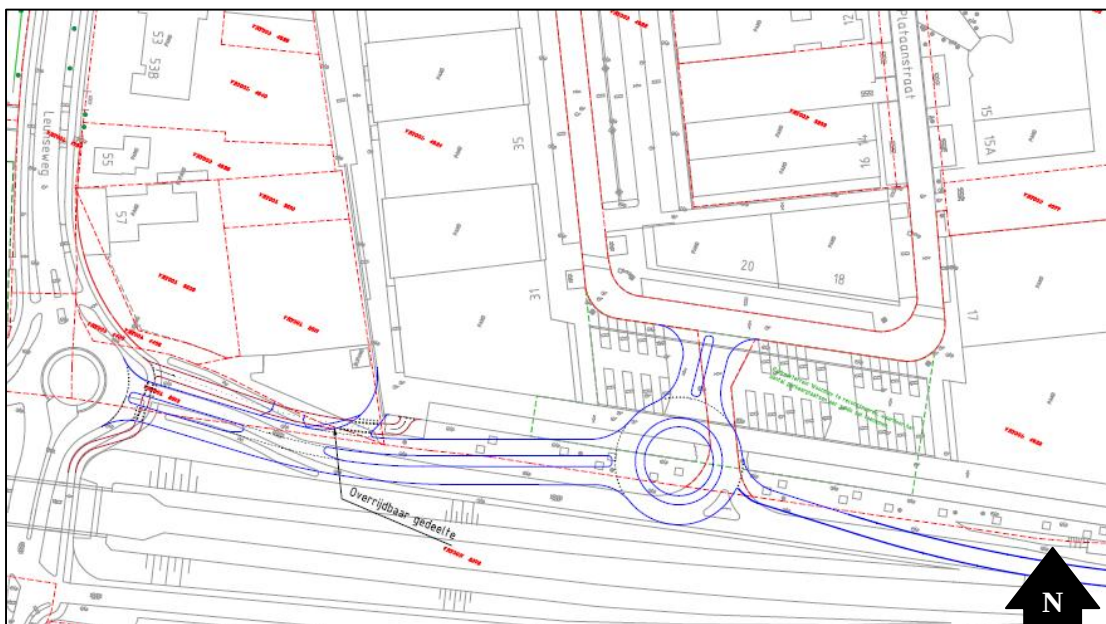
In paragraaf 3.3.5 is uiteengezet dat de verkeersafwikkeling en de daarmee samenhangende verkeersveiligheid van de Leunseweg en van de Zuidsingel onder druk staan. Ter plaatse van (de aansluitingen van) deze wegen zijn ingrijpende maatregelen noodzakelijk. Na uitgebreid verkeerskundig onderzoek^{23 24} is een voorkeur uitgesproken voor een eindsituatie waarbij in het zuidoostelijke kwadrant van de rotondes Leunseweg / Zuidsingel een bypass in oostelijke richting wordt aangelegd. Aan weerszijden van de Leunseweg zullen de huidige fietspaden behouden blijven. Op deze fietspaden is slechts fietsverkeer in één rijrichting toegestaan. Het wegvak tussen de rotonde 'In de Wieën' en de Plataanstraat zal worden uitgebreid met een extra rijbaan, in oostelijke richting. Naast de Acaciastraat en de aansluiting van de Plataanstraat op de Zuidsingel wordt dit derhalve een derde volwaardige ontsluiting van het bedrijventerrein. De aansluiting met de Plataanstraat wordt een rotonde, zodat het verkeer vanuit de N270 wordt afgeremd en een heldere overgang wordt gecreëerd naar de bebouwde kom.

Een deel van de geprojecteerde vice-versa aansluiting op de rotonde 'In de Wieën' is gelegen binnen de grenzen van voorliggend bestemmingsplan. In het zuidelijk deel van het plangebied zal derhalve een deel van de huidige berm en van de parkeerplaatsen van de woonboulevard worden heringericht ten behoeve van deze ontsluitingsvariant. Deze gronden hebben in voorliggend bestemmingsplan reeds een verkeersbestemming gekregen.

Ook de overige in het plangebied voorkomende openbare wegen en straten, inclusief begeleidende fietspaden, zijn in een verkeersbestemming vastgelegd.

²³ Goudappel Coffeng (februari 2008), Verkeerskundige projecten VVVP Maatregelen Leunseweg en omgeving (kenmerk VRY04202/Bnc/0762). Eindhoven

²⁴ Grontmij (december 2010), Inpassingsstudie herinrichting Leunseweg (projectnr. 284700). Roermond



Figuur 5.2: schetsontwerp toekomstige rotonde N270 (Deurneseweg) / Plataanstraat en vice-versa aansluiting

PARKEREN EN LADEN EN LOSSEN

In principe dient de parkeerbehoefte van de verschillende op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven en detailhandelvevestigingen volledig te worden opgevangen op de percelen van de op het terrein aanwezige functies. Ook het laden en lossen van goederen dient op de percelen zelf plaats te vinden. In de regels van dit plan is in de verschillende bestemmingsregels opgenomen dat met in acht neming van de vigerende bestemming en gelet op de geplande of reeds aanwezige functie(s) te allen tijden dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Ten aanzien van het aantal te hanteren parkeerplaatsen kunnen de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 182 'Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering'²⁵ als leidraad worden genomen. In de regels van dit plan wordt verwezen naar de bepalingen van deze publicatie, of een hiervoor in de plaats tredend document.

Naast voorliggend bestemmingsplan schrijft zoals aangegeven in hoofdstuk 2 ook de gemeentelijke bouwverordening voor dat indien de omvang of bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw of op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Een soortgelijke bepaling is tevens ten aanzien van laden lossen opgenomen. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen dient derhalve tevens op grond van de bouwverordening nadrukkelijk met dit aspect rekening gehouden te worden. Gezamenlijk vormen het voorliggend bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening een afdoende instrumentarium om een zorgvuldig en effectief parkeerbeleid te kunnen voeren.

Indien op de bedrijfskavel niet voldoende ruimte is om de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen kunnen Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning afwijken van deze bepaling, mits de parkeervraag elders in de omgeving wel kan worden opgevangen.

²⁵ CROW (september 2008), *Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering*. Enschede.

6 JURIDISCHE OPZET

6.1 Planvorm en plansystematiek

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden geschetst. Onderhavig hoofdstuk bevat een nadere toelichting op de planvorm en planregels.

Het bestemmingsplan 'De Brier' bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor het beheer, onderhoud en de doorontwikkeling van het bedrijventerrein De Brier te Venray. Het onderhavige plan heeft in de eerste plaats een beheersgericht karakter. Dit komt tot uitdrukking in de regels van dit plan, waarin de huidige ruimtelijke situatie is vastgelegd. Daarnaast zijn, met in acht name van de uitgangspunten zoals vastgesteld in de structuurvisie 'De Brier', een aantal wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden in het plan opgenomen, die een sturend en ontwikkelingsgericht karakter hebben.

In de regels van dit plan zijn bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen opgenomen, welke het toegestane gebruik van de in het plangebied gelegen gronden regelen: middels een bestemmingsvlak wordt op de planverbeelding aangegeven welke hoofdbestemming op de betreffende gronden rust. Voor deze bestemming gelden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zoals deze zijn opgenomen in de bestemmingsregels van de betreffende bestemming in de regels van dit plan. Middels een op de planverbeelding aangegeven dubbelbestemming en / of aanduiding kunnen nadere eisen worden gesteld aan de ter plekke geldende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Aan dubbelbestemmingen kan behoefte bestaan wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoeleinden die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijke relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet voldoende in de hoofdbestemmingen kunnen worden gewaarborgd. Aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot het gebruik of de bouwregels. Verschillende type aanduidingen kunnen worden onderscheiden, zoals bijvoorbeeld gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen.

De planregels en planverbeelding zijn, met het oog op de digitale uitwisselbaarheid van bestemmingsplannen die vanaf 1 januari 2010 verplicht is, opgesteld conform de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVB2008). Uitgangspunt hierbij is, doormiddel van het hanteren van heldere planregels en een duidelijke planverbeelding, te komen tot een zo goed als mogelijk werkbaar en handhaafbaar plan te realiseren.

6.2 Planstukken

Het bestemmingsplan 'De Brier' van de gemeente Venray is naast deze plantoelichting vervat in de volgende planstukken:

- § de dataset met kenmerk NL.IMRO.0984.BP11007 zoals deze is opgebouwd conform de RO standaarden 2008;
- § de analoge planverbeelding (schaal 1: 1.000);
- § de planregels.

6.3 Toelichting op de planverbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Voor de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008).

6.4 Toelichting op de planregels

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven. De regels behorende bij het bestemmingsplan 'De Brier' zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- § Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels';
- § Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels';
- § Hoofdstuk 3: 'Algemene regels';
- § Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels'.

Conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) worden de volgende bestemmingen gehanteerd:

- § Bedrijf;
- § Bedrijf - Gasontvangststation
- § Detailhandel;
- § Gemengd;
- § Groen;
- § Kantoor;
- § Maatschappelijk;
- § Verkeer;
- § Wonen.

Daarnaast komen de volgende dubbelbestemmingen voor:

- § Leiding - Gas;
- § Waarde - Archeologie

De algemene en bestemmingsregels worden in het hierna volgende deel van deze paragraaf toelichting nader toegelicht.

Inleidende regels

In hoofdstuk 1 'Inleidende regels' zijn twee artikelen te onderscheiden:

Begrippen (artikel 1):

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2):

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' omvat regels die betrekking hebben op het gebruiksdoel van de gronden. Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens het navolgende stramien voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

§ *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.

§ *Bouwregels:*

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.

§ Nadere eisen (niet bij alle bestemmingen opgenomen):

Geeft aan dat het college van Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is. Het afwijkingspercentage bedraagt daarbij maximaal 10%, waarbij wordt opgemerkt dat deze bevoegdheid slechts gebruikt kan worden indien het achterwege laten van de bevoegdheid leidt tot onevenredig nadelige gevolgen voor:

§ het straat en bebouwingsbeeld;

§ de verkeersveiligheid;

§ de sociale veiligheid;

§ de externe veiligheid als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

§ Afwijken van de bouwregels (niet bij alle bestemmingen opgenomen):

Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

§ Specifieke gebruiksregels (niet bij alle bestemmingen opgenomen):

Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening moet worden aangemerkt.

§ Afwijken van de gebruiksregels (niet bij alle bestemmingen opgenomen):

Geeft aan van welke gebruiksregels, ten behoeve van welk gebruik en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

§ Wijzigingsbevoegdheid (niet bij alle bestemmingen opgenomen):

Geeft aan wanneer en op welke wijze Burgermeester en Wethouders een bepaalde bestemming kunnen wijzigen ten behoeve van een ander gebruik van deze gronden, na het doorlopen van de aangewezen procedure.

De in het plan opgenomen bestemmingen en dubbelbestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Bestemming Bedrijf (artikel 3):

Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2, zoals deze zijn opgenomen in de bij dit plan behorende staat van bedrijfsactiviteiten. Burgemeester en Wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning ontheffing verlenen voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten, en voor bedrijven die vallen onder een zwaardere milieucategorie dan ter plaatse toegestaan, mits de activiteiten van deze bedrijven qua aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de ter plaatse reeds toegestane bedrijvigheid. Kantooractiviteiten zijn slechts toegestaan ter ondersteuning van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, waarbij het bruto vloeroppervlak dat ten behoeve van deze kantooractiviteiten wordt gebruikt maximaal 30% bedraagt, conform de richtlijnen van de provinciale Handreiking ruimtelijke ontwikkeling.

De vestiging van nieuwe zelfstandige reguliere, volumineuze en grootschalige detailhandel is uitgesloten. Binnen de bestemming Bedrijf zijn een aantal bestaande ondernemingen aanwezig van waaruit verkoop aan particulieren plaatsvindt: dit betreft een aantal bedrijven die auto's en of automaterialen verkopen en een bedrijf van waaruit detailhandel in feestartikelen plaatsvindt. In principe wil de gemeente Venray de verschillende autobedrijven binnen de gemeentegrenzen concentreren op het bedrijventerrein Keizersveld. Aangezien verplaatsing niet kan worden afgedwongen zijn bovengenoemde bestaande bedrijven in onderhavig plan positief bestemd.

Binnen de bestemming Bedrijf is ten slotte een tweetal wijzigingsgebieden opgenomen, waarbinnen de bestemming Bedrijf kan worden gewijzigd in de bestemming Detailhandel. Voorwaarde hiervoor is dat aangetoond moet worden dat de bestemmingswijziging niet mag leiden tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau en dat er geen milieukundige belemmeringen ten aanzien van het initiatief mogen bestaan.

Bestemming Bedrijf - Gasontvangststation (artikel 4):

Conform de inspraakreactie van de Gasunie is deze bestemming toegekend aan het gasontvangststation aan de Plataanstraat, gelet op de specifieke veiligheidsaspecten die gelden voor deze installatie.

Bestemming Detailhandel (artikel 5):

In de regels van het plan is bepaald dat binnen de bestemming Detailhandel slechts volumineuze detailhandel is toegestaan in de branches wonen (meubelen, woninginrichting, vloeren, keukens, sanitair, zonwering, verlichting), bouwmarkten, tuinartikelen (inclusief vijvers en zwembaden), ABC-goederen (auto's, boten, caravans, tenten), landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen zijn conform de planregels niet toegestaan binnen de bestemming Detailhandel.

Ten behoeve van de branches sport, outdoor en bruin- en witgoed is een afwijkingsbevoegdheid in de planregels opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning grootschalige detailhandelfuncties in deze branches toestaan. Voorwaarde hiervoor is wel dat in of direct aansluitend aan het kernwinkelgebied geen geschikte locatie voorhanden is, als de winkel een minimale omvang heeft van 1.000 m² verkoop vloeroppervlak en dat er uit onderzoek blijkt dat er geen sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.

Bestemming Gemengd (artikel 6)

De oostelijke zone gelegen aan de Plataanstraat kent grotendeels een gemengde bestemming. Hier zijn naast bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 tevens kantoren toegestaan. Met kantoren wordt in het kader van dit plan bedoeld op dienstverlenende bedrijven en / of instellingen, gericht op het ter plaatse bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten behoeve van bedrijven/personen, zoals een voorlichtings- of adviesbureau, een makelaars- en/of verzekeringskantoor of een bank.

Bestemming Groen (artikel 7):

De bestemming Groen rust op een bermstrook langs de zuidwestelijke grens van het plangebied en het aan deze strook grenzende weiland. Een deel van de bestemming is gelegen in een wijzigingsgebied. De bestemming van deze gronden kan worden gewijzigd in de bestemmingen Kantoor of Detailhandel. Voorwaarde hiervoor is dat de marktechnische haalbaarheid van deze initiatieven in voldoende mate moet zijn aangetoond, en dat er vanuit milieukundig perspectief geen belemmeringen bestaan. Tevens moet worden voorzien in een goede stedenbouwkundige invulling van het perceel.

Bestemming Kantoor (artikel 8):

De bestemming 'kantoor' is toegekend aan de kantoren welke gesitueerd zijn in de kantorenzone aan de Leunseweg. Hier dezelfde kantoorfuncties toegestaan als binnen de bestemming Gemengd.

Bestemming Maatschappelijk (artikel 9):

De brandweerkazerne en de ambulancevoorziening aan de Acaciastraat zijn gelegen binnen de bestemming Maatschappelijk. De bestemmingsomschrijving laat geen ruimte voor andere maatschappelijke functies als scholen, artspraktijken of zorgcentra.

Bestemming Verkeer (artikel 10):

De bestemming Verkeer rust op de wegen in het plangebied. De wegen binnen deze bestemming dienen voor de ontsluiting van de aangrenzende of nabijgelegen bedrijfspercelen. Het profiel van deze wegen is niet in de planregels vastgelegd. Mogelijk worden deze wegen in de toekomst ingericht conform de eisen van 'Duurzaam veilig'.

Bestemming Wonen (artikel 11)

In hoofdstuk 5 is aangegeven dat in het plangebied 8 reguliere woningen aanwezig zijn welke in onderhavig plan positief worden bestemd. Voor wat betreft de bouwregels ten aanzien zoals

deze gaan gelden voor deze woningen is aangesloten bij de voorschriften van het bestemmingsplan 'Venray'.

De uitoefening een aan huis gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is mogelijk, mits de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd en er geen onevenredige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. Daarnaast kan ten behoeve van het verzorgen van mantelzorg afgeweken worden van het bepaalde dat (vrijstaande) bijgebouwen niet mogen worden gebruikt ten behoeve van zelfstandige bewoning.

Dubbelbestemming Leiding - Gas (artikel 12)

Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse gasleiding zijn activiteiten, die het bedrijfszeker en veilig functioneren van deze leiding kunnen schaden, niet toegestaan. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadigingen van de leidingen kunnen leiden. Binnen de dubbelbestemming mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend bouwwerken van geringe omvang ten dienste van of ter instandhouding van de betreffende leiding worden gebouwd. In de belemmeringszone rondom de ondergrondse leiding is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken van toepassing.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie (artikel 13)

Ter verwezenlijking van de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen (archeologische (waardevolle) terreinen) wordt gestreefd naar het voor de toekomst behouden van de archeologische waarden in de grond (in situ). Daar waar dit niet mogelijk is tengevolge van noodzakelijke bouwactiviteiten binnen het kader van de onderliggende bestemming, zullen binnen archeologisch potentieel waardevolle terreinen, zoals weergegeven op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Venray voorafgaand aan bouwactiviteiten of grondverzet de archeologische waarden door middel van onderzoek veilig gesteld moeten worden.

Algemene regels

Hoofdstuk 4: 'Algemene regels' omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 14):

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Algemene bouwregels (artikel 15)

In deze bepaling zijn algemene regels opgenomen met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten. Bestaande afwijkende maatvoeringen mogen, mits legaal (dus krachtens een omgevingsvergunning of met gebruikmaking van een wijzigings op afwijkingsbevoegdheid) tot stand gekomen ter plaatse van die afwijking als maatgevend worden beschouwd.

Algemene gebruiksregels (artikel 16)

In deze bepaling is aan gegeven welk gebruik in ieder geval als met de regels van voorliggend plan strijdig gebruik dient te worden aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels (artikel 17):

De afwijkingsmogelijkheid welke is opgenomen in het eerste lid van dit artikel betreft een afwijkingsmogelijkheid van de in de planregels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen. Deze bepaling wordt nodig geacht om de bruikbaarheid van het plan te bevorderen. Het gaat hierbij om kleine afwijkingen van de situering of afmeting van gebouwen, die geen afbreuk doen aan de bestemmingsdoeleinden.

In het tweede lid van dit artikel wordt bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning te allen tijden dient te worden verzekerd dat na realisatie van de functie

of bebouwing welke middels de omgevingsvergunning wordt gemaakt, nog steeds kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het derde lid betreft een afwijkingsbevoegdheid voor het oprichten van nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, mits de toename van het groepsrisico verantwoord kan worden.

Algemene wijzigingsregels (artikel 18):

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, met gebruikmaking waarvan de bestemming de gronden gelegen binnen het op de planverbeelding aangegeven wijzigingsgebied kan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Detailhandel' en/of 'Kantoor'.

Algemene procedureregels (artikel 19):

Dit artikel geeft de te volgen procedures aan bij de toepassing van binnenplanse flexibiliteitsmogelijkheden.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 20):

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 21):

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

7 HANDHAVING

ALGEMEEN

Sinds 2005 is de handhavingscapaciteit van de gemeenten Horst aan de Maas en Venray gebundeld. De bundeling betreft zowel de uitvoering (toezicht en handhaving) als juridische, administratieve en beleidsmatige ondersteuning. In het verleden is gezamenlijk beleid geformuleerd op het gebied van milieu. Middels de vaststelling van het 'Integrale handhavingsbeleid 2012-2015' is een samenhangend handhavingsbeleid geformuleerd voor alle beleidsvelden.

De integrale benadering van het nieuwe beleidsplan houdt in dat handhaving op de diverse beleidsvelden als het ware wordt gebundeld. Naast de interne samenvoeging en samenwerking zal ook (meer) met externe partners op het gebied van handhaving worden samengewerkt.

In het document is de volgende visie op handhaving vastgesteld:

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventie voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijke handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/zij verdient.

In de Integrale Handhavingsvisie worden de volgende doelstellingen en beleids-uitgangspunten geformuleerd:

1. Appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid
2. Preventie gaat boven repressie
3. Draagvlak creëren
4. Klantgericht handelen
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen

Ad 1. Bedrijven, burgers en instellingen zijn primair zelf verantwoordelijk voor de naleving van regels. Niet de overheid maar de bedrijven, burgers en instellingen zijn verantwoordelijk. Deze aanpak heeft gevolgen: de verantwoordelijkheid ligt op de plek waar dat hij thuishoort. Het bestuur is niet de primair verantwoordelijke voor burgers en ondernemers die willens en wetens de regels overtreden. Wanneer het vertrouwen, dat de overheid aan bedrijven, burgers en instellingen geeft, wordt geschaad dan treedt de overheid consequent en hard op. De handelwijze leidt tot controles met name die gericht zijn op zwakke schakels in de keten. Dit betekent dat beschikbare capaciteit slimmer en efficiënter wordt ingezet.

Ad 2. In plaats van langdurige, tijdrovende en geldverslindende bestuursrechtelijke procedures wordt primair ingezet op preventie. Doelgroepen van handhaving moeten weten wat zij moeten doen om normconform te handelen. Voorlichting en communicatie zijn daarbij belangrijke instrumenten. Alleen wanneer iemand weet wat er verwacht wordt kan hij of zij de eigen verantwoordelijkheid nemen.

Ad 3. Draagvlak voor het toepassen van handhavingsbeleid wordt bereikt door duidelijk te zijn en te doen wat wordt gezegd. De vraag om vast te stellen wat moet worden gedaan maar ook waar de prioriteiten liggen is mede afhankelijk van wat er speelt bij burgers, ondernemers, instellingen, scholen en verenigingen.

Ad 4. Een dienstbare opstelling van de overheid is van wezenlijk belang. Deze opstelling kan worden bereikt door mee te denken en in te spelen op de situatie en door snel en consequent te handelen. Denken van buiten naar binnen. De overheid fungeert als

aanspreekpunt voor de burger en dient 24 uur per dag bereikbaar te zijn. Op deze manier voelt de burger zich veilig en ontstaat vertrouwen in en begrip voor handhaving.

Ad 5. Uitgangspunt is dat er enkel besluiten worden genomen en regels gelden die handhaafbaar zijn. Voor de situaties dat er daadwerkelijk ook gehandhaafd moet worden wordt zorg gedragen voor voldoende en deskundige capaciteit. Burgers kunnen indien nodig een beroep op handhaving doen, 24 uur per dag en 7 dagen per week. Overbodige regels worden geschrapt. Gedogen wordt tot een minimum beperkt.

PRIORITERING

Handhaven betekent keuzes maken en prioriteiten stellen. Hiertoe is onder andere een risicoanalyse opgesteld, aan de hand waarvan de Handhavings Uitvoeringsprogramma's (HUP) zullen worden vastgesteld. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de prioritering weergegeven:

ACTIVITEIT	SCORE
Slopen - Risicovol (asbest c.a.)	1
Intensieve veehouderij	1
Controle op illegale bouw en sloop	1
Bodem, water	1
Externe veiligheid	1
Horeca	1
Kleine ergernissen	1
Bouwen - complex	1
Strijdig gebruik	1
Afval	2
Evenementen	2
Gebruik afvalterminals	2
Gebruik openbare gelegenheden	2
Industriële bedrijven	2
Gebruik gebouwen met kwetsbare bewoners/gebruikers	2
Vergunningsvrije bouwwerken	3
Foutief geplaatste fietsen	3
Aantasting uiterlijk aanzien	3
Overige bedrijven	3
Bouwen - niet complex	3
Uitvoeren van werk of werkzaamheden	3
Parkeren	4
Bedekte teelt	4
Akkerbouw	4
Monumenten	4
Uitstallingen, terrassen en reclame	4
Sloop - niet risicovol	4

In bovenstaande tabel staat '1' voor de hoogste prioriteit en '4' voor de laagste. Prioriteit 1 wordt bij voorrang uitgevoerd. Dit wil echter niet zeggen dat er in geheel geen werkzaamheden met prioriteit '4' worden uitgevoerd. Hiervoor wordt minder tijd gereserveerd, ze worden gewaardeerd op risico's en waar mogelijk wordt een combinatie gezocht met andere controleonderwerpen. Naast de resultaten uit de risicoanalyse vervolmaken de wensen van burgers en bedrijven en bestuurlijke aandachtspunten (lokale aandachtspunten) de probleemanalyse.

SANCTIES

Door de gemeenten Horst aan de Maas en Venray wordt primair ingezet op preventieve handhaving. Achterliggende gedachte daarbij is dat het vooral gaat om de eigen verantwoordelijkheid van burger en bedrijf. Naarmate die burger en dat bedrijf meer de eigen verantwoordelijkheid nemen worden de gemeentelijke handhavinginspanningen daarop aangepast.

Als met de (primaire) inzet van preventieve instrumenten niet het gewenste resultaat wordt bereikt (regels worden onvoldoende nageleefd) dan worden er repressieve instrumenten ingezet. Zodoende wordt bewerkstelligd dat ongewenst gedrag wordt aangepakt. Het doel van de repressieve bestuursrechtelijke instrumenten is dat de overtreding(en) wordt (worden) beëindigd. De gemeente beschikt over een aantal bestuursrechtelijke instrumenten (o.a. het opleggen van een dwangsom of het toepassen van bestuursdwang). Waar mogelijk wordt slecht naleefgedrag ook strafrechtelijk aangepakt. De bevoegdheid van de strafrechtelijke handhaving ligt niet bij de gemeente, maar bij de Officier van Justitie.

BEDRIJVENTERREIN DE BRIER

Met voorliggend plan is de bestaande ruimtelijke situatie van het bedrijventerrein De Brier vastgelegd. Daarbij is niet relevant of deze ruimtelijke situatie rechtstreeks passend was onder de eerder vigerende bestemmingsplannen, of dat dit gebruik mogelijk is gemaakt middels een (binnenplanse) vrijstelling.

In de huidige situatie en conform de thans heersende beleidsinzichten is er in het plangebied sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ten tijde van de vaststelling van voorliggend plan vindt er op het terrein geen gebruik plaats waartegen conform de heersende inzichten handhavend dient te worden opgetreden.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het bedrijventerrein De Brier is reeds grotendeels tot ontwikkeling gebracht: het merendeel van de in het plan gelegen gronden is reeds uitgegeven door de gemeente, zodat ten aanzien hiervan de kosten via de gronduitgifteprijs gedekt zijn.

Ten aanzien van de nog uit te geven gronden wordt opgemerkt dat middels de af te sluiten overeenkomsten ten behoeve van de grondoverdracht ook ten aanzien van deze gedeelten het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. Tot slot wordt opgemerkt dat voorafgaand aan de vaststelling van eventuele binnenplanse wijzigingsplannen realisatieovereenkomsten met aanvragers / initiatiefnemers zullen worden gesloten. Inhoudelijke eisen boven op de bestemmingsplanregeling worden niet nodig geacht. Een exploitatieplan volgens de Wet ruimtelijke ordening wordt dan ook niet vastgesteld.

9 PROCEDURE, INSPRAAK EN OVERLEG

9.1 Procedure

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden opgestart, wordt eerst het voorontwerp bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. de gemeente Venray) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Tevens zal voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan worden verleend.

Na de overlegronde wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze procedure kan als volgt worden samengevat: de procedure start met een openbare kennisgeving van het ontwerp-bestemmingsplan, waarna het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad binnen 12 weken te beslissen omtrent de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1.1. dient een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening.

Onderstaand verslag bevat een overzicht van de vooroverlegreacties, en de meningsvorming over de wijze van verwerken van deze reacties in het plan. De vooroverlegreacties zijn in hun geheel opgenomen in de ingebonden bijlage 1 van deze plantoelichting.

Reacties vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn de volgende reacties ontvangen:

§ Provincie Limburg
De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 5700
6202 MA Maastricht

Reactie

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wijze van verwerken van de reactie

Bovenstaande reactie heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan.

§ VROM-Inspectie Regio Zuid
Postbus 850
5600 AW Eindhoven

Reactie

Gelet op de aanwezige risicobronnen in (de omgeving van) het plangebied wordt in het kader van de externe veiligheid verzocht de plantoelichting aan te vullen, onder meer met een verantwoording van het groepsrisico.

Wijze van verwerken van de reactie

Adviesbureau Oranjewoud heeft ten behoeve van de bestemmingsplanactualisatie een onderzoek naar het aspect externe veiligheid uitgevoerd en argumenten aangeleverd ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico. De plantoelichting is aangevuld met de informatie uit de betreffende stukken.

§ Waterschap Peel en Maasvallei
Postbus 3390
5902 RJ VENLO

Reactie

Het Waterschap heeft op 20 september 2011 een positief wateradvies ten opzichte van het planvoornemen afgegeven.

Wijze van verwerken van de reactie

Bovenstaande reactie heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan.

§ NV Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen

Reactie

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van een aantal opmerkingen.

- verzocht wordt de bestemming 'Bedrijf - Gasontvangststation' toe te kennen aan het gastontvangststation aan de Plataanstraat.
- verzocht wordt in het omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde een verbodsbepaling ten aanzien van diepwortelende beplantingen op te nemen.

Wijze van verwerken van de reactie

De plantoelichting, planverbeelding en planregels zijn aangepast conform de door de NV Nederlandse Gasunie gemaakte opmerkingen.

9.3 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening jº afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

De resultaten van de tervisielegging ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening jº afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht zijn opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze toelichting.

Bijlage 1: reacties vooroverleg



V11.009148



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

gemeente venray	afdeling WW
Casenr.: ink 0902775	
17 AUG 2011	
Poststuknr.: V11.009148	
Kopie aan:	Medewerker
Algemeen	Datum

Datum **16 AUG. 2011**
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "De Brier" (*H49437)

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
Interne postcode 510
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon
mevrouw ing. K. Rigterink
T 040-2652911
postbus.ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
20110046477-KRI

Kopie aan
GS van de provincie
Limburg

Geacht college,

Op 21 juli 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "De Brier".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Milieukwaliteit en externe veiligheid (09)

In het plangebied en in de nabijheid van het plangebied is een aantal bronnen op het gebied van externe veiligheid gelegen. In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan heeft u een algemene tekst opgenomen over het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Er wordt geen verantwoording afgelegd over de situatie in en rond het plangebied. Vanwege het ontbreken van deze verantwoording kan ik niet beoordelen of dit nationale belang voldoende geborgd wordt.

Ik verzoek u de toelichting op deze punten aan te vullen voordat u het bestemmingsplan verder in procedure brengt.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

Kenmerk
20110046477-KRI

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Blenkers', with a stylized flourish at the end.

dr. J. Blenkers

Pagina 2 van 2



provincie limburg



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

gemeente venray	afdeling uu		
Circulair: IMK0002775			
28 JUL 2011			
Poststempel:			
roepnaam	afdeling	afdeling	datum
JH			

Cluster/Bureau RON
Ons kenmerk 2011/44007
Vpl. Nummer
E-mail bme.jennissen@prvlimburg.nl
Bijlage(n)

Behandeld B.M.E. Jennissen
Uw kenmerk
Telefoon (043) 389 8995
Faxnummer (043) 389 7977
Maastricht 26 juli 2011

VERZONDEN 27 JULI 2011

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "De Brier", hierna te noemen het plan.

Geacht college,

Uw verzoek heb ik op 21 juli 2011 ontvangen. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

Ik deel u mede, dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

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

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

Bankrekening
Rabobank
13.25.75.728

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)

ARCHIEF



Corsa-nr.
i.a.a.

2011.15026
Erik Weijzen (gemeente Venray)



Waterschap
Peel en Maasvallei

uw kenmerk:
uw brief van: 21 juli 2011

Gemeente Venray
J. Hendriks - Oosterhof
Postbus 500
5800 AM VENRAY

ons kenmerk: 2011.15026
datum: 20 september 2011
verzonden:

21 SEP 2011

onderwerp: Wateradvies bedrijventerrein De Brier te Venray

Geachte mevrouw Hendriks - Oosterhof,

Op 21 juli 2011 heeft het watertoetsloket Peel en Maasvallei uw verzoek om een wateradvies ontvangen. Het betreft een actualisatie van het bestaande bedrijventerrein De Brier te Venray. Het huidige watersysteem bestaat grotendeels uit een gemengd stelsel. Binnen het nieuwe bestemmingsplan wordt via het beleidskader toegewerkt naar het scheiden en afkoppelen van hemelwater bij nieuwe bouwplannen. In geval van omgevingsvergunningen is voorgeschreven dat de watertoets doorlopen dient te worden.

Wij merken op dat in het plangebied geen directe belangen voor het waterschap aanwezig zijn. U ontvangt daarom een positief wateradvies op de voorgenomen actualisatie van het bestemmingsplan.

Als u na het lezen van deze brief nog vragen hebt, dan kunt u contact opnemen met Menno Stevens, via menno.stevens@wpm.nl.

Namens het watertoetsloket*,


dr. L.C. (Leen) Oosterom,
coördinator Advies

* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt. Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

Drie Decembersingel 46
5921 AC Venlo

Postbus 3390
5902 RJ Venlo

T 077 - 38 91 111
F 077 - 38 73 605

E info@wpm.nl
I www.wpm.nl

Gemeente Venray
T.a.v. mevrouw J. Hendriks
Postbus 500
5800 AM VENRAY



N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E communicatie@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
17 augustus 2011
Ons kenmerk
TAJO 11.B.1547
Onderwerp
Vooroverleg conceptbestemmingsplan De Brier
Z-541-06-KR-001/002

Doorkiesnummer
0570 - 69 64 20
Uw kenmerk

gemeente venray	afdeling ww
Casenr.: nk 090275	
18 AUG 2011	
Poststuk: V11.009179	
Kopie aan:	Medewerker: JH
Afgehandeld:	Datum:

Geachte mevrouw Hendriks,

Naar aanleiding van uw e-mailbericht van 21 juli 2011, waarmee u ons bovengenoemd conceptbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, deed toekomen, hebben wij het plan beoordeeld. Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

In het plangebied liggen een gastransportleiding en een gasontvangstation van ons bedrijf.

Verbeelding

In het plangebied ligt een gasontvangstation (GOS) van ons bedrijf, dat niet als zodanig bestemd is. Gelet op de veiligheidsaspecten (veilige ligging, bedrijfszeker gastransport en veiligheid van personen, goederen en milieu in de directe omgeving) die gelden voor dit GOS, verzoeken wij u om het GOS en de daarbij behorende gronden afzonderlijk te bestemmen als 'Bedrijf - Gasontvangstation' (verbeelding en regels). De correcte locatie is weergegeven op de bijgevoegde verbeelding. Voor de regels kunt u gebruik maken van het bijgevoegde tekstvoorstel.

Wij verzoeken u tevens, de leiding naar het gasontvangstation op de verbeelding aan te geven.

Planregels

In artikel 11 'Leiding-Gas' van de regels van het bestemmingsplan is bepaald, dat de op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden primair bestemd zijn voor een ondergrondse gastransportleiding.

Wij verzoeken u in artikel 11.4.1 (de nummering klopt niet) aan punt b. de aanduiding diepwortelende beplanting toe te voegen.

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 17 augustus 2011

Ons kenmerk: TAJ0 11.B.1547

Onderwerp: Vooroverleg conceptbestemmingsplan De Brier

Toelichting

Wij verzoeken u, in de toelichting de aanwezigheid van de gastransportleiding te vermelden en hierbij aandacht te besteden aan onderstaande regeling.

Groepsrisico:

- Leiding: Z-541-06-KR-001/002, diameter 6 inch, ontwerpdruk 40 bar
- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M2 contour) van deze leiding ligt op 70 meter. De planontwikkeling vindt dus plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding.
- De 100% letaliteitgrens (35 kW/m2 contour) ligt op 50 meter van de leiding. Wanneer binnen dit gebied sprake is van een toename van het groepsrisico, adviseren wij u om een groepsrisicoberekening te maken.

U dient hiervoor gebruik te maken van het rekenpakket 'CAROLA', waarmee u zelf de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen kunt berekenen. U dient de voor CAROLA benodigde leidingdata aan te vragen bij carola@gasunie.nl. Voor vragen omtrent CAROLA kunt u terecht bij de CAROLA-helpdesk van het RIVM¹.

Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

i.o. 

Nora Tijman
Medewerker Juridische Zaken

Bijlagen:

- verbeelding met ingetekende leiding en gasontvangstation
- standaardartikel gasontvangstation

¹ <http://www.rivm.nl/milieuportaai/bibliotheek/modellen/carola.jsp>

