

---

<b>Onderwerp</b>	<b>Datum</b>	19 september 2017
Vaststelling bestemmingsplan Venray (NL.IMRO.0984.BP15001-va01)	<b>Pagina</b>	1 van 1

---

**De raad van Venray,**

gelezen het advies van B en W van 14 augustus 2017;

overwegende dat:

het ontwerp bestemmingsplan Venray met ingang van 3 maart 2017 tot en met 13 april 2017 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die periode 14 zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren zijn gebracht;

dat het bestemmingsplan gewijzigd is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve aanpassingen en derhalve gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;

gelezen de door burgemeester en wethouders ingenomen standpunten over de behandeling van die zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen, zoals verwoord in het eindrapport zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, waarvan de overwegingen worden overgenomen en als hier ingelast moeten worden beschouwd;

dat voor dit plan een procedure hogere grenswaarden is gestart. Het ontwerpbesluit heeft van 3 maart 2017 t/m 13 april 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit. Het vastgestelde besluit ligt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage

gelezen het advies van de commissie Wonen 4 september 2017;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

**besluit:**

1. het bestemmingsplan Venray (NL.IMRO.0984.BP15001-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.
2. geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 september 2017

 , voorzitter

 , raadsgriffier

## **Bestemmingsplan 'Venray' Eindrapport zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

**9 augustus 2017**

Gemeente Venray  
Postbus 500  
5800 AM Venray

*Samengesteld door  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling*



## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Ambtshalve aanpassingen</b>	<b>26</b>
3.1	Aanpassingen verbeelding	26
3.2	Regels	32
3.3	Aanpassingen toelichting	36
<b>4</b>	<b>Vervolg procedure</b>	<b>38</b>
	<b>Bijlagen</b>	<b>38</b>

### **Bijlagen**

#### **Ingediende zienswijzen**



## **1 Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan Venray heeft ter visie gelegen van 3 maart 2017 tot en met 13 april 2017. Tijdens de inzageperiode heeft eenieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. De reacties worden samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is steeds aangegeven of de reactie tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan leidt. In hoofdstuk 3 worden de inhoudelijke ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan aangegeven. Tot slot, in hoofdstuk 4, wordt de verdere procedure geschetst.



## 2 Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken (3 maart 2017 tot en met 13 april 2017) dat het ontwerpplan ter visie heeft gelegen zijn **32** schriftelijke reacties binnengekomen. De zienswijzen die betrekking hebben op de locatie 'Perdstal' en het Vlakwaterbos zijn buiten beschouwing gelaten. Op dit moment loopt er een mediationtraject tussen de gemeente Venray, de eigenaren van pannenkoekenrestaurant de Perdstal aan de Kempweg 164 en de omwonenden. Derhalve is besloten alles wat betrekking heeft op de Perdstal en het Vlakwaterbos buiten het bestemmingsplan Venray te laten. Wanneer het mediationtraject is afgerond, zal er voor het Vlakwaterbos incl. de locatie Perdstal een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen worden.

Van de 32 zienswijzen blijven er dan **14** zienswijzen over die betrekking hebben op overige zaken in het bestemmingsplan Venray.

Van de volgende reclamanten is een reactie ontvangen. Bij de beantwoording wordt verwezen naar het volgnummer voor de reclamant.

1. Dhr. L.H.G. Hendriks, Julianasingel 8A, 5802 AV Venray (hierna reclamant 1). Mondelinge zienswijze heeft plaatsgevonden op 14 maart 2017, ondertekend verslag ontvangen op 11 april 2017. De zienswijze betreft de locatie **Raadhuisstraat 36A in Venray**.
2. Dhr. Ing. C.R. Hakstege van het **Rijksvastgoedbedrijf van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties** (hierna reclamant 2), postbus 181 in Groningen, zienswijze gedateerd op 21 maart 2017, ontvangen op 22 maart 2017.
3. Dhr. M.P.L.M van Woensel van Proteion (hierna reclamant 3), Postbus 4080, 6080 AB Haelen, zienswijze gedateerd op 21 maart 2017, ontvangen op 22 maart 2017. De zienswijze betreft de locatie **Kennedyplein 18, 5801 VH Venray**.
4. Dhr. T.M.M. van den Hoogen (hierna reclamant 4), **Torenvalk 40, 5804 VA Venray**, zienswijze gedateerd op 3 april 2017, ontvangen op 3 april 2017.
5. Mr. L.M.A. Schrieder van Stichting Achmea Rechtsbijstand namens dhr. H. Franssen (hierna reclamant 5) van Keukencentrum Franssen, Keizersveld 79, 5803 AP Venray, zienswijze gedateerd op 6 april 2017, per fax ontvangen op 6 april 2017, per post ontvangen op 10 april 2017. De zienswijze betreft de locatie **Westsingel 54, 5801 TX Venray**.
6. Dhr. R.L.C.M. Hoex (hierna reclamant 6), p.a. Stationstraat 197, 5807 GJ Oostrum, zienswijze gedateerd op 7 april 2017, per e-mail ontvangen op 12 april 2017, per post



- ontvangen op 12 april 2017 . De zienswijze betreft de locatie **Mgr. Nolenstraat 12 5802 AR Venray**.
7. Dhr. mr. J.T.F. van Berkel van DAS namens mw. M. ten Holder (hierna reclamant 7), **Klaproos 4 5803 HC Venray**, zienswijze gedateerd op 10 april 2017, ontvangen op 11 april 2017.
  8. Mw. mr. G.H. Blom/ mw. mr. A.M.L. Josten van Stichting Achmea Rechtsbijstand namens dhr. A.H.P. Emonts en mw. M.H. Emonts-Sleegers (hierna reclamant 8), **Stationsweg 68, 5803 AC Venray**, zienswijze gedateerd op 10 april 2017, per fax ontvangen op 10 april 2017, per post ontvangen op 12 april.
  9. Dhr. mr. A.F.Th.M. Heutink namens mw. P.C.Peters (hierna reclamant 9), Lierseweg 1A, 6581 KT Malden, pro forma zienswijze gedateerd op 10 april 2017, per e-mail ontvangen op 10 april 2017, per post ontvangen op 11 april 2017. Aangevulde zienswijze gedateerd op 24 april 2017, ontvangen op 25 april 2017. De zienswijze betreft de locatie **Eikenlaan 2A, 5802 CV Venray**.
  10. Dhr. A. Schilder van **Gasunie Transport Services B.V.** (hierna reclamant 10), postbus 181, 9700 AD Groningen, zienswijze gedateerd op 10 april 2017, ontvangen op 12 april 2017.
  11. Dhr. M. Janssen van Suyderland Venrode BV (hierna reclamant 12), Mijlweg 61A, 3316 BE Dordrecht, zienswijze gedateerd op 12 april 2017, ontvangen op 18 april 2017. De zienswijze betreft de locatie **Julianasingel 33, 5802 AT Venray**.
  12. Mw. mr. D. van Weerd van ARAG SE Nederland namens dhr. H.M.G. Mulders (hierna reclamant 13), **Stationsweg 70, 5803 AC Venray**, zienswijze gedateerd op 11 april 2017, per fax ontvangen op 11 april, per post ontvangen op 13 april 2017.
  13. Mw. M. van Lipzig (hierna reclamant 14) van Vincent van Gogh voor geestelijke gezondheidszorg, Postbus 5, 5800 AA Venray. Mondelinge zienswijze heeft plaatsgevonden op 13 april 2017, ondertekend verslag ontvangen op 13 april 2017. De zienswijze betreft de locatie **"Servaasterrein" in Venray**.
  14. Dhr. C. Holman (hierna reclamant 15), **Wilhelmina Druckerstraat 14, 5803, AS Venray**, zienswijze gedateerd op 13 april, per e-mail ingekomen op 13 april 2017, per post ontvangen op 26 april 2017.

Hieronder zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Opgemerkt kan worden dat sommige zienswijzen op onderdelen hebben geleid tot aanpassing van het plan. Waar dit het geval is, is dit in het gemeentelijk antwoord op de zienswijze vermeld.

## **Zienswijze reclamant 1**

### Ontvankelijkheid

- Mondelinge zienswijze d.d. 14 maart 2017, ondertekend verslag + bijlage ontvangen op 11 april 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

### Zienswijze

Reclamant is eigenaar van het pand Raadhuisstraat 36A. Hij geeft aan dat dit perceel in het vigerende bestemmingsplan Venray de bestemming Detailhandel heeft. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Gemengd gekregen, waarbinnen de functies Dienstverlening, Maatschappelijke dienstverlening, lichte horeca en één woning binnen de bestaande bebouwing mogelijk zijn. Detailhandel is niet meer mogelijk.

Reclamant heeft het pand ondertussen verhuurd aan een ondernemer die hier een bierwinkel wil gaan vestigen. Reclamant heeft een kopie van de huurovereenkomst meegestuurd met het ondertekende verslag van zijn mondelinge zienswijze.

Reclamant verzoekt de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen brede bestemming Gemengd aan te vullen met detailhandel.

### Standpunt gemeente

De locatie Raadhuisstraat 36A stond al geruime tijd leeg en was één van de locaties die opgenomen was in de Startnotitie bestemmingsplan Venray als locatie waar de bestemming zou gaan veranderen. Reclamant heeft middels de kopie van het verhuurcontract aangetoond dat er in het pand zich op korte termijn een winkel gaat vestigen. Op de verbeelding zal ter plaatse van het pand Raadhuisstraat 36A de aanduiding 'detailhandel' worden opgenomen, waardoor uitsluitend op de begane grond detailhandel mogelijk wordt. Omdat het beleidsmatig wenselijk is dat zich op deze locatie (in de toekomst) ook niet-winkelfuncties kunnen vestigen (gezien de ligging buiten het kernwinkelgebied), wordt de bredere bestemming Gemengd uit het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd.

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze reclamant 2**

### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 21 maart 2017, ontvangen op 22 maart 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.

- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

#### Zienswijze

Reclamant mist de bestemming 'radarverstoringsgebied' in het ontwerpbestemmingsplan Venray en verzoekt deze alsnog conform het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in de regels en op de verbeelding op te nemen.

#### Standpunt gemeente

Het radarverstoringsgebied is alsnog conform het Barro en het Rarro opgenomen in de regels en op de verbeelding. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is er wel reeds in het ontwerpbestemmingsplan aandacht besteed aan het radarverstoringsgebied in paragraaf 2.7.4.

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Zienswijze reclamant 3**

#### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 21 maart 2017, ontvangen op 22 maart 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

#### Zienswijze

Reclamant heeft het pand Kennedyplein 18 in eigendom. Het pand is een voormalige kerk en is in het verleden verbouwd van kerk tot kantoor. Sinds 2003 is het gebouw in gebruik als kantoor en vinden er feitelijk geen maatschappelijke activiteiten meer plaats.

Door fusies/ overnames heeft reclamant het pand in eigendom verkregen. Voor reclamant is het pand al enkele jaren niet meer nodig als kantoor. Andersoortige functies zijn door reclamant onderzocht, maar niet haalbaar gebleken. Reclamant wil het pand gaan verkopen en voor de verkoop de bestemming van het pand ook bestemmingsplantechnisch als kantoor geregeld hebben.

Op 25 maart 2002 heeft de gemeente Venray een vergunning verleend voor het verbouwen van de kerk tot kantoor. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 9 juli 2002 een verklaring van geen bezwaar afgegeven. De bestemmingsplanwijziging conform de in 2002 verstrekte vergunning heeft echter nooit plaatsgevonden, en het pand heeft altijd de bestemming Maatschappelijk gehouden.

Ook in het Kadaster is het kadastrale object als kantoor aangeduid.

Reclamant verzoekt om de bestemming van het perceel na 15 jaar in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijke gebruik als kantoor.

Tegelijkertijd met deze zienswijze is een principeverzoek bij de gemeente Venray ingediend met dezelfde strekking als deze zienswijze.

#### Standpunt gemeente

Gezien de verbouwing van het pand in het verleden, de hiervoor doorlopen procedure en het (langdurige) gebruik als kantoor stemt de gemeente in met de voorgestelde wijziging van de bestemming van Maatschappelijk naar Dienstverlening. De ruimtelijke uitstraling van het gebruik dienstverlening en dienstverlening ten dienste van maatschappelijke doeleinden verschilt niet van elkaar; het gewijzigd gebruik heeft geen nadelige effecten op de parkeerbalans in de directe omgeving. Voor de wijziging van het gebruik heeft het college van burgemeester en wethouders op 10 mei 2017 tevens een omgevingsvergunning (op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2 van de Wabo) afgegeven, vooruitlopend op de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Hierop zijn geen bezwaren ingediend.

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Zienswijze reclamant 4**

##### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 3 april 2017, ontvangen op 3 april 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

##### Zienswijze

Het pand Torenvalk 40 is in eigendom van reclamant. De woningen aan de Torenvalk zijn aan te merken als een soort van patiowoningen. Bij de woning van reclamant is de slaapkamer in de achterste perceelgrens gelegen, terwijl bij andere woningen daar bijvoorbeeld de keuken is gesitueerd. Reclamant constateert een aantal omissies t.o.v. de bestaande situatie in het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Het pand van reclamant heeft geen specifieke bouwaanduiding patiowoning, terwijl het wel een patiowoning is;
- b. Het begrip patiowoning is niet nader omschreven in artikel 1 'Begrippen';
- c. De regels bepalen dat het hoofdgebouw in het bouwvlak gesitueerd dient te worden. Daarnaast bepaalt het begrip bijgebouw o.a. dat een bijgebouw 'door vorm wordt onderscheiden van het hoofdgebouw en architectonisch en functioneel dienstbaar aan het hoofdgebouw' moet zijn. Reclamant is van mening dat het achterste deel van zijn woning, zowel qua vorm als qua architectuur en gebruik deel uitmaakt van het hoofdgebouw en derhalve strijdig is met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling.

- d. De diepte van de bestaande woning van reclamant is ruim 15,35 meter. Het bouwvlak dient derhalve tot in de achterste perceelgrens doorgetrokken te worden.
- e. Door de huidige wijze van bestemmen is het niet meer mogelijk om op het achterste deel van de woning een tweede bouwlaag te realiseren. Bij de oorspronkelijke bouw van de woningen aan de Torenvalk was dit wel mogelijk. Een aantal andere woningen aan de Torenvalk heeft dus wel een tweede bouwlaag. Deze optie zou wel in de regels opgenomen moeten worden.
- f. In de regels is geen maximum bouwhoogte opgenomen, evenmin als voor nagenoeg alle percelen in de wijk 'Brabander'. Deze zou wel opgenomen moeten worden.

#### Standpunt gemeente

- a. Dit is correct. Inmiddels wordt dit opgelost in de planregels. Patiowoningen worden overall mogelijk gemaakt binnen de bestemming Wonen; artikel 19.2.2.d is daarvoor aangepast. Dit betekent dat er niet langer overall specifieke aanduidingen voor patiowoningen meer aanwezig zijn. Deze aanduiding wordt enkel nog opgenomen wanneer op een perceel/locatie uitsluitend patiowoningen mogen worden opgericht. Artikel 19.2.2.d sub 3 is daartoe aangepast.
- b. Dit is correct. Het begrip patiowoning is alsnog toegevoegd aan artikel 1 begripsbepaling.
- c. De diepte voor patiowoningen is in artikel 19.2.2.l opgerekt tot 20 meter. Tevens wordt dit gemeten vanaf de voorgevelrooilijn. Hierdoor valt het hoofdgebouw van een patiowoning binnen het bouwvlak.
- d. zie antwoord bij c.
- e. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter. Hiermee is het wel mogelijk een tweede bouwlaag te realiseren, aangezien er geen maximale bouwhoogte is opgenomen.
- f. Dit is correct. Omwille van de flexibiliteit wordt in principe niet meer gewerkt met bouwhoogtes, maar met goothoogtes en dakhellingen.

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Zienswijze reclamant 5**

##### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 6 april 2017, ontvangen per fax op 6 april 2017, ontvangen per post op 10 april 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

### Zienswijze

Reclamant is eigenaar van het perceel gelegen aan de Westsingel 54. Dit perceel had in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Detailhandel. In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming Wonen en Bedrijf gekregen. Reclamant is het niet eens met deze bestemmingswijziging.

Het college van burgemeester en wethouders motiveert de wijziging door te stellen dat het huidige gebruik feitelijk anders is, te weten woning en tijdelijke winkel.

Reclamant heeft het perceel echter tot en met 21 december 2021 verhuurd als winkel en van feitelijk ander gebruik – al dan niet tijdelijk- is geen sprake. Bovendien heeft de huurder ook een optie op het eerste recht van aankoop op het gehele perceel.

Bij ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zal reclamant een planschadeverzoek indienen.

### Standpunt gemeente

De locatie Westsingel 54 stond al geruime tijd leeg en was één van de locaties die opgenomen was in de Startnotitie bestemmingsplan Venray als locatie waar de bestemming gewijzigd zou worden. Kort vóór de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Venray is het pand verhuurd aan een winkel in bruin- en witgoed (die wegens brand in hun pand elders in Venray een tijdelijk onderdak moest krijgen). Reclamant heeft aangetoond dat deze huurder een huurcontract heeft afgesloten tot eind 2021 en tevens een optie op eerste recht van aankoop op het perceel heeft. Op de verbeelding is hiervoor ter plaatse van het pand de aanduiding 'volumineuze detailhandel' opgenomen. Omdat het beleidsmatig wenselijk is dat zich op deze locatie (in de toekomst) ook niet-winkelfuncties kunnen vestigen (gezien de ligging buiten het kernwinkelgebied), is de bestemming Bedrijf uit het ontwerp-bestemmingsplan gehandhaafd.

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze reclamant 6**

### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 7 april 2017, ontvangen op 12 april 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

### Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Mgr. Nolensstraat 12.

- a. Reclamant verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de huidige bestaande bebouwing op het perceel. Het bestaande hoofdgebouw is reeds groter dan het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak.

- b. Daarnaast verzoekt reclamant het bouwvlak zodanig aan te passen dat het door reclamant gewenste woningbouwplan mogelijk wordt gemaakt. Dit ontwerp is reeds besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente. Ook in andere delen van het ontwerpbestemmingsplan Venray worden initiatieven meegenomen. Indien noodzakelijk kan reclamant een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het gewenste bouwplan op korte termijn aanleveren.
- c. Bij ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zal reclamant in beroep gaan en een planschadeverzoek indienen.

#### Standpunt gemeente

- a. Dit is inderdaad een omissie op de verbeelding. Het bouwvlak is in overeenstemming gebracht met de bestaande hoofdbebouwing op het perceel.
- b. Het is correct dat er in het ontwerpbestemmingsplan Venray een tweetal initiatieven is meegenomen. De ruimtelijke onderbouwingen van deze initiatieven is opgenomen in de bijlage van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Venray. Deze initiatieven waren reeds voor de bestemmingsplanprocedure overeengekomen. Het bouwplan van reclamant heeft een grote impact op de omgeving. Wanneer de door reclamant gevraagde aanpassing van het bouwvlak alsnog meegenomen zou worden binnen deze procedure, moeten mensen die hier niet mee akkoord zijn, rechtstreeks in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Dit wordt niet wenselijk geacht. Er worden dan ook geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen tussen het ontwerp en de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het is beter hiervoor een separate procedure te volgen.
- c. Het bouwvlak is in overeenstemming gebracht met de bestaande hoofdbebouwing. Van planschade kan dan ook geen sprake meer zijn.

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Zienswijze reclamant 7**

##### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 10 april 2017, ontvangen op 11 april 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

##### Zienswijze

Reclamant verwijst voor de gronden van de zienswijze naar hetgeen is ingebracht in het beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan 'Centrum Landweert, Venray'.

Voorts verzoekt reclamant de zienswijze gegrond te verklaren, het bestreden ontwerp in te trekken en de kosten van deze procedure te vergoeden op basis van het Besluit proceskosten bestuursrecht.

### Standpunt gemeente

Inmiddels is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:985) gedaan inzake het beroep van reclamant tegen het vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Centrum Landweert, Venray' d.d. 23 februari 2016 dat is vervangen door het gewijzigde vaststellingsbesluit d.d. 27 september 2016. Het beroep van reclamant tegen het vaststellingsbesluit van 23 februari 2016 is door de Afdeling niet-ontvankelijk verklaard, doordat dit bestemmingsplan vervangen is door het bij besluit van 27 september 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Centrum Landweert Venray'. Het beroep tegen het vaststellingsbesluit van 27 september 2016 is door de Afdeling ongegrond verklaard en het bestemmingsplan 'Centrum Landweert, Venray' is op 25 november 2016 in werking getreden en op 13 april 2017 onherroepelijk geworden.

In het ontwerpbestemmingsplan Venray is het bestemmingsplan 'Centrum Landweert, Venray' één op één overgenomen. Van nieuwe feiten of gewijzigde omstandigheden is sindsdien niets gebleken, noch geeft de zienswijze van reclamant aanknopingspunten die tot een ander besluit nopen. Derhalve wordt de zienswijze van reclamant ongegrond verklaard. Van een financiële vergoeding voor proceskosten kan in deze fase geen sprake zijn, aangezien het Besluit proceskosten bestuursrecht niet van toepassing is op een zienswijzeprocedure.

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Zienswijze reclamant 8**

#### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 10 april 2017, ontvangen per fax op 10 april 2017, ontvangen per post op 12 april 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

#### Zienswijze

Reclamant is eigenaar van het perceel Stationsweg 68. In het verleden heeft reclamant grond verkocht aan de gemeente, zodat de gemeente een weg en een groenstrook kon aanleggen voor het nieuwbouwplan Antoniusveld. In ruil hiervoor zou op het achterste deel van het perceel van reclamant een bouwmogelijkheid voor een woning opgenomen worden.

Op 13 april 2000 heeft reclamant afspraken gemaakt omtrent deze grondverkoop. Bij brief d.d. 18 april 2000 zijn deze afspraken bevestigd. Bij brief van 15 mei 2000 werden deze afspraken nogmaals bevestigd. Kopieën van beide brieven zijn als bijlage bij de zienswijze gevoegd. Vervolgens is de koopovereenkomst getekend en heeft de overdracht van de grond plaatsgevonden. Bij het bepalen van de verkoopprijs heeft reclamant rekening gehouden met de afspraak dat hij een bouwkaavel zou krijgen.



Woningbouw op deze locatie is volgens reclamant tevens in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Tussen een rij vrijstaande woningen aan de Mina Krusemanstraat liggen twee kavels. Het ligt voor de hand op deze twee kavels ook een woning te realiseren. Dit is immers passend hier gezien de aanwezigheid van de overige vrijstaande woningen. De grond heeft ook al een woonbestemming; er hoeft alleen een bouwvlak opgenomen te worden. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan Venray gewijzigd vast te stellen en achter op het perceel van reclamant een bouwvlak voor één woning op te nemen, zoals in het verleden ook is overeengekomen.

#### Standpunt gemeente

Reclamant spreekt in zijn zienswijze over de Mina Krusemanstraat, maar dit is niet correct. Het betreft hier de Aletta Jacobsstraat.

Abusievelijk is deze bouwmogelijkheid voor één woning nooit opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Venray en daardoor ook niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Venray. Dit was destijds inderdaad wel overeengekomen met reclamant. Het toevoegen van een woning op deze locatie is hier vanuit ruimtelijk/ stedenbouwkundig oogpunt heel logisch. Gezien het feit dat op de rest van de percelen aan de Aletta Jacobsstraat reeds woningen zijn gesitueerd, sluit dit goed aan bij het bestaande beeld en geeft het een goede afronding van de wijk. De woning dient qua massa en architectuur wel aan te sluiten bij de bestaande woningen in deze straat. Het bouwvlak voor één vrijstaande woning is alsnog opgenomen op de verbeelding.

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Zienswijze reclamant 9**

#### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze pro forma ingediend d.d. 10 april 2017, ontvangen op 11 april 2017. Aangevuld middels schriftelijke reactie d.d. 24 april 2017, ontvangen op 25 april.
- De pro forma zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en tijdig met gronden aangevuld.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

#### Zienswijze

Het bedrijfspand op het perceel Eikenlaan 2A is in eigendom van reclamant. Bij brief d.d. 12 november 2015 is door de gemeente Venray aan reclamant kenbaar gemaakt dat de gemeente voornemens was de bestemming van het perceel Eikenlaan 2A aan te passen van Detailhandel naar de bestemming Dienstverlening. Dit omdat het gebruik op het perceel (als schoonheidssalon) feitelijk anders was dan de nog geldende bestemming Detailhandel.

Reclamant is het niet eens met deze bestemmingswijziging en heeft hiervoor een aantal argumenten:

- a. Reclamant heeft het bedrijfspand in oktober 2008 aangekocht mét bijbehorende detailhandelvergunning, waarna reclamant zich per 1 oktober 2008 in het pand heeft gevestigd.
- b. Reclamant exploiteert een onderneming (beautycenter en bruinstudio) met detailhandel.
- c. Reclamant verstrekt vanaf deze locatie ook voedingsadviezen en daarnaast worden conform het vigerende bestemmingsplan producten verkocht welke al dan niet gelieerd zijn aan de onderneming (zoals bijvoorbeeld maar niet uitsluitend verzorgingsproducten, voedingssupplementen, zonnecrèmes en/of kleding en accessoires).
- d. Reclamant geeft aan dat conform hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen, dat een bestemmingsplan naast de bij of krachtens de voorgeschreven bestemmingen en regels, in elk geval een beschrijving van de bestemmingen bevat, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.
- e. De activiteiten van de onderneming van reclamant bestaan sinds de datum van inschrijving van de onderneming (op 1 oktober 2008) uit: "SBI-code 9604 – Sauna's, solaria, baden e.d., Beauty-center en bruinstudio met detailhandel". Een kopie van het uittreksel handelsregister van de Kamer van Koophandel is bij de zienswijze gevoegd.
- f. Sinds de inschrijving van de onderneming in het handelsregister is geen sprake van wijzigingen van de activiteiten en ziet reclamant niet in waarom de bestemming thans dient te worden gewijzigd in enkel Dienstverlening.
- g. Reclamant verwijst naar pagina 10 van de Startnotitie waar onder punt 6 (Voornemen wijziging bestemming/plancapaciteit <op adresniveau>) onder nummer 2 is opgenomen dat de nieuwe bestemming Dienstverlening conform feitelijk gebruik als schoonheidssalon is.
- h. Reclamant wordt ernstig in haar inkomenspositie geschaad wanneer de door haar verrichte (verkoop)activiteiten niet meer mogelijk zijn als de bestemming wordt gewijzigd naar Dienstverlening.
- i. De onderneming voldoet aan de beschrijving van detailhandel, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
- j. Het gebruik bestaat al sinds de inschrijving in het handelsregister.
- k. De toelichting op de nieuwe bestemming Dienstverlening is niet correct. Er wordt aangegeven dat dit conform feitelijk gebruik is. Maar er is wel degelijk sprake van verkoop van goederen en de bestemming Detailhandel moet volgens reclamant dan ook niet vervallen.
- l. De onderneming van reclamant voldoet aan alle criteria voor detailhandel, zodat aanpassing van de bestemming naar detailhandel conform feitelijk gebruik zal zijn. Het pand voorziet tevens in haar eigen parkeerbehoefte voor klanten voor detailhandel, zodat er geen enkel beletsel is het huidige bestemmingsplan in stand te laten.

Op basis van bovenstaande argumenten verzoekt reclamant de bestemming Detailhandel te behouden op het perceel en het bestemmingsplan Venray met in achtname van deze zienswijze vast te stellen.

#### Standpunt gemeente

Reclamant exploiteert een schoonheidssalon en zonnestudio op het perceel Eikenlaan 2A. Een schoonheidssalon en zonnestudio vallen onder de hoofdbestemming Dienstverlening. Ondergeschikt aan de schoonheidssalon en de zonnestudio vindt er ook detailhandel plaats in verzorgingsproducten, voedingssupplementen, zonnecrèmes en/of kleding en accessoires. Dit is echter een ondergeschikte activiteit en doet aan de hoofdfunctie Dienstverlening niets af. De ondergeschikte detailhandel gelieerd aan de hoofdbestemming Dienstverlening was niet correct opgenomen in de regels van het ontwerp bestemmingsplan Venray. Artikel 7.5.1.d is derhalve aangepast naar: 'detailhandel, tenzij ondergeschikt en gelieerd aan de bestemming Dienstverlening'.

Gezien de ligging buiten de bestaande winkelconcentratiegebieden van Venray vinden wij (nieuwvestiging van) enkel detailhandel op deze locatie niet langer wenselijk. Er is in de gemeente Venray sprake van een hoge leegstand aan winkelruimte. Deels is dit te wijten aan de economische crisis van de afgelopen jaren, maar deels is er ook sprake van meer structurele veranderingen (zoals afname van de bevolkingsgroei, vergrijzing, nieuwe vormen van winkelen zoals internetverkoop). Deze veranderingen leiden tot een andere kijk op de toekomst, waarbij de gemeente streeft naar clustering en concentratie van nieuwe winkels in de bestaande winkelconcentratiegebieden. Verspreid liggende winkelbestemmingen die langdurig leegstaan of andersoortig in gebruik zijn, worden indien mogelijk herbestemd. Dit heeft de gemeente ook beleidsmatig vastgelegd in de Structuurvisie Detailhandel (2015), de Centrumvisie (2016) en de regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg 2017 (zijnde een regionale uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014). In november 2015 is de startnotitie Bestemmingsplan Venray vastgesteld waarin het voornemen is aangekondigd om de detailhandelsbestemming op onderhavige locatie te wijzigen naar Dienstverlening. Reclamant is hierover tevens schriftelijk geïnformeerd. Naar ons oordeel is hiermee sprake van voorzienbaarheid en passieve risicoaanvaarding door reclamant, waardoor er geen aanleiding is tot het vergoeden van planschade in de toekomst (zie ook ECLI:NL:RVS:2016:2582).

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Zienswijze reclamant 10**

##### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 10 april 2017, ontvangen op 12 april 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

### Zienswijze

In het plangebied ligt een gastransportleiding die bij reclamant in beheer is. De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

1. Reclamant geeft aan dat de in het ontwerpbestemmingsplan Venray opgenomen belemmeringenstrook voor de dubbelbestemming Leiding-Gas veel te breed is. De strook is ca. 20 meter aan weerszijden van de hartlijn van de gastransportleiding. Wettelijk is een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de gastransportleiding voldoende. Reclamant verzoekt de belemmeringenstrook dan ook terug te brengen naar 4 meter aan weerszijden van de gastransportleiding.
2. Het bouwvlak voor de woning ter plaatse van de Serenadestraat 34 ligt tot op de gastransportleiding en binnen de belemmeringenstrook. Volgens artikel 14 uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen(Bevb) zijn binnen de belemmeringenstrook geen kwetsbare objecten toegestaan. Naar weten van reclamant is er op dit perceel nog niks gebouwd binnen de belemmeringenstrook. Reclamant verzoekt het bouwvlak te verkleinen tot buiten de belemmeringenstrook van 4 meter.
3. In artikel 22.2 onder b staat dat bouwwerken, indien onderliggende bestemmingen bebouwing toestaan, zijn toegestaan. Dit is wettelijk gezien niet mogelijk. Artikel 14 Bevb regelt in eerste instantie een bouwverbod voor andere bestemmingen, waarbij alleen bij afwijking (22.3) van kan worden afgeweken. Reclamant verzoekt artikel 22.2 onder b te verwijderen en bouwwerken voor andere bestemmingen enkel toe te staan middels een afwijking van de bouwregels.
4. Ter verduidelijking dient een voorrangsbepaling opgenomen te worden. Reclamant verzoekt om onderstaande regel aan artikel 22 Leiding-Gas toe te voegen:  
*x.2 Voorrangsbepaling*  
*De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.*

### Standpunt gemeente

1. De belemmeringenstrook binnen de bestemming Leiding – Gas is teruggebracht naar 4 meter aan weerszijden van de gastransportleiding.
2. Op de verbeelding is het bouwvlak voor de woning op het perceel Serenadestraat 34 verkleind tot buiten de belemmeringenstrook van 4 meter.
3. Dit is correct. Artikel 22.2 onder b is verwijderd en bouwwerken voor andere bestemmingen zijn enkel toegestaan middels een afwijking van de bouwregels.
4. In artikel 39.3 Voorrangregels is reeds de voorrang van de dubbelbestemmingen opgenomen.

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze reclamant 11**

### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingediend d.d. 12 april 2017, ontvangen op 18 april 2017. Middels rechtstreeks mailcontact op 12 april 2017 een afspraak gemaakt om de zienswijze in een overleg nader toe te lichten. Dit overleg heeft op 15 mei 2017 plaatsgevonden.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

### Zienswijze

Reclamant is het niet eens met de inperking van de huidige bestemming Gemengde doeleinden II naar Horeca en Dienstverlening op het perceel Julianasingel 33. Reclamant is van mening dat de huidige bestemming te fors wordt ingeperkt. Detailhandel ligt niet voor de hand op deze locatie, maar de nu toegestane functies wonen, sportschool, maatschappelijke doeleinden en voorzieningen van openbaar nut zijn wel degelijk nog passend volgens reclamant. Daarnaast heeft reclamant in een nader gesprek aangegeven dat hij tevens de mogelijkheid tot het vestigen van een biljartcentrum ter plaatse wil behouden. In het ontwerpbestemmingsplan is biljartcentrum geschaard onder horeca-categorie 2, welke niet is toegestaan binnen de beoogde bestemming Gemengd (tot max. horeca-categorie 1). Binnen de huidige bestemming is een biljartcentrum wel toegestaan.

### Standpunt gemeente

Gezien de ligging net buiten het centrum van Venray (in een aanloopstraat) is een gemengde bestemming inderdaad passend. De gemeente heeft voornamelijk als beleidsdoel om de verspreid liggende detailhandelsbestemmingen te saneren, hiertegen heeft reclamant geen bezwaar geuit. Andere gemengde functies zoals dienstverlening, maatschappelijke activiteiten, wonen en (de bestaande) lichte horeca zijn op deze locatie acceptabel (en waren ook al toegestaan in het vigerende bestemmingsplan). De mogelijkheid voor een sportschool willen wij echter niet rechtstreeks opnemen, omdat hierbij vaak sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking en/ of milieueffecten op de omgeving (met name geluid, trillingen). Hiervoor zal eerst een betere onderbouwing moeten plaatsvinden, welke tevens van belang is voor het bepalen van het draagvlak bij omwonenden. Wanneer de door reclamant gevraagde functie van een sportschool alsnog meegenomen zou worden binnen deze procedure, moeten mensen die hier niet mee akkoord zijn, rechtstreeks in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Dit wordt niet wenselijk geacht. Er worden dan ook geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen tussen het ontwerp en de vaststelling van dit bestemmingsplan. Het is beter hiervoor een separate procedure te volgen.

De in het bestemmingsplan gehanteerde horeca-indeling is gebaseerd op de (mogelijke) geluidsniveaus en de invloed hiervan op de omgeving. Gezien het bovenstaande is van een biljartcentrum in redelijkheid een geluidsniveau te verwachten dat beter overeenkomt met horeca-categorie 1b dan met horeca-categorie 2. Om deze reden wordt een biljartcentrum verschoven naar horeca-categorie 1b. Door deze aanpassing wordt het vestigen van een biljartcentrum binnen de bestemming Gemengd direct mogelijk.

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze reclamant 12**

### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 11 april 2017, ontvangen per fax op 11 april 2017, ontvangen per post op 13 april 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

### Zienswijze

Reclamant is eigenaar van het perceel Stationsweg 70. In het ontwerpbestemmingsplan Venray is aan de achterzijde van het perceel van reclamant geen bouwvlak opgenomen. Langs de gehele straat aan deze zijde van het perceel van reclamant staan woningen, met uitzondering van het perceel van reclamant en zijn burens op Stationsweg 68. Bij de verkoop van een deel van het perceel van reclamant (in 2000) aan de gemeente was één van de afspraken die is gemaakt dat reclamant een extra bouwvlak op de achterzijde van zijn perceel zou krijgen. Reclamant is, gelet op deze afspraak, altijd in de veronderstelling geweest dat er inderdaad een extra bouwvlak op zijn perceel aanwezig was in het geldende bestemmingsplan. Pas bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Venray constateerde reclamant dat hierin geen bouwvlak aanwezig was op de achterzijde van zijn perceel. Navraag heeft vervolgens uitgewezen dat ook in het geldende bestemmingsplan Venray geen bouwvlak aanwezig was. Gezien de ligging van het door reclamant gewenste bouwvlak, binnen de reeds bestaande bestemming Wonen en als opvulling van een 'gat' in de Aletta Jacobsstraat ziet reclamant geen onoverkomelijk bezwaar tegen het opnemen van het bouwvlak.

Reclamant verwijst naar een aantal zaken uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan:

- a. Reclamant verwijst naar een passage uit het ontwerpbestemmingsplan waarin aangegeven wordt dat kleinschalige ontwikkelingen binnen bestaande functies mogelijk zijn, voor zover deze passen binnen de geldende beleidsuitgangspunten. Ook zijn nieuwe ontwikkelingen alleen meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Venray wanneer de voor de ontwikkeling noodzakelijke ruimtelijke procedure geheel is afgerond voor de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Venray.

- b. Reclamant verwijst ook naar de kadernotitie Wonen uit 2011 en de Structuurvisie Detailhandel uit 2013 waarin richtlijnen worden gegeven hoe om te gaan met ontwikkelingen op het gebied van o.a. woningbouw en detailhandel. Dit heeft ertoe geleid dat onbenutte mogelijkheden zijn geschrapt.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan Venray maakt de ontwikkeling van het westelijk deel van Antoniusveld (voormalig Servaasterrein) mogelijk waarin de bouw van 240 woningen is voorzien. In het licht hiervan ziet reclamant niet in dat de bouw van één enkele woning in de directe omgeving van deze nieuwbouwlocatie niet toegestaan zou kunnen worden.
- d. Naast voornoemde grootschalige plannen wordt middels het ontwerpbestemmingsplan bijvoorbeeld ook de bouw van één enkele woning aan de Langstraat 45 mogelijk gemaakt, waarvoor reeds een ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan. Aan het verzoek van reclamant kan meegewerkt worden zonder dat daarvoor een ruimtelijke onderbouwing vereist is. Reclamant verwijst nogmaals naar de gemaakte en vastgelegde afspraken tussen de gemeente en hemzelf en de locatie van het gewenste bouwvlak.
- e. Uit onderzoek blijkt dat in de kern Venray behoefte is aan circa 885 nieuwe woningen tot 2030 aldus reclamant. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan verlaagt het overschot aan aanbod (vooral appartementen). Daardoor kan niet gesteld worden dat er geen behoefte is aan de door reclamant gewenste ene woning extra.
- f. De locatie van het door reclamant gewenste bouwvlak is niet meegenomen bij de beoordeling van de 'gaten' uit het vigerende bestemmingsplan Venray, waarvan in dit ontwerpbestemmingsplan een deel in stand wordt gehouden en positief is bestemd.
- g. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens reclamant ook aangegeven dat de nieuwbouw van grondgebonden woningen die aan de noordoostzijde van Venray gepland zijn (vooral in de Brabander), maar ook in het westelijk deel van Antoniusveld (voormalig Servaasterrein) voldoet aan de vraag van de consument. Dit geldt ook voor de door reclamant gewenste extra woning.
- h. Tevens staat in de toelichting dat er in de kern Venray vooral sprake is van een groot planoverschot aan appartementen (m.u.v. sociale huurappartementen). Hierdoor kan de uitvoerbaarheid van de extra woning niet in twijfel worden getrokken.
- i. Tot slot wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan expliciet gesteld dat er noodzaak is om (planmatig) ruimte te creëren voor nieuwe woningbouwinitiatieven die wel voldoen aan een behoefte. Daarvan is het door reclamant gewenste bouwvlak een voorbeeld bij uitstek.

Reclamant verwijst tot slot nogmaals naar de reeds eerder genoemde schriftelijk vastgelegde afspraak c.q. toezeggingen met de gemeente Venray en verzoekt alsnog een bouwvlak op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Venray.

#### Standpunt gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 8, gezien het feit dat dit het naastgelegen perceel is en hier destijds dezelfde afspraken zijn gemaakt.

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Zienswijze reclamant 13**

#### Ontvankelijkheid

- Mondelinge zienswijze d.d. 13 april 2017, ondertekend verslag ontvangen op 13 april 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

#### Zienswijze

Reclamant heeft het Servaasterrein in eigendom. De zienswijze heeft betrekking op twee punten:

1. Tijdens de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan Venray heeft reclamant reeds bij overleg met de gemeente over het Servaasterrein een verzoek ingebracht om het bebouwingspercentage in het oostelijke deel van het bestemmingsvlak Woongebied-2 te verhogen naar maximaal 60%, omdat anders mogelijk het gewenste nieuwbouwprogramma niet gerealiseerd kan worden.
2. Ook voor het bestemmingsvlak Gemengd dat op de voormalige boerderij ligt, is verzocht het bebouwingspercentage te verhogen naar maximaal 60%. Door deze verhoging kunnen ook eventuele kleinschalige uitbreidingen van het gebouw/ de bijgebouwen plaatsvinden en ontstaan er meer mogelijkheden voor herinvulling van het pand.

Beide verzoeken zijn destijds akkoord bevonden, maar abusievelijk niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt dit alsnog aan te passen.

#### Standpunt gemeente

Er was inderdaad reeds overeenstemming over de bebouwingspercentages van de twee bestemmingsvlakken. Per abuis zijn de bebouwingspercentages echter niet aangepast in het ontwerpbestemmingsplan Venray. De bebouwingspercentages op de betreffende percelen zijn alsnog aangepast op de verbeelding.

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*



## **Zienswijze reclamant 14**

### Ontvankelijkheid

- Zienswijze d.d. 13 april 2017, ontvangen per e-mail op 13 april 2017, na geboden herstellmogelijkheid per post ontvangen op 26 april 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

### Zienswijze

Reclamant is sinds 1999 woonachtig in de wijk Antoniusveld. Hij is vrijwilliger in het team dat hondenspeelvelden heeft gerealiseerd in de wijken Landweert en Antoniusveld. Tevens is hij actief als bestuurslid van de wijkraad Antoniusveld. Reclamant is positief over de plannen om aan de noordzijde van het Servaashof de gebouwen te slopen en te bestemmen als groenvoorziening. Dit geldt ook voor de plannen aan de westzijde van het terrein.

Reclamant vindt de te handhaven Woonbestemming op de zuid- en oostzijde van de locatie Servaashof onwenselijk en heeft hiervoor de volgende argumenten:

1. Reclamant is van mening dat binnen Venray voldoende aanbod is van bestaande woningen en nieuwbouwgebieden voor de komende jaren. Er staat een flink aantal woningen te koop in de wijken Antoniusveld, Landweert en Brukske; hiermee is voldoende aanbod in veel verschillende woningtypen. Wellicht dat in bepaalde typen woningen, zoals starterswoningen en goedkopere huurwoningen schaarste ontstaat, maar door het krimpend inwoners aantal in Limburg is dit beter op te lossen middels sloop- en herbouw van bestaande woningen in o.a. de wijken Brukske en Landweert. Venray (en heel Limburg) valt onder de zogenoemde krimp- en anticipeergebieden waar de focus zou moeten liggen op kwaliteitsverbetering van het woningaanbod en niet op het kwantitatief verhogen van het aantal woningen.
2. Het Servaasterrein heeft een belangrijke functie in de wijk Antoniusveld, zeker met de dierenboerderij, het hondenspeelveld en de vele vierkante meters groen. Er zijn veel dagelijkse wandelaars op het terrein en het is de ervaring van reclamant dat hier veel (nieuwe) sociale contacten worden opgedaan. Hiermee is de kwaliteit van de leefomgeving voor de om het terrein heen liggende wijken significant hoog.
3. Reclamant verwacht dat op basis van dit plan de infrastructuur voor verkeer meer onder druk komt te staan. Door de plannen Via Venray wordt de Stationsweg behoorlijk meer belast en de honderden inwoners van het Servaasterrein gaan de infrastructuur nog eens extra belasten. Dit komt de kwaliteit van de leefomgeving niet ten goede.
4. Bij reclamant bestaat de indruk dat de doelstelling van VvGI om delen van het terrein te verkopen, vooral van financiële aard is (grond met een woonbestemming is meer waard. In onze huidige maatschappij met de focus op Maatschappelijk Verantwoord

Ondernemen is dit niet meer van deze tijd, aldus reclamant. Reclamant heeft desondanks begrip voor de tekorten in de gezondheidszorg en het richten van VvGI op hun kerntaken.

5. Wanneer de geplande bestemming Woondoeleinden omgezet wordt in Groenvoorziening, heeft de gemeente (en ook VvGI) volgens reclamant een prachtige gelegenheid om in het centrum een state-of-the-art stadspark te realiseren wat ten gunste komt aan de waarde van het bestaande woningaanbod. Voor de omliggende wijken, zoals het Brukske, kan het een impuls zijn om in de wijk te blijven wonen, te investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen, het woningaanbod door sloop en vervanging aan te passen aan de daarmee wijzigende vraag naar bepaalde type woningen en het tegengaan van krimp in deze regio positief te beïnvloeden.

Concluderend is het volgens reclamant beter de bestemming voor woondoeleinden op voornoemde locatie te veranderen naar groenvoorzieningen en te kiezen voor kwaliteit van de leefomgeving en niet voor korte termijn financieel gewin van het VvGI en potentieel betrokken projectontwikkelaars. Reclamant stelt tevens dat zijns inziens de verwachte ontwikkeling van de woningmarkt in Limburg en in Venray dusdanig gebaseerd is op aannames dat bouwen op deze prachtige groene locatie in het centrum van Venray niet verstandig en niet wenselijk is voor de huidige en toekomstige inwoners.

#### Standpunt gemeente

Op basis van het huidige planologische regime in het vigerende bestemmingsplan Servaashof is op de door reclamant aangegeven locaties reeds woningbouw toegestaan. Ruimtelijk gezien is woningbouw op deze locatie, centraal gelegen in de kern Venray en goed ontsloten, wenselijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is bij de oorspronkelijke procedure reeds aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor woningbouw, en dat de verkeerskundige effecten aanvaardbaar zijn. Autoverkeer van/ naar het Servaasterrein zal zich verspreiden over de Stationsweg, Oostsingel en Henri Dunantstraat. De capaciteit van deze wegen is voldoende om dit extra verkeer te kunnen verwerken. Het gebied is bovendien goed omsloten door buslijnen en ligt op fietsafstand van zowel het kernwinkelgebied als het treinstation. In het nieuwe plan voor het Servaasterrein wordt het woningaantal (en de bouwhoogte) zelfs fors gereduceerd ten opzichte van de huidige bestaande bouwmogelijkheden, waardoor er meer ruimte overblijft voor (behoud van) groenvoorzieningen. Er blijft op het terrein sprake van een groene, parkachtige setting en uitstraling, getuige de stedenbouwkundige visie zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Binnen die visie blijft naast het groen rondom de nieuwe woningen ook een zone geheel gereserveerd voor een groene buffer tussen het huidige Servaasterrein en de nieuw te bouwen woningen. De kwaliteit van het gebied en de functie als uitloopgebied voor de omliggende wijken blijft overeind en wordt wellicht zelfs versterkt.

Het is in onze ogen niet reëel om alle nieuwe woongebieden om te zetten naar Groen zoals door reclamant wordt voorgesteld. Voor de eigenaar zijn er inderdaad financiële argumenten om het

gebied te ontwikkelen voor woningbouw, maar de opbrengsten komen juist ook ten goede aan de taken in de gezondheidszorg die de eigenaar uitoefent, en zijn hierdoor maatschappelijk relevant. Wel komt verlaging van het woningaantal en een flexibelere opzet van de woonbestemming (ten opzichte van het oude plan) beter tegemoet aan de woonbehoefte.

Op dit moment is de planvoorraad in de kern Venray redelijk in balans met de prognoses die we voor nieuwbouw hebben. Dit komt mede door het terugbrengen van het mogelijke aantal woningen op het Servaasterrein. Nieuwbouwplannen, waaronder ook de aangepaste bouwplannen voor het Servaasterrein, worden beoordeeld op basis van een vastgesteld afwegingskader. Dit afwegingskader is tot stand gekomen naar aanleiding van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg en is onderdeel van de op 16 mei 2017 vastgestelde Woonvisie Venray 2017. Het kader bevat criteria, die onder andere als basis het woonbehoefteonderzoek uit 2016 hebben. Op deze manier kunnen we sturen op de invulling van het plan met woningen waarvan wij verwachten dat er in de toekomst behoefte is.

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### 3 Ambtshalve aanpassingen

Naast de wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan als gevolg van ingediende zienswijzen, is tevens een aantal inhoudelijke ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder volgt een overzicht van deze ambtshalve wijzigingen. Er is onderscheid gemaakt tussen aanpassingen op de verbeelding en aanpassingen in de regels. Voor de volledigheid zijn ook de aanpassingen in de toelichting in paragraaf 3.3 weergegeven.

#### 3.1 Aanpassingen verbeelding

Hieronder volgt een verwijzing naar de aanpassingen op de verbeelding. De locaties zijn in alfabetische volgorde op adres weergegeven.

Adres (locatie)	Gewijzigd	Reden/onderbouwing
Adelaar 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68	Opgenomen aanduiding patiowoning.	Uitsluitend patiowoningen toegestaan conform bestaande situatie.
Anna Blamanstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	Opgenomen aanduiding patiowoning.	Uitsluitend patiowoningen toegestaan conform bestaande situatie.
Belle van Zuylenstraat 2, 4, 6	Opgenomen aanduiding patiowoning.	Uitsluitend patiowoningen toegestaan conform bestaande situatie.
Bergweg 2 (Schuttersveld)	Opgenomen aanduiding	Betreft maatschappelijk vastgoed waar

	specifieke vorm van maatschappelijk-zorgwonen.	ook sprake is van bewoning door zorgbehoevenden (en evt. partners). Door het opnemen van een aanduiding wordt een eenduidige regeling gehanteerd (in het ontwerpbestemmingsplan was dit alleen nog voor het Servaasterrein opgenomen).
Beukenlaan 1 (Beukenrode)	Opgenomen aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk-zorgwonen.	Betreft maatschappelijk vastgoed waar ook sprake is van bewoning door zorgbehoevenden (en evt. partners). Door het opnemen van een aanduiding wordt een eenduidige regeling gehanteerd (in het ontwerp bestemmingsplan was dit alleen nog voor het Servaasterrein opgenomen).
Biezenvenneke 3	Bouwvlak aangepast aan bestaand hoofdgebouw.	Omissie in het ontwerp, aangepast conform bestaande situatie.
Boomvalk (hofje)	Bouwstrook aangepast aan bestaande en toekomstige gewenste situatie.	Stedenbouwkundig een beter beeld.
Boomvalk (hofje)	Max. aantal wooneenheden 15 i.p.v. 16.	Omissie in het ontwerpbestemmingsplan.
Bosuil 2, 4, 6, 8	Opgenomen aanduiding patiowoning.	Uitsluitend patiowoningen toegestaan conform bestaande situatie.
Bosuil/Haviklaan ong. (kad. sectie C11301, C11302, C11303, C11304, C11305, C11306, C11307, C11308)	Haviklaan ong. (kad. sectie C11301, C11302, C11303, C11304, C11305, C11306, C11307, C11308)	Uitsluitend patiowoningen toegestaan conform stedenbouwkundig plan.
Boterbloem 47	Opgenomen aanduiding maximale goothoogte 4 m.	Omissie in het ontwerpbestemmingsplan.
Brabander (cluster IV, langs Tureluur)	Opgenomen aanduiding max. aantal wooneenheden 130.	Omissie in het ontwerp, per abuis stond hier geen maximum aantal wooneenheden opgenomen.
Brukske (Bachstraat, Bazuinstraat,	Opgenomen aanduiding 'bijgebouw'.	Omissie in het ontwerp, in deze straten staan de bestaande

Beethovenstraat, Cellostraat, Chopinstraat, Etudestraat, Fagotstraat, Foxtrotstraat, Gitaarstraat, Griegstraat, Händelstraat, Klarinetstraat, Luitstraat, Mambostraat, Marimbastraat, Mazurkastraat, Mozartstraat, Ouverturestraat, Pavanestraat, Polkastraat, Rumbastraat, Serenadestraat, Tangostraat, Vivaldistraat, Wagnerstraat		bijgebouwen ook voor de voorgevel.
Buizerdlaan 1, 3	Opgenomen aanduiding patiowoning.	Uitsluitend patiowoningen toegestaan conform bestaande situatie.
Buizerdlaan ong./Haviklaan ong. (kad. sectie C11313 t/m C11335)	Aanduiding patiowoning verwijderd.	Alle woningtypen zijn hier stedenbouwkundig gezien wenselijk.
Carry van Bruggenstraat 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12	Opgenomen aanduiding patiowoning.	Uitsluitend patiowoningen toegestaan conform bestaande situatie.
Etudestraat 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49	Uitbreiding bestemming Wonen.	Deel groenstrook aangekocht van de gemeente t.b.v. uitbreiding van tuin.
Gemmadal 4, 6, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24	Aanduiding gothoogte aangepast naar 4 meter, opgenomen aanduiding bouwhoogte 4 meter.	Omissie, aangepast conform bestaande situatie.
Hagelweg 17, 19, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42	Aanduiding gothoogte aangepast naar 4 meter, opgenomen aanduiding bouwhoogte 4 meter.	Omissie, aangepast conform bestaande situatie.
Hagelweg 9, 11	Aanduiding gothoogte aangepast naar 4 meter.	Omissie, aangepast conform bestaande situatie.
Haviklaan ong. (kad. sectie C11301, C11302, C11303, C11304, C11305, C11306,	Opgenomen aanduiding patiowoning.	Uitsluitend patiowoningen toegestaan conform stedenbouwkundig plan.

C11307, C11308)		
Henriëtte Roland Holststraat 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8	Opgenomen aanduiding patiowoning.	Uitsluitend patiowoningen toegestaan conform bestaande situatie.
Hoogveld 8, 6, 4,	Aanduiding goothoogte aangepast naar 4 meter, opgenomen aanduiding bouwhoogte 4 meter.	Omissie, aangepast conform bestaande situatie.
Ina Boudier Bakkerstraat 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14	Opgenomen aanduiding patiowoning.	Uitsluitend patiowoningen toegestaan conform bestaande situatie.
Kempweg 164 (Perdstal)	Uit plangebied gehaald.	Gezien het lopende mediationtraject tussen gemeente, eigenaren 'Perdstal' en omwonenden wordt dit uit het plangebied gehaald en zal er wanneer de mediation eindigt een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht worden.
Kennedyplein 6	Opgenomen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 1'.	Omissie, er is 1 woning aanwezig die over het hoofd gezien is in het ontwerpbestemmingsplan Venray.
Kennedyplein 9, 10, 11 en 12 (boven het Chinese restaurant op Kennedyplein 7)	Opgenomen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 4'.	Omissie, er zijn hier 4 bovenwoningen aanwezig die over het hoofd gezien zijn in het ontwerpbestemmingsplan Venray.
Kruidenlaan 159	Aanpassing bouwvlak.	Verwerking verleende omgevingsvergunning Plus supermarkt.
Laagheide	Aanpassing diverse bouwvlakken en bestemmingsgrenzen tussen de bestemming Groen en Wonen	Correctie op basis van de meest actuele verkooptekening.
Laagheidseweg 8E	Aanpassing strook van bestemmingsvlak Wonen naar Verkeer.	Omissie in het ontwerp.
Landweertweg 2A-4-6	Aanpassing bouwvlak.	Verwerking verleende omgevingsvergunning voor sloop en oprichten drie woningen.

Landweertweg ong. (tussen nr. 3 en 5)	Terugbrengen bouwvlak 1 woning.	Het bestemmingsplan Van Roosmalenstraat, waarin deze woningbouwtitel wordt wegbestemd is nog in procedure. Vandaar dat het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan nog moet blijven bestaan in bestemmingsplan Venray
Langstraat 86	Opgenomen aanduiding maximum aantal wooneenheden 1.	Omissie, er is 1 woning aanwezig die over het hoofd gezien is in het ontwerpbestemmingsplan Venray.
Langstraat 88	Opgenomen aanduiding maximum aantal wooneenheden 1.	Omissie, er is hier 1 bovenwoning aanwezig die over het hoofd gezien is in het ontwerpbestemmingsplan Venray.
Langstraat 92	Opgenomen aanduiding maximum aantal wooneenheden 1.	Omissie, er is hier 1 bovenwoning aanwezig die over het hoofd gezien is in het ontwerpbestemmingsplan Venray.
Langstraat 94	Opgenomen aanduiding maximum aantal wooneenheden 1.	Omissie, er is hier 1 woning aanwezig die over het hoofd gezien is in het ontwerpbestemmingsplan Venray.
Leunseweg 4	Nieuw bouwvlak	Verwerking omgevingsvergunning nieuwbouw politiebureau.
Leunseweg 4	Goothoogte van 8 m. opgenomen.	Verwerking omgevingsvergunning nieuwbouw politiebureau.
Matterhornlaan 41 en 43	Uitbreiding bestemming Wonen.	Deel groenstrook aangekocht van de gemeente t.b.v. uitbreiding van tuin.
Molenkiefweg 5, 7, 9, 11, 13, 15	Aanduiding goothoogte aangepast naar 4 meter.	Omissie, aangepast conform bestaande situatie.
Molenkiefweg 17	Aanduiding goothoogte aangepast naar 4 meter, opgenomen aanduiding bouwhoogte 4 meter.	Omissie, aangepast conform bestaande situatie.
Oude Oostrumseweg 45 en 47	Aanpassing aanduiding aantal woningen van 9 naar 8.	Verwerking verleende omgevingsvergunning samenvoegen woningen op perceel Oude Oostrumseweg 45 en 47.
Ouverturestraat 13	Uitbreiding bestemming	Deel groenstrook aangekocht van de

	Wonen.	gemeente t.b.v. uitbreiding van tuin.
Overloonseweg 4 en 6	Opgenomen aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk-zorgwonen.	Betreft maatschappelijk vastgoed waar ook sprake is van bewoning door zorgbehoevenden (en evt. partners). Door het opnemen van een aanduiding wordt een eenduidige regeling gehanteerd (in het ontwerp bestemmingsplan was dit alleen nog voor het Servaasterrein opgenomen).
Penningkruid 25A	Uitbreiding bestemming Wonen.	Deel groenstrook aangekocht van de gemeente t.b.v. uitbreiding van tuin.
Polkastraat 26	Uitbreiding bestemming Wonen.	Deel groenstrook aangekocht van de gemeente t.b.v. uitbreiding van tuin.
Serenadestraat 35	Uitbreiding bestemming Wonen.	Deel groenstrook aangekocht van de gemeente t.b.v. uitbreiding van tuin.
Sint Annalaan 4	Aanduiding opgenomen dat hier max. 200 m <sup>2</sup> logies is toegestaan.	Verwerking verleende omgevingsvergunning.
Sint Antoniusstraat 8	Uitbreiding bestemming Wonen.	Deel groenstrook aangekocht van de gemeente t.b.v. uitbreiding van tuin.
Stationsweg 66	Opgenomen aanduiding atelier en specifieke vorm van detailhandel – 1.	Omissie, er is hier een bestaand atelier aanwezig en op het perceel vindt verkoop van kerstdennen en groente en fruit plaats. Zat al niet goed in het vigerende bestemmingsplan Venray.
Torenvalk 25, 27, 29, 31	Opgenomen aanduiding patiowoning.	Uitsluitend patiowoningen toegestaan conform bestaande situatie.
Vlakwaterbos	Uit plangebied gehaald.	Gezien het lopende mediationtraject tussen gemeente, eigenaren 'Perdstal' en omwonenden wordt dit uit het plangebied gehaald en zal er wanneer de mediation eindigt een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht worden.
Witzand 3, 5, 7, 9, 11, 13	Aanduiding goothoogte aangepast naar 4 meter, opgenomen aanduiding bouwhoogte 4 meter.	Omissie, aangepast conform bestaande situatie.
Plangrens	Op diverse plaatsen	n.a.v. diverse ontwikkelingen zoals



	aangepast.	bijvoorbeeld lopende mediationtraject m.b.t. de Perdstal, voorbereiding bestemmingsplan Sint Annaterrein, voorbereiding bestemmingsplan Centrum Venray.
Gehele plangebied	Aanduiding 'Vrijstaand' verwijderd.	Deze aanduiding was opgenomen voor woningen groter dan 750 m <sup>3</sup> , tot een maximum van 1500 m <sup>3</sup> . In het kader van flexibiliteit vervalt deze aanduiding. De beperkingen die gegeven worden door de opgenomen maximale breedte, goothoogte en diepte zijn stedenbouwkundig gezien voldoende.

### 3.2 Regels

Hieronder volgt een verwijzing naar de aanpassingen van de regels. Er wordt steeds verwezen naar het artikelnummer zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan Venray was opgenomen.

Artikel (ontwerp)	Gewijzigd	Reden/ onderbouwing
1	Nummering van de begrippen.	De begrippen zijn ter verduidelijking genummerd.
-	Begrip patiowoning toegevoegd.	Ontbrak bij het ontwerp bestemmingsplan.
1.1	Codering aangepast.	De codering wordt bij een vastgesteld bestemmingsplan va01. Dit is overal in het document aangepast
4.1.1.e	Keukenapparatuur vervangen door goederen.	Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 6 is besloten deze aanduiding nogmaals te bezien en iets ruimer te maken dan alleen volumineuze keukenapparatuur.
5	Formulering en inhoud regels afgestemd met de bosbestemming uit het bestemmingsplan	Uniformiteit in regels voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

	Buitengebied Venray 2010, herziening regels.	
9	Geschrapt de vraag: <i>Max. aantal woningen opnemen voor Centrum Veltum?</i>	Omissie.
13.1.1	Sub toegevoegd met daarin de aanduiding voor toestaan zorgwonen.	Betreft maatschappelijk vastgoed waar ook sprake is van bewoning door zorgbehoevenden (en evt. partners). Door het opnemen van een aanduiding wordt een eenduidige regeling gehanteerd. In het ontwerp bestemmingsplan was dit alleen nog voor de bestemming Maatschappelijk-2 (Servaasterrein) opgenomen.
19.1.1	Sub toegevoegd met daarin de aanduiding voor toestaan logies tot max. 200 m <sup>2</sup>	Verwerking verleende omgevingsvergunning Sint Annalaan 4
19.1.1	Sub toegevoegd met daarin de aanduiding voor toestaan atelier	Omissie, bestaande situatie op perceel Stationsweg 66 die al niet goed in het vigerende bestemmingsplan Venray zat.
19.1.1	Sub toegevoegd met daarin de aanduiding voor toestaan verkoop van kerstdennen en groente en fruit.	Omissie, bestaande situatie op perceel Stationsweg 66 die al niet goed in het vigerende bestemmingsplan Venray zat.
19.2.1.d	Artikel aangepast naar: Ongeacht het bepaalde in de artikelen 19.2.2, 19.2.3 en 19.2.4 dient tenminste 50% van het achtererf van het woonperceel onbebouwd en onoverdekt te blijven, met uitzondering van patiowoningen waar tenminste 20% van het bouwperceel, gelegen achter de voorgevelrooilijn onbebouwd en onoverdekt	Er zijn ook patiowoningen met hun patio aan de voorzijde.

	dient te blijven.	
19.2.2.d	Toegevoegd: '...en patiowoningen'.	Patiowoningen zijn overal binnen de woonbestemming toegestaan wanneer het bouwvlak hiervoor toereikend is.
19.2.2.d.3	Het woord 'ook' is vervangen door 'uitsluitend'.	Op sommige plekken is het stedenbouwkundig gezien wenselijk om uitsluitend patiowoningen toe te staan.
19.2.2.l	Artikel aangepast naar: de maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt 12 meter, met dien verstande dat voor patiowoningen de maximale diepte 20 meter bedraagt en voor vrijstaande woningen de maximale diepte 15 meter bedraagt, tenzij ter plaatse de aanduiding 'vrijstaand' is aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale diepte 20 meter;.	De maximale diepte was voor patiowoningen niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
19.2.3.a.1	Toegevoegd met uitzondering van percelen met de aanduiding 'bijgebouw', daar zijn bijgebouwen ook toegestaan op het voorerf.	Aanvulling wegens de aanwezigheid van bijgebouwen voor de voorgeven in diverse straten van het Brukske, omissie in het ontwerpbestemmingsplan.
19.4.c	Aangepast voor het overschrijden van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 100 m2, mits: 1. de bebouwing met de dichtstbijzijnde gevel op niet meer dan 15 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen 2. het achtererf, ook na de bouw van bijgebouwen als	Stedenbouwkundig gezien is het acceptabel om, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, middels een binnenplanse afwijking bijgebouwen tot maximaal 100m2 op het achtererf te realiseren.

	bedoeld onder 19.2.3 onder a sub 4 en carports, voor niet meer dan 40% wordt bebouwd.	
20.4	Toegevoegd afwijkingsmogelijkheden voor de bouwregels gelijk aan de afwijkingen voor de bouwregels in artikel 19 Wonen.	Omissie in het ontwerpbestemmingsplan, alsnog opgenomen.
20.4	Extra afwijkingsmogelijkheid toegevoegd om woningen op te kunnen richten tot in de voorste en zijdelingse perceelsgrens, mits stedenbouwkundig verantwoord en geen onevenredige inbreuk op het straatbeeld.	Stedenbouwkundig wenselijk om deze flexibiliteit op te nemen.
20.2.1.d	Artikel aangepast naar: Ongeacht het bepaalde in de artikelen 20.2.2, 20.2.3 en 20.2.4 dient tenminste 50% van het achtererf van het woonperceel onbebouwd en onoverdekt te blijven, met uitzondering van patiowoningen waar tenminste 20% van het bouwperceel, gelegen achter de voorgevelrooilijn onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.	Er zijn ook patiowoningen met hun patio aan de voorzijde.
20.2.2.h	Artikel aangepast naar: h. de maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt 12 meter, met dien verstande dat voor vrijstaande woningen en patiowoningen de maximale diepte 20	De maximale diepte was voor patiowoningen niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

	meter bedraagt.	
21.2.2.g	Artikel aangepast naar: g. de maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt 12 meter, met dien verstande dat voor vrijstaande woningen en patiowoningen de maximale diepte 20 meter bedraagt.	De maximale diepte was voor patiowoningen niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
21.4	Toegevoegd afwijkingsmogelijkheden voor de bouwregels gelijk aan de afwijkingsregels van de bouwregels in artikel 19 Wonen.	Omissie in het ontwerpbestemmingsplan, alsnog opgenomen.
22.3.a	Geschrapd en vervangen door: a. de onderliggende enkelbestemming de bebouwing toelaat.	Omissie in het ontwerpbestemmingsplan.
22.3.c	Aangepast naar: hierover tevoren schriftelijk overeenstemming is bereikt met de betrokken leidingbeheerder(s).	Betere borging afstemming met leidingbeheerder.
33.1	Toegevoegd sub: De ondergrondse ruimte(n) mogen uitsluitend van binnenuit bereikbaar zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.	Stedenbouwkundig is het niet wenselijk dat ondergrondse ruimten van buitenaf bereikbaar zijn en ruimtelijke uitstraling hebben. Voor het buitengebied is dit inmiddels ook zo vastgelegd.

### 3.3 Aanpassingen toelichting

Paragraaf	Gewijzigd	Reden/onderbouwing
1.2	De locatie Biologische school wordt niet meegenomen in bestemmingsplan Venray.	Heeft een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen en deze is onlangs pas onherroepelijk geworden. Er geldt hier dus weer een actueel bestemmingsplan, waardoor meenemen in bestemmingsplan

		Venray niet nodig is.
3.4.4	Tekst Kadernotitie Wonen geschrapt en vervangen door tekst over de Woonvisie Venray 2017.	De nieuwe Woonvisie Venray 2017 is op 16 mei 2017 vastgesteld door de raad; deze vervangt de Kadernotitie Wonen.
4.2 Externe veiligheid	Advies Veiligheidsregio Limburg Noord inzake tankstation Raadhuisstraat 30 in tekst verwerkt.	Advies pas na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.
8. Procedure	Aangepast na doorlopen procedure ontwerp bestemmingsplan.	Verwerking resultaten inzage ontwerpbestemmingsplan.
Bijlage 5 RUON Servaasterrein, paragraaf 2.4	Aangepast na overleg met Vincent van Gogh over de toekomstige ontsluiting.	Afgesproken in het overleg met Vincent van Gogh.
Bijlage	Toegevoegd bijlage 9 advies Veiligheidsregio Limburg Noord inzake tankstation Raadhuisstraat 30.	Advies pas na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

## **4 Vervolg procedure**

Vaststelling van het bestemmingsplan Venray door de gemeenteraad is voorzien op 19 september 2017. Publicatie van het vaststellingsbesluit vindt normaal gesproken binnen twee weken na vaststelling plaats. Er zijn echter wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, waardoor publicatie op basis van artikel 3.8 lid 4 van de Wro pas zes weken na het vaststellingsbesluit plaatsvindt. De gemeente zal aan de provincie Limburg om toestemming vragen de publicatie te vervroegen. Het is dan ook nog niet op voorhand te zeggen wanneer de publicatie zal plaatsvinden en de beroepstermijn begint.

De beroepstermijn van zes weken vangt aan op de dag na de terinzagelegging. De terinzagelegging vangt aan daags na publicatie van het raadsbesluit. Op zijn laatst loopt de beroepstermijn van 4 november 2017 tot en met 15 december 2017.

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om gedurende de beroepstermijn een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, dus uiterlijk op 16 december 2017. Hierbij geldt het voorbehoud dat wanneer iemand een voorlopige voorziening aanvraagt, de inwerkingtreding van het plan wordt geschorst totdat op het verzoek is beslist door de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Venray, 9 augustus 2017

## **Bijlagen**

Ingediende zienswijzen.