
Onderwerp	Datum	27 oktober 2020
vaststelling omgevingsplan Centrum Venray (NL.IMRO.0984.BP16001-va01)	Pagina	1 van 2

De raad van Venray,

gelezen het advies van burgemeester en wethouders van 25 mei 2019;

overwegende:

dat het ontwerp omgevingsplan met ingang van 2 augustus 2019 tot en met 12 september 2019 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die periode zesentwintig zienswijzen omtrent het ontwerp omgevingsplan naar voren zijn gebracht;

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

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

gelet op de behandeling in de commissie Wonen 16 juni 2020;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, de Crisis- en herstelwet en het Besluit Crisis- en herstelwet, 17^e tranche;

Mede gelet op het in de raadsvergadering van 22 september 2020 aangenomen amendement van de fracties ProVenray, PvdA, Samenwerking Venray en VENRAY Lokaal;

besluit:**I. Oorspronkelijk collegevoorstel**

1. de zienswijzen tegen het omgevingsplan deels ontvankelijk te verklaren en deels gegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de beoordeling van zienswijzen die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;
2. het omgevingsplan Centrum Venray (NL.IMRO.0984.BP16001-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
3. geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

II. Amendement

In afwijking van en in aanvulling op het voorgestelde besluit, in dit dictum bedoeld sub I,

1. De bestemming van het zuidelijke gedeelte van de Bleek te wijzigen van "Gemengd-Transformatiegebied" naar "Gemengd - De Bleek". Onder deze gemengde bestemming wordt onder meer verstaan, detailhandel en horeca, winkels/en of dienstverlening die voor aanloop zorgen tijdens winkeltijden;
2. De uitstraling van De Bleek als winkelstraat blijvend te respecteren: dus geen wijzingsbevoegdheid die toeziet op het op termijn laten vervallen van detailhandel als toegestaan gebruik op het zuidelijke gedeelte van De Bleek; .
3. In het zuidelijke gedeelte De Bleek onder de gemengde bestemming, geen woonbestemming op de begane grond toe te laten;

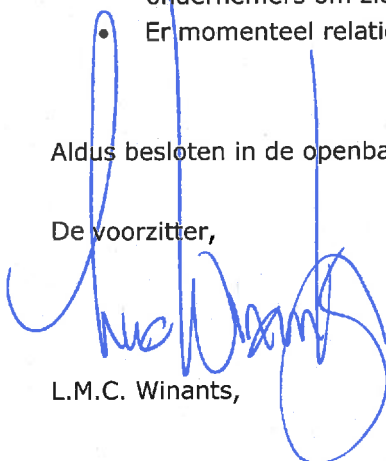
De hiervoor door te voeren benodigde concrete wijzigingen in het Omgevingsplan Centrum Venray (planregels) staan in de bijlage bij dit raadsbesluit onder het kopje 'concrete wijzigingen' en maken onderdeel uit van dit amendement.

Toelichting:

- De Bleek heeft een duidelijke uitstraling van een winkelstraat.
- Het mengen van andere bestemmingen, anders dan detailhandel en horeca, zou mogelijk een nadelig effect hebben op de huidige ondernemers in het zuidelijk gedeelte van De Bleek.
- Het effect van het stempel "transformatiegebied" heeft geen aanzuigende werking voor ondernemers, daarnaast heeft het stempel ook een stimulerende werking voor ondernemers om zich elders te vestigen.
- Er momenteel relatief gezien weinig panden in de Bleek leeg staan.

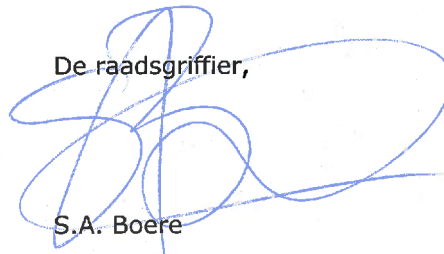
Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 oktober 2020,

De voorzitter,



L.M.C. Winants,

De raadsgriffier,



S.A. Boere

Onderwerp	Datum	27 oktober 2020
Wijzigingen omgevingsplan Centrum Venray door amendement	Pagina	1 van 2

Concrete wijzigingen amendement:

Het amendement houdt in dat het (voorstel van het) besluit tot vaststelling van het Omgevingsplan Centrum Venray (NL.IMRO.0984.BP16001-va01) wordt gewijzigd.

Het zuidelijke gedeelte van De Bleek heeft in het ter vaststelling aangeboden omgevingsplan Centrum Venray de bestemming 'Gemengd - Transformatiegebied' gekregen (artikel 8). Die bestemming wordt met het amendement dus gewijzigd in een (voor dit gebied specifieke) bestemming 'Gemengd - De Bleek'. Dat wordt ook opgenomen op de plankaart en de planregels (NL.IMRO.0984.BP16001-va01). De nummering wordt hierop aangepast. De concrete doorvertaling van het amendement is als volgt (~~doorgehaald~~ = oud; *schuin* = nieuw, niet opgenomen tekst = behoud voorgestelde planregel):

Amendementonderdeel 1. De bestemming van het zuidelijke gedeelte van de Bleek te wijzigen van "Gemengd- Transformatiegebied" naar "Gemengd - De Bleek". Onder deze gemengde bestemming wordt onder meer verstaan, detailhandel en horeca, winkels/en of dienstverlening die voor aanloop zorgen tijdens winkeltijden.

Wijziging (naam van) de bestemming:
~~Gemengd—Transformatiegebied~~

Gemengd – De Bleek

Wijzigen van de gebiedsdoelen:

8.1 Gebiedsdoelen

Voor dit gebied worden de volgende doelen nagestreefd:

- ~~Het behouden en versterken van de karakteristiek van *De Bleek als winkelstraat met een een transformatiegebied als ondersteuning van het kernwinkelgebied, met een eigen kenmerkende sterke* menging van functies, door de volgende ontwikkelingen toe te staan en te stimuleren.~~
- ~~Het terugdringen en voorkomen van leegstand door een diversiteit aan functies toe te staan, waaronder detailhandel.~~
- ~~Het verplaatsen van winkels naar het kernwinkel gebied in combinatie met het toestaan van een diversiteit aan andere functies, een afname van het winkel aanbod en geleidelijke transformatie naar Gemengd—Aanloopstraten, met een sterke mix van functies. Deze ontwikkeling zal geleidelijker verlopen dan in de aanloopstraten. Op langere termijn is het mogelijk dat er minder winkels meer zijn gevestigd, waardoor deze gebieden meer het karakter van een aanloopstraat zullen krijgen en niet meer lijken op het kernwinkelgebied.~~
- ~~Voor het Schoutenstraatje wordt ingezet naar een karakteristiek met culturele, maatschappelijke, kunstzinnige en dienstverlenende functies, gecombineerd met horeca die rekening houdt met de omgeving. Voor het zuidelijke gedeelte van De Bleek wordt ingezet op het behoud en de versterking van de uitstraling als winkelstraat. Tevens wordt ingezet op het behoud van en het versterken van functies met aanloop in De Bleek.~~

Amendement onderdeel 2. De uitstraling van De Bleek als winkelstraat blijvend te respecteren: dus geen wijzigingsbevoegdheid die toeziet op het op termijn laten vervallen van detailhandel als toegestaan gebruik op het zuidelijke gedeelte van De Bleek;

~~8.7 Wijziging in bestemming Gemengd— Aanloopstraten Centrum Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 6. Hiervoor gelden de volgende regels:~~

~~a. De wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast voor een perceel of pand dat voor detailhandel werd gebruikt.~~

~~b. In de volgende situatie mag de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast:~~

~~1. Het betreffende perceel of pand is gedurende minimaal 3 jaar niet in gebruik geweest als winkel-pand.~~

Amendement onderdeel 3. In het zuidelijke gedeelte De Bleek onder de gemengde bestemming, geen woonbestemming op de begane grond toe te laten;

Artikel 8.2.2 functies en gebruik rechtstreeks toegestaan

j. wonen artikel 1.102 ~~op de begane grond en~~ op de verdieping

k. beroep aan huis artikel 1.20 ~~op de begane grond en~~ op de verdieping

l. bed & breakfast artikel 1.14 ~~op de begane grond en~~ op de verdieping

8.2.3 functies en gebruik toegestaan na melding

c. kamerverhuur artikel 1.57 ~~op de begane grond en~~ op de verdieping

8.2.4 functies en gebruik toegestaan met omgevingsvergunning

g. wonen artikel 1.102 ~~op de begane grond en~~ op de verdieping

Omgevingsplan Centrum Venray Eindrapport zienswijzen

Gewijzigde versie na raadsbesluit 27-10-2020

Behorende bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het omgevingsplan Centrum Venray (de gewijzigde onderdelen zijn in grijsstint gemarkeerd)

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door

Team RO

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen	7
3	Ambtshalve aanpassingen in het omgevingsplan Centrum Venray	60

Bijlage A – Lijst indieners zienswijzen + inhoudelijke zienswijzen

- ❖ Bijlage A betreft een vertrouwelijk stuk dat i.v.m. persoonsgegevens niet ter inzage wordt gelegd

1 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan 'Centrum Venray' met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP16001-on01.

Het ontwerp omgevingsplan Centrum Venray heeft vanaf 2 augustus 2019 tot en met 12 september 2019 ter inzage gelegen (digitaal en op papier) in het klantencontactcentrum gemeentehuis Venray en elektronisch via de internetsite van de gemeente Venray en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode dat het omgevingsplan ter inzage heeft gelegen, heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zowel mondeling als schriftelijk (tevens via de website van de gemeente Venray) zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan.

In totaal zijn 26 zienswijzen ontvangen op het ontwerp omgevingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn hierin beknopt en zakelijk weergegeven. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld. De reacties worden samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is steeds aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen omgevingsplan.

In hoofdstuk 3 worden de inhoudelijke wijzigingen in het omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan aangegeven. Het betreft aanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen en/of ambtshalve aanpassingen.

Bijlage A bevat de persoonsgegevens van de natuurlijke personen en de rechtspersonen van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) en de inhoudelijke reacties. Deze bijlage A is vanwege de vermelde persoonsgegevens van de natuurlijke personen vertrouwelijk en zal niet ter inzage worden gelegd.

2 Zienswijzen

Tegen het ontwerp omgevingsplan 'Centrum Venray' dat ter inzage heeft gelegen zijn 26 schriftelijke zienswijzen binnengekomen, die als volgt zijn te verdelen:

- 12 zienswijzen van individuele burgers;
- 14 zienswijzen van rechtspersonen.

De persoonsgegevens van de natuurlijke personen van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) zijn geanonimiseerd verwerkt in dit rapport, in verband met de bescherming van de privacy van de gegevens op internet.

1. xxx (reclamant 1), inzake Schoolstraat 4 t/m 10 (even nummers) Venray, ingekomen 10 september 2019;
2. xxx, (reclamant 2), inzake Grotestraat 23 Venray, ingekomen 10 september 2019;
3. Coenen B.V. (M.G.C. Coenen), Merseloseweg 129, (reclamant 3), inzake Hofstraat 5, 5a, 7 en 9, ingekomen 11 september 2019;
4. xxx, (reclamant 4), inzake Stationsweg 8 Venray, ingekomen 12 september 2019;
5. xxx, (reclamant 5), inzake Hofstraat 6, 6a en 8 Venray, ingekomen 12 september 2019;
6. xxx, (reclamant 6), ingekomen 12 september 2019;
7. W. Jeuken van Stichting Schijt aan de Grens, K. Teeuwen van KiTSCH Festival, P. Weerts van Stichting Venrays Museum, p.a. Lelie 12 5803 JK Venray (reclamant 7), ingekomen 10 september 2019;
8. xxx, (reclamant 8), inzake Hofstraat 10,12 en 14 Venray, ingekomen 11 september 2019;
9. Meurs Verlichting (H. Meurs), Hofstraat 10, 5801 BJ Venray (reclamant 9), inzake Hofstraat 10 Venray, ingekomen 11 september 2019;
10. Poelmann van den Broek Advocaten, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen (reclamant 10), namens Van Schaijk Exploitatie B.V., inzake Wilhelminastraat 5 (en5p) en Julianasingel 8 (d en e) Venray, ingekomen 12 september 2019;
11. Rimenzo (R.P. van Hoek), Patersstraat 14, 5801AV Venray (reclamant 11), inzake Patersstraat 14 Venray, ingekomen 12 september 2019;
12. September (D. van Oyen en C. Absil), Lottumseweg 37, 5872 AA Broekhuizen (reclamant 12), inzake Patersstraat 5 Venray, ingekomen 16 september 2019;
13. Slagerij Het Stokpaardje, Hofstraat 20, 5801 BJ Venray (reclamant 12), inzake Hofstraat 10 Venray, ingekomen 11 september 2019;
14. xxx, (reclamant 14), inzake Hofstraat 2A Venray, ingekomen 11 september 2019;
15. Suyderland Venrode B.V. (E. van Montfort), Mijkweg 61 A, 3316 BE Dordrecht (reclamant 15), inzake Marktstraat 8 Venray, ingekomen 9 september 2019;
16. Suyderland Venrode B.V. (E. van Montfort), Mijkweg 61 A, 3316 BE Dordrecht (reclamant 16), inzake Kapelaanspad 2 t/m 30 (even nummers), Schoutenstraat 13 t/m 25 (oneven nummers), Schoutenstraatje 29, Grote Markt 5, 6, 8, 9 en 10, Grotestraat

- 8a, Grotestraat 71 t/m 87 (oneven nummers), De Omloop 30 t/m 34, Schoolstraat 5, 22 en 24, Eindstraat 1, 1a en 3, Hoenderstraat 2 en 2A Venray, ingekomen 11 september 2019;
17. xxx, (reclamant 17), inzake Wilhelminastraat 4 en 6 en Julianasingel 10 Venray, ingekomen 7 september 2019;
 18. xxx, (reclamant 18), inzake Wilhelminastraat 2, 4 en 6 Venray, ingekomen 7 september 2019 en aangevuld 7 oktober 2019;
 19. xxx, (reclamant 19), inzake Eindstraat 23/25 Venray, ingekomen 20 augustus 2019;
 20. xxx, (reclamant 20), inzake Hofstraat 10, 12 en 14 en Julianasingel 4, 6 en 8 Venray, ingekomen 11 september 2019;
 21. Van Goud advocaten, Postbus 91, 6800 AB Arnhem (reclamant 21), namens VvE 'Winkels de Bleek-Merseloseweg', de afzonderlijke gerechtigden van de appartementenrechten Merseloseweg 2 t/m 8 (even nummers) en de Bleek 58 t/m 80 (even nummers) en de huurders van de appartementenrechten, inzake voornoemde adressen, ingekomen 12 september 2019 (pro-forma) en aangevuld 4 oktober 2019;
 22. Van Goud advocaten, Postbus 91, 6800 AB Arnhem (reclamant 22), namens VvE 'Winkels de Bleek-Merseloseweg', de afzonderlijke gerechtigden van de appartementenrechten Schoolstraat 16, De Bleek 1 t/m 15 en 19 t/m 31 (oneven nummers) en De Bleek 2 t/m 14 en 32 t/m 56 (even nummer) en de huurders van de appartementenrechten, inzake voornoemde adressen, ingekomen 12 september 2019 (pro-forma) en aangevuld 4 oktober 2019;
 23. Van Hoef advocatuur, Laurahof 12, 5801 JE Venray, namens Venray Centraal (reclamant 23), inzake het gehele plangebied, ingekomen 12 september 2019;
 24. xxx, (reclamant 24), inzake Schoutenstraatje 3 Venray, ingekomen (per mail) 16 september;
 25. Welcom bij Kivits (R.M.G.J. Kivits), De Bleek 58-60, 5801 MD Venray (reclamant 25), inzake De Bleek 58-60, ingekomen 13 september 2019;
 26. HH Vastgoed (H. Haanen), inzake Hofstraat 4, 4a, 4b, 4c, 5801 BJ Venray en De Bleek 70, 5801 MD Venray, ingekomen (per mail) 18 september 2019.

Aan alle reclamanten is een uniek nummer toegekend. Dit overzicht van nummers inclusief adresgegevens staat in bijlage A.

Met een aantal reclamanten zijn een of meerdere gesprekken gevoerd over de inhoud van de zienswijzen.

Onderstaand zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Opgemerkt kan worden dat de zienswijzen op onderdelen hebben geleid tot aanpassing van het plan. Per zienswijze is aangegeven of deze binnen de gestelde termijn is ontvangen, daarnaast inhoudelijk onderbouwd is en of de zienswijze ontvankelijk wordt verklaard. Dit is in het gemeentelijk antwoord op de zienswijze vermeld.

Zienswijze reclamant 1, Schoolstraat 4 t/m 10

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 10 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Met reclamant is na het indienen van de zienswijze een gesprek gevoerd, waarin de gronden van de zienswijzen nader zijn toegelicht.

Zienswijze

- a. Reclamant is eigenaar van het pand Schoolstraat 4 t/m 10. In het transformatiegebied is wonen op de begane grond toegestaan. Reclamant is het niet eens met de voorwaarde van één woning per perceel, aangezien reclamant al gevestigd is binnen het gebied waarop de 'uitsterfregeling' van toepassing is. Andere functies dan detailhandel moeten niet onnodig gelimiteerd worden. Bovendien lijkt het gezien de omvang van het perceel duidelijk dat ook meerdere woningen mogelijk zouden moeten zijn. De behoefte uit de markt moet volgens reclamant bepalen wat de grootte van de woning moet zijn.
- b. De bestaande appartementen op de bovenverdieping kan reclamant niet terugvinden op bijlage 2 van het ontwerpplan. Reclamant verzoekt om deze woningen correct weer te geven.

Standpunt gemeente

- a. Transformatie van detailhandel naar wonen wordt inderdaad toegejuicht in het transformatiegebied. Het onbeperkt toestaan van nieuwe woningen zou echter indruisen tegen de regionale woningbouwafspraken waaronder de afspraak om het overschot aan onbenutte plancapaciteit terug te brengen. In het plan wordt daarom de mogelijkheid geboden van één woning per perceel rechtstreeks. Extra woningen/woningsplitsing is mogelijk via een omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat het past binnen het woningbouwprogramma. Hierbij is het van belang dat de toename aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.
- b. Het bestaande gebruik was inderdaad niet duidelijk genoeg vastgelegd in het ontwerp omgevingsplan. De verbeelding is alsnog aangevuld met de bestaande woningaantallen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 2, Grotestraat 23

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 10 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Met reclamant is na het indienen van de zienswijze een gesprek gevoerd, waarin de gronden van de zienswijzen nader zijn toegelicht.

Zienswijze

- a. Reclamant is eigenaar van het pand Grotestraat 23. Het gebruik van de verschillende verdiepingen (inclusief een kelder) is niet correct in kaart gebracht. Daarnaast loopt het gebruik door tot achterin de winkel, terwijl de functieaanduiding alleen over een deel van het perceel ligt. Reclamant verzoekt het huidige gebruik op een correcte wijze weer te geven.
- b. Volgens reclamant is huidige bestaand gebruik van de tweede verdieping niet juist aangegeven. Momenteel vind daar detailhandel en dagelijkse horeca plaats. Horeca is echter niet aangegeven in bijlage 3 – bestaand gebruik. Verzoek om beide bestemmingen terug te brengen op de 2^e verdieping.
- c. De goot- en bouwhoogten van het pand zijn niet juist weergegeven. Deze moeten zijn: 9/12, 10/10, 8/8, 8/8 en reclamant verzoekt deze zodanig aan te passen.
- d. Wonen op de verdieping is toegestaan. Reclamant is het niet eens met de voorwaarde van één woning per perceel aangezien dit een aantasting is van haar rechten. Bovendien lijkt het gezien de omvang van het perceel duidelijk dat ook meerdere woningen mogelijk zouden moeten zijn.
- e. In Artikel 28.3 wordt een 3-jaarstermijn geïntroduceerd voor bestaand gebruik; dit leidt tot onzekerheid inzake het gebruik in de toekomst en acht reclamant een aantasting van haar rechten. Reclamant verzoekt deze termijn te laten vervallen.

Standpunt gemeente

- a. Het bestaande gebruik was inderdaad niet duidelijk genoeg vastgelegd in het ontwerp omgevingsplan. De verbeelding is aangepast.
- b. Het bestaande gebruik van de verdieping als detailhandel was inderdaad niet duidelijk genoeg vastgelegd in het ontwerp omgevingsplan. De verbeelding is hierop aangepast. Tevens zal de bestaande koffiecorner, te weten ondergeschikte horeca, een aanduiding krijgen op de verbeelding, waarmee de ondergeschikte horeca ter plaatse van de verdieping wordt toegestaan.
- c. De bouw- en goothoogte aan de voorzijde bleek inderdaad niet te kloppen en is aangepast naar bouwhoogte 12 meter en goothoogte 9 meter in het vast te stellen

- omgevingsplan Centrum Venray. De overige bouwhoogtes worden echter niet gewijzigd, aangezien deze overeenstemmen met de bestaande vergunde situatie.
- d. Wonen op de verdieping is in principe een wenselijk gebruik boven winkels. Het onbeperkt toestaan van nieuwe woningen zou echter indruisen tegen de regionale woningbouwafspraken waaronder de afspraak om het overschot aan onbenutte plancapaciteit terug te brengen. In het plan wordt daarom de mogelijkheid geboden van één woning per perceel rechtstreeks. Extra woningen/woningsplitsing is mogelijk via een omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat het past binnen het woningbouwprogramma. Hierbij is het van belang dat de toename aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.
 - e. In het pand waar deze zienswijze op van toepassing is, zijn momenteel geen functies aanwezig die niet rechtstreeks zijn toegestaan in artikel 3.2.2 waardoor de 3-jaarstermijn hiervoor niet van toepassing is. Dit neemt niet weg dat het artikel 28.3 (naar aanleiding van andere zienswijzen) zodanig is gewijzigd dat er meer duidelijkheid ontstaat over de bestaande c.q. toekomstige rechten van eigenaren.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 3, Hofstraat 5 t/m 9

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 11 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamant is eigenaar van het pand Hofstraat 5 t/m 9. Het voorste gedeelte van het pand heeft de bestemming Centrum-Kernwinkelgebied en het achterste gedeelte de bestemming Gemengd-Transformatiegebied. Reclamant is het volledig eens met het verruimen van de bestemming Gemengd-Transformatiegebied, echter oneens met de voorgestelde regeling in het plan waardoor de detailhandelsbestemming op den duur zou gaan verdwijnen. Reclamant verzoekt om de winkelbestemming te handhaven, omdat dit nog meer mogelijkheden biedt voor invulling van het pand.

Standpunt gemeente

In de Centrumvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2016) is het doel opgenomen om de inwoners en bezoekers van de binnenstad te binden en te boeien, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door het kernwinkelgebied compacter en completer te maken. Hiertoe is een nieuwe begrenzing opgenomen voor het

kernwinkelgebied. Deze nieuwe begrenzing heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerp omgevingsplan. De gemeente wil hiermee een richting inslaan waarbij de lange termijn centraal staat. Detailhandel in het transformatiegebied is nog altijd rechtstreeks toegestaan. In de aanloopstraten zijn de bestaande winkels ook positief bestemd. In de transformatiegebieden en aanloopstraten verwacht de gemeente dat er geleidelijk een transformatie plaatsvindt: het aantal winkels gaat verminderen en er komen andere functies voor in de plaats. Dit draagt bij aan het verminderen van de hoge leegstand van dit moment, en sluit aan bij de verwachting dat er ook in de toekomst structureel minder behoefte is aan winkelmeters. Doordat er andere functies voor in de plaats komen, ontstaat er een complete binnenstad waar een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur etc. voor verschillende doelgroepen en voor jong en oud is. In het ontwerp omgevingsplan waren de bestemmingen dan ook hierop aangepast, door meer alternatieve functies toe te staan en door het opnemen van een uitsterfregeling voor voormalige winkelpanden (wanneer deze langdurig leeg staan of anders in gebruik zijn). Deze laatste regeling was echter te streng en onduidelijk geformuleerd in het ontwerpplan. De uitsterfregeling in artikel 28.3.1 onder e is geschrapt. Het blijft toegestaan om in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken.

Op deze manier wil de gemeente enerzijds recht doen aan de bestaande rechten van gebruikers en eigenaren nu en op de korte termijn en anderzijds biedt zij perspectief om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals verwoord in de Centrumvisie op de langere termijn te realiseren. Deze handelswijze is in overeenstemming met de eisen uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld ABRvS 1 april 2020, 201901863/1/R1 en ABRvS 8 april 2020, 201805998/1/R2.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 4, Stationsweg 8

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 12 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

- a. Reclamant is inwoner van Venray en geeft aan belang te hebben bij een prettig winkelgebied. Reclamant is tegen het verwijderen van de detailhandelsbestemming in de transformatiegebieden. Met name de Hofstraat zal hierdoor niet aantrekkelijker worden. De aanloopstraten zijn juist geschikt voor (startende) ondernemers omdat de huurprijzen laag zijn en de panden kleiner. Ze begrijpt ook niet waarom het winkelgebied verkleind moet worden.
- b. Reclamant uit haar ongenoegen over de gebrekkige voorlichting. Het afhalen van de detailhandelsbestemming in de transformatiegebieden is volgens haar niet benoemd tijdens de informatieavonden. Het omgevingsplan is bovendien lastig te lezen en omvat te veel pagina's.
- c. Gevraagd wordt waarom er in het nieuwe bestemmingsplan St. Annapark ruim 12.000 m² aan commerciële ruimte wordt toegestaan.

Standpunt gemeente

- a. In de Centrumvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2016) is het doel opgenomen om de inwoners en bezoekers van de binnenstad te binden en te boeien, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door het kernwinkelgebied compacter en completer te maken. Hiertoe is een nieuwe begrenzing opgenomen voor het kernwinkelgebied. Deze nieuwe begrenzing heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerp omgevingsplan. De gemeente wil hiermee een richting inslaan waarbij de lange termijn centraal staat. Detailhandel in het transformatiegebied is nog altijd rechtstreeks toegestaan. In de aanloopstraten zijn de bestaande winkels ook positief bestemd. In de transformatiegebieden en aanloopstraten verwacht de gemeente dat er geleidelijk een transformatie plaatsvindt: het aantal winkels gaat verminderen en er komen andere functies voor in de plaats. Dit draagt bij aan het verminderen van de hoge leegstand van dit moment, en sluit aan bij de verwachting dat er ook in de toekomst structureel minder behoefte is aan winkelmeters. Doordat er andere functies voor in de plaats komen, ontstaat er een complete binnenstad waar een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur etc. voor verschillende doelgroepen en voor jong en oud is. In het ontwerp omgevingsplan waren de bestemmingen dan ook hierop aangepast, door meer alternatieve functies toe te staan en door het opnemen van een uitsterfregeling voor voormalige winkelpanden (wanneer deze langdurig leeg staan of anders in gebruik zijn). Deze laatste regeling was echter te streng en onduidelijk geformuleerd in het ontwerpplan. De uitsterfregeling in artikel 28.3.1 onder e is geschrapt. Het blijft toegestaan om in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden

doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken.

Op deze manier wil de gemeente enerzijds recht doen aan de bestaande rechten van gebruikers en eigenaren nu en op de korte termijn en anderzijds biedt zij perspectief om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals verwoord in de Centrumvisie op de langere termijn te realiseren. Deze handelswijze is in overeenstemming met de eisen uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld ABRvS 1 april 2020, 201901863/1/R1 en ABRvS 8 april 2020, 201805998/1/R2.

- b. In totaal hebben vier informatieavonden plaatsgevonden over het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan. Het voornemen om de detailhandelsbestemming te laten vervallen als een pand langer dan drie jaar leeg staat of een andere functie heeft gekregen, is toegelicht tijdens de informatieavonden op 9 april 2018 (over het voorontwerp bestemmingsplan) én op 4 juli 2019 (over het ontwerp omgevingsplan) en is ook terug te vinden op sheet 8 van de presentaties van deze avonden. De presentaties zijn na afloop ook aan alle deelnemers per e-mail toegezonden. Daarnaast is op 9 september jl. een samenvatting van het ontwerp omgevingsplan toegezonden aan de deelnemers van de informatieavonden waarin dit eveneens wordt vermeld. Naar mening van de gemeente heeft hierover dus wel degelijk voorlichting plaatsgevonden. Ook in de Centrumvisie is het voornemen opgenomen om de detailhandelsbestemmingen in de transformatiegebieden te laten vervallen, en bij het proces tot vaststelling van de Centrumvisie is hierover al gecommuniceerd.
- Dit neemt niet weg dat het plan inderdaad veel pagina's omvat en een juridisch karakter heeft waardoor het niet voor iedereen makkelijk te begrijpen is. Dat is ook een van de redenen dat er bij het vast te stellen omgevingsplan, aan het begin van de toelichting, een samenvatting zal worden opgenomen met daarin de hoofdlijnen van het plan. Deze zal daarnaast eveneens los op de website van de gemeente raadpleegbaar zijn na de vaststelling. Het is daarnaast altijd mogelijk om een afspraak te maken met de gemeente voor een nadere toelichting en veel ondernemers hebben hiervan ook gebruik gemaakt.
- c. Het is bij de gemeente niet bekend waar reclamant het getal van 12.000 m² op heeft gebaseerd. Dit getal is niet juist. In het bestemmingsplan St. Annapark worden (naast woonfuncties, een brouwerij en een hotel/verblijfsaccommodatie) slechts in beperkte mate commerciële functies toegestaan, namelijk maximaal 250 m² bvo detailhandel, maximaal 1.500 m² bvo kantoor, maximaal 2.000 m² bvo galerie/expositieruimte en maximaal 1.250 m² bvo horeca. Daarnaast richt St. Annapark zich voornamelijk op het luxe segment horeca/kantoor binnen de bestaande monumentale panden, in een parkachtige setting, waardoor het ook kwalitatief onderscheidend is ten opzichte van het centrum van Venray.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 5, inzake Hofstraat 6, 6A en 8

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 12 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

- a. Reclamant is eigenaar van de panden Hofstraat 6-6A en 8. Hij kan instemmen met de extra functies die worden toegevoegd aan het plan, dit verhoogt namelijk de kans om de panden te verhuren. Er is tijdens de informatieavonden echter niet gezegd dat de bestemming detailhandel verwijderd zou gaan worden.
- b. De aanloopstraten zijn juist geschikt voor kleinere speciaalzaken omdat de huurprijzen laag zijn en de panden kleiner dan in de Grotestraat. De Hofstraat, een straat met karakteristieke panden, ingericht als winkelstraat, geldt als belangrijkste aanloopstraat naar het centrum. Reclamant verzoekt daarom om het beleid te wijzigen en de tekst 'met uitzondering van detailhandel' te verwijderen.
- c. Reclamant is het niet eens met het toestaan van ruim 12.000 m2 aan commerciële ruimte in het nieuwe bestemmingsplan St. Annapark. Het kan niet zo zijn dat er in het centrum detailhandel wordt weggehaald en vervolgens op St. Anna wordt toegestaan.

Standpunt gemeente

- a. In totaal hebben vier informatieavonden plaatsgevonden over het bestemmingsplan cq. omgevingsplan. Ook in de Centrumvisie is het voornemen opgenomen om de detailhandelsbestemmingen in de transformatiegebieden te laten vervallen, en bij het proces tot vaststelling van de Centrumvisie is hierover al gecommuniceerd. Het voornemen om de detailhandelsbestemming te laten vervallen als een pand langer dan drie jaar leeg staat of een andere functie heeft gekregen, is toegelicht tijdens de informatieavonden op 9 april 2018 (over het voorontwerp bestemmingsplan) én op 4 juli 2019 (over het ontwerp omgevingsplan) en is ook terug te vinden op sheet 8 van de presentaties van deze avonden. De presentaties zijn na afloop van de informatieavonden ook aan alle deelnemers per e-mail toegezonden. Daarnaast is op 9 september jl. een samenvatting van het ontwerp omgevingsplan toegezonden aan de deelnemers van de informatieavonden, waarin dit eveneens wordt vermeld. Naar mening van de gemeente heeft hierover dus wel degelijk voorlichting plaatsgevonden.
- b. In de Centrumvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2016) is het doel opgenomen om de inwoners en bezoekers van de binnenstad te binden en te boeien, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door het kernwinkelgebied compacter en completer te maken. Hiertoe is een nieuwe begrenzing opgenomen voor het kernwinkelgebied. Deze nieuwe begrenzing heeft ten grondslag

gelegen aan het ontwerp omgevingsplan. De gemeente wil hiermee een richting inslaan waarbij de lange termijn centraal staat. Detailhandel in het transformatiegebied is nog altijd rechtstreeks toegestaan. In de aanloopstraten zijn de bestaande winkels ook positief bestemd. In de transformatiegebieden en aanloopstraten verwacht de gemeente dat er geleidelijk een transformatie plaatsvindt: het aantal winkels gaat verminderen en er komen andere functies voor in de plaats. Dit draagt bij aan het verminderen van de hoge leegstand van dit moment, en sluit aan bij de verwachting dat er ook in de toekomst structureel minder behoefte is aan winkelmeters. Doordat er andere functies voor in de plaats komen, ontstaat er een complete binnenstad waar een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur etc. voor verschillende doelgroepen en voor jong en oud is. In het ontwerp omgevingsplan waren de bestemmingen dan ook hierop aangepast, door meer alternatieve functies toe te staan en door het opnemen van een uitsterfregeling voor voormalige winkelpanden (wanneer deze langdurig leeg staan of anders in gebruik zijn). Deze laatste regeling was echter te streng en onduidelijk geformuleerd in het ontwerpplan. De uitsterfregeling in artikel 28.3.1 onder e is geschrapt. Het blijft toegestaan om in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken.

Op deze manier wil de gemeente enerzijds recht doen aan de bestaande rechten van gebruikers en eigenaren nu en op de korte termijn en anderzijds biedt zij perspectief om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals verwoord in de Centrumvisie op de langere termijn te realiseren. Deze handelwijze is in overeenstemming met de eisen uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld ABRvS 1 april 2020, 201901863/1/R1 en ABRvS 8 april 2020, 201805998/1/R2.

- c. Het is bij de gemeente niet bekend waar reclamant het getal van 12.000 m² op heeft gebaseerd. Dit getal is niet juist. In het bestemmingsplan St. Annapark worden (naast woonfuncties, een brouwerij en een hotel/verblijfsaccommodatie) slechts in beperkte mate commerciële functies toegestaan, namelijk maximaal 250 m² bvo detailhandel, maximaal 1.500 m² bvo kantoor, maximaal 2.000 m² bvo galerie/expositieruimte en maximaal 1.250 m² bvo horeca. Daarnaast richt St. Annapark zich voornamelijk op het luxe segment horeca/kantoor binnen de bestaande monumentale panden, in een parkachtige setting, waardoor het ook kwalitatief onderscheidend is ten opzichte van het centrum van Venray.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 6, Prinses Beatrixstraat 5

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 12 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

- a. Reclamant is centrumbezoeker en –bewoner en betreurt de doelstelling om het centrum compacter te maken. Compacter maken door het wegnemen van de aanloopstraten en het halveren van De Bleek is gedoemd om te mislukken. De diversiteit die voorheen aanwezig was in de aanloopstraten moet worden behouden. De gemeente heeft een bangmakerij ingezet waardoor ondernemers juist vertrekken. Reclamant verzoekt daarom om de bestemming detailhandel ongewijzigd toe te (blijven) staan.
- b. Transformeren door meerdere bestemmingen mogelijk te maken is een goede keuze, zoals dit ook werd gepresenteerd in de informatieavonden. Het afnemen van de bestemming detailhandel is dat echter niet en werd ook niet zo gepresenteerd.
- c. Gevraagd wordt waarom er in het nieuwe bestemmingsplan St. Annapark ruim 12.000 m2 aan commerciële ruimte wordt toegestaan.

Gewijzigd standpunt gemeente n.a.v. amendement "Vaststellen omgevingsplan Centrum Venray, Winkelstraat De Bleek"

- a. Op 22 september 2020 heeft de gemeenteraad het amendement "Vaststellen omgevingsplan Centrum Venray, Winkelstraat De Bleek" aangenomen en dit heeft gevolgen voor het zuidelijk deel van De Bleek. Met het aannemen van dit amendement is besloten de bestemming van het zuidelijk deel van De Bleek te wijzigen van "Gemengd-Transformatiegebied" naar een nieuwe gemengde bestemming "Gemengd-De Bleek". Dit is een specifieke bestemming voor dit gedeelte van de Bleek. Onder deze bestemming vallen onder meer de functies detailhandel, horeca en winkels en/of dienstverlening die voor aanloop zorgen tijdens winkeltijden. De uitstraling van de Bleek als winkelstraat wil de gemeenteraad blijvend respecteren, dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid die toeziet op het op termijn laten vervallen van detailhandel niet in de bestemming "Gemengd-De Bleek" is opgenomen. Daarnaast wordt onder de bestemming "Gemengd-De Bleek" de functie wonen niet toegestaan op de begane grond. De gemeenteraad bevestigt hiermee dat De Bleek een duidelijke uitstraling als winkelstraat heeft. Het mengen met bijvoorbeeld woonfuncties zou mogelijk een nadelig effect kunnen hebben op de huidige ondernemers in het zuidelijk gedeelte van de Bleek. Ook het effect van het stempel "transformatiegebied" heeft geen aanzuigende werking voor ondernemers, daarnaast stimuleert dit stempel dat ondernemers zich elders buiten

De Bleek gaan vestigen. Tot slot staan er momenteel relatief gezien weinig panden in de Bleek leeg.

In de Centrumvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2016) is het doel opgenomen om de inwoners en bezoekers van de binnenstad te binden en te boeien, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door het kernwinkelgebied compacter en completer te maken. Hiertoe is een nieuwe begrenzing opgenomen voor het kernwinkelgebied. Deze nieuwe begrenzing heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerp omgevingsplan. De gemeente wil hiermee een richting inslaan waarbij de lange termijn centraal staat. Detailhandel in het transformatiegebied is nog altijd rechtstreeks toegestaan. In de aanloopstraten zijn de bestaande winkels ook positief bestemd. In de transformatiegebieden en aanloopstraten verwacht de gemeente dat er geleidelijk een transformatie plaatsvindt: het aantal winkels gaat verminderen en er komen andere functies voor in de plaats. Dit draagt bij aan het verminderen van de hoge leegstand van dit moment, en sluit aan bij de verwachting dat er ook in de toekomst structureel minder behoefte is aan winkelmeters. Doordat er andere functies voor in de plaats komen, ontstaat er een complete binnenstad waar een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur etc. voor verschillende doelgroepen en voor jong en oud is. In het ontwerp omgevingsplan waren de bestemmingen dan ook hierop aangepast, door meer alternatieve functies toe te staan en door het opnemen van een uitsterfregeling voor voormalige winkelpanden (wanneer deze langdurig leeg staan of anders in gebruik zijn). Deze laatste regeling was echter te streng en onduidelijk geformuleerd in het ontwerpplan. De uitsterfregeling in artikel 28.3.1 onder e is geschrapt. Het blijft toegestaan om in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken. Op deze manier wil de gemeente enerzijds recht doen aan de bestaande rechten van gebruikers en eigenaren nu en op de korte termijn en anderzijds biedt zij perspectief om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals verwoord in de Centrumvisie op de langere termijn te realiseren. Deze handelswijze is in overeenstemming met de eisen uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld ABRvS 1 april 2020, 201901863/1/R1 en ABRvS 8 april 2020, 201805998/1/R2.

- b. In totaal hebben vier informatieavonden plaatsgevonden over het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan. Ook in de Centrumvisie is het voornemen opgenomen om de detailhandelsbestemmingen in de transformatiegebieden te laten vervallen, en bij het proces tot vaststelling van de Centrumvisie is hierover al gecommuniceerd. Het voornemen om de detailhandelsbestemming te laten vervallen als een pand langer

dan drie jaar leeg staat of een andere functie heeft gekregen, is toegelicht tijdens de informatieavonden op 9 april 2018 (over het voorontwerp bestemmingsplan) én op 4 juli 2019 (over het ontwerp omgevingsplan) en is ook terug te vinden op sheet 8 van de presentaties van deze avonden. De presentaties zijn na afloop van de informatie avonden ook aan alle deelnemers per e-mail toegezonden. Daarnaast is op 9 september jl. een samenvatting van het ontwerp omgevingsplan toegezonden aan de deelnemers van de informatieavonden, waarin dit eveneens wordt vermeld. Naar mening van de gemeente heeft hierover dus wel degelijk voorlichting plaatsgevonden.

- c. De gemeente is niet bekend waar reclamant het getal van 12.000 m2 op heeft gebaseerd. Dit getal is niet juist. In het bestemmingsplan St. Annapark worden (naast woonfuncties, een brouwerij en een hotel/verblijfsaccommodatie) slechts in beperkte mate commerciële functies toegestaan, namelijk maximaal 250 m2 bvo detailhandel, maximaal 1.500 m2 bvo kantoor, maximaal 2.000 m2 bvo galerie/expositieruimte en maximaal 1.250 m2 bvo horeca. Daarnaast richt St. Annapark zich voornamelijk op het luxe segment horeca/kantoor binnen de bestaande monumentale panden, in een parkachtige setting, waardoor het ook kwalitatief onderscheidend is ten opzichte van het centrum van Venray.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 7, W. Jeuken, K. Teeuwen en P. Weerts namens stichtingen Schijt aan de Grens, Venrays museum en KiTSCH Festival

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 10 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamanten zijn organisatoren van kleinschalige festivals met een niet-commercieel oogpunt. Hun zienswijze is gericht op artikel 3.4.11 (Evenementenbeleid) van het ontwerp omgevingsplan. Hierin wordt vermeld dat in de Engelse tuin en het Mgr. Goumansplein/Stadspark evenementen en horeca-gerelateerde festiviteiten met een beperkt geluidsniveau zijn toegestaan, tussen 10.00 en 19.00 uur. De festivals op de pleinen, welke beperkt worden tot het aantal 9, worden snel vervuld door de aangrenzende horecagelegenheden. Reclamanten zien door de opgenomen regeling de mogelijkheden om een kleinschalig festival met een niet-commercieel oogpunt te organiseren, slinken.

Reclamanten willen graag met de gemeente in gesprek om ergens anders dan de pleinen in het centrum een niet-commercieel evenement neer te zetten. Het Mgr. Goumansplein/Stadspark biedt uitstekende mogelijkheden om beperkt (bijvoorbeeld 4-6 maal per jaar) een cultureel/muzikaal evenement te organiseren met een relevant geluidsniveau tot 0.00 of 1.00 uur. Als voorbeeld wordt genoemd het in augustus 2019 georganiseerde evenement Schijt aan de Grens.

Standpunt gemeente

De visie op het gebied Stadspark/Mgr. Goumansplein is van recente datum, nog geen 5 jaar geleden. Daarnaast is het bestemmingsplan Mgr. Goumansplein, waarin deze visie is vastgelegd, vastgesteld op 19 mei 2015. De gemeente is van mening dat vastgehouden moet worden aan het standpunt dat in deze visie en bestemmingsplan is opgenomen, om geen geluid belastende evenementen op voornoemde locatie toe te staan. Ook mede gezien de nabije ligging van het appartementencomplex aan het Mgr. Goumansplein.

De gemeente is daarnaast bezig met een evaluatie/actualisering van de Regeling 'Geluid bij horeca, horeca gerelateerde festiviteiten en evenementen' waarin deze wens wordt meegenomen. In verband met het corona-virus kost deze actualisering meer tijd (er moet gezien de impact niet alleen met reclamanten in gesprek worden gegaan, maar ook met omwonenden, wijkraad, horeca) en wordt deze actualisering niet meer meegenomen in dit omgevingsplan. In het plan is er wel sprake van een dynamische verwijzing naar de beleidsregels. Dit betekent dat als de beleidsregels wijzigen nadat het omgevingsplan al is vastgesteld, deze wijzigingen ook doorwerken in het omgevingsplan.

Het gewenste gesprek door reclamanten met de gemeente heeft door de maatregelen omtrent het corona-virus niet meer plaats kunnen vinden voordat het plan voor de vaststelling is aangeboden aan de raad. Zodra de situatie het weer toelaat kan het gesprek alsnog plaatsvinden.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 8, inzake Hofstraat 10, 12, 14 en Julianasingel 4, 6 en 8

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 11 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamant is als verkoper verbonden aan het pand gelegen Hofstraat 10, 12, 14 en Julianasingel 4, 6 en 8. In het ontwerp omgevingsplan staat de tekst "met uitzondering van detailhandel". Reclamant verzoekt deze tekst te verwijderen. Immers zijn de panden op de begane grond allen verhuurd aan detailhandel.

Standpunt gemeente

In de Centrumvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2016) is het doel opgenomen om de inwoners en bezoekers van de binnenstad te binden en te boeien, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door het kernwinkelgebied compacter en completer te maken. Hiertoe is een nieuwe begrenzing opgenomen voor het kernwinkelgebied. Deze nieuwe begrenzing heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerp omgevingsplan. De gemeente wil hiermee een richting inslaan waarbij de lange termijn centraal staat. Detailhandel in het transformatiegebied is nog altijd rechtstreeks toegestaan. In de aanloopstraten zijn de bestaande winkels ook positief bestemd. In de transformatiegebieden en aanloopstraten verwacht de gemeente dat er geleidelijk een transformatie plaatsvindt: het aantal winkels gaat verminderen en er komen andere functies voor in de plaats. Dit draagt bij aan het verminderen van de hoge leegstand van dit moment, en sluit aan bij de verwachting dat er ook in de toekomst structureel minder behoefte is aan winkelmeters. Doordat er andere functies voor in de plaats komen, ontstaat er een complete binnenstad waar een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur etc. voor verschillende doelgroepen en voor jong en oud is. In het ontwerp omgevingsplan waren de bestemmingen dan ook hierop aangepast, door meer alternatieve functies toe te staan en door het opnemen van een uitsterfregeling voor voormalige winkelpanden (wanneer deze langdurig leeg staan of anders in gebruik zijn). Deze laatste regeling was echter te streng en onduidelijk geformuleerd in het ontwerpplan. De uitsterfregeling in artikel 28.3.1 onder e is geschrapt. Het blijft toegestaan om in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken.

Op deze manier wil de gemeente enerzijds recht doen aan de bestaande rechten van gebruikers en eigenaren nu en op de korte termijn en anderzijds biedt zij perspectief om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals verwoord in de Centrumvisie op de langere termijn te realiseren. Deze handelswijze is in overeenstemming met de eisen uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld ABRvS 1 april 2020, 201901863/1/R1 en ABRvS 8 april 2020, 201805998/1/R2.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 9, Meurs Verlichting, Hofstraat 10

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 11 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamant is huurder van een winkel aan de Hofstraat 10. In het ontwerp omgevingsplan staat de tekst "met uitzondering van detailhandel". Reclamant verzoekt deze tekst te verwijderen. Immers zijn de panden op de begane grond allen verhuurd aan detailhandel.

Standpunt gemeente

In de Centrumvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2016) is het doel opgenomen om de inwoners en bezoekers van de binnenstad te binden en te boeien, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door het kernwinkelgebied compacter en completer te maken. Hiertoe is een nieuwe begrenzing opgenomen voor het kernwinkelgebied. Deze nieuwe begrenzing heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerp omgevingsplan. De gemeente wil hiermee een richting inslaan waarbij de lange termijn centraal staat. Detailhandel in het transformatiegebied is nog altijd rechtstreeks toegestaan. In de aanloopstraten zijn de bestaande winkels ook positief bestemd. In de transformatiegebieden en aanloopstraten verwacht de gemeente dat er geleidelijk een transformatie plaatsvindt: het aantal winkels gaat verminderen en er komen andere functies voor in de plaats. Dit draagt bij aan het verminderen van de hoge leegstand van dit moment, en sluit aan bij de verwachting dat er ook in de toekomst structureel minder behoefte is aan winkelmeters. Doordat er andere functies voor in de plaats komen, ontstaat er een complete binnenstad waar een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur etc. voor verschillende doelgroepen en voor jong en oud is. In het ontwerp omgevingsplan waren de bestemmingen dan ook hierop aangepast, door meer alternatieve functies toe te staan en door het opnemen van een uitsterfregeling voor voormalige winkelpanden (wanneer deze langdurig leeg staan of anders in gebruik zijn). Deze laatste regeling was echter te streng en onduidelijk geformuleerd in het ontwerpplan. De uitsterfregeling in artikel 28.3.1 onder e is geschrapt. Het blijft toegestaan om in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure

te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken.

Op deze manier wil de gemeente enerzijds recht doen aan de bestaande rechten van gebruikers en eigenaren nu en op de korte termijn en anderzijds biedt zij perspectief om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals verwoord in de Centrumvisie op de langere termijn te realiseren. Deze handelswijze is in overeenstemming met de eisen uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld ABRvS 1 april 2020, 201901863/1/R1 en ABRvS 8 april 2020, 201805998/1/R2.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 10, Poelmann van den Broek Advocaten namens Van Schaijik Exploitatie B.V.

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 12 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Met reclamant is na het indienen van de zienswijze een gesprek gevoerd, waarin de gronden van de zienswijzen nader zijn toegelicht.

Zienswijze

Reclamant is eigenaar van de panden Wilhelminastraat 5 (en 5 p) en Julianasingel 8 (d en e). Het belang van reclamant is gelegen in het behoud van de waarde van de panden als belegging en daarmee optimale gebruiksmogelijkheden. De zienswijze richt zich op het gehele omgevingsplan, waaronder de beperkingen die voor de betreffende panden zijn opgenomen, de ruimere bestemming 'Centrum-Kernwinkelgebied', het niet voldoen aan de vereisten van de Crisis- en herstelwet en het plan is op onderdelen rechtsonzeker.

- a. Een goede inventarisatie en analyse van het ontstaan en het mogelijk oplossen van leegstand en motiveren waarom verruiming van bestemmingen hieraan bijdragen, ontbreekt volgens reclamant. Voor de panden van reclamant was dan de conclusie geweest dat er moet worden ingezet op verbetering van de omgeving waaronder parkeermogelijkheden, zodat dit pand een trekkersrol beter zou vervullen. Naar mening van reclamant is het plan in strijd met art. 3.2 Awb voorbereid. Daarnaast heeft er kennelijk geen inventarisatie van het bestaande gebruik plaatsgevonden. Onduidelijk is waarom het plan bijdraagt aan versterking van de economische structuur, aangezien de essentiële onderzoeken (stikstofoets, laddertoets en andere onderzoeken) ontbreken.

- Specifiek moet worden aangegeven welke afwijkingen in het plan zijn opgenomen om de experimenteerstatus van de 17^e tranche Chw te rechtvaardigen.
- b. Reclamant geeft aan dat artikel 8.2.2 onder c, in de huidige vorm, zorgt voor onduidelijkheid. Verondersteld wordt dat detailhandel ter plaatse in strijd is met het gebiedsdoel. De regeling moet worden verduidelijkt door aan te geven wat onder 'bestaande winkels' wordt verstaan. De ene keer is de peildatum de vaststelling van het bestemmingsplan, de andere keer het moment van inwerkingtreding. Reclamant verzoekt om voor het pand een volwaardige detailhandelsbestemming op te nemen. Het pand is destijds gerealiseerd als trekkersfunctie in de aanloop naar het kernwinkelgebied; deze functie vervult het pand nog steeds. Daarnaast heeft het pand bouwkundige beperkingen om tot transformatie te komen.
 - c. Het pand is bij uitstek geschikt om een supermarkt of andere trekkers met een grote verkeersaantrekkende werking te vestigen, zoals dit op grond van artikel 8.2.4 middels het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een dergelijk gebruik kan worden toegestaan. Voornoemde is bovendien tegenstrijdig met het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande detailhandel (met een verkeersaantrekkende werking). Reclamant stelt tevens de vraag of de in de bestaande situatie gevestigde BCC onder artikel 1.40 onder b valt (detailhandel met verkeersaantrekkende werking). Indien dit namelijk het geval is, dan wordt de vestiging van de BCC middels deze regeling onder het overgangsrecht gebracht? Reclamant stelt tot slot dat het onverklaarbaar is, dat redelijke uitbreidingsmogelijkheden van bestaande detailhandel of voor detailhandel die een geringere impact op de gebiedsdoelen hebben dan een supermarkt, ontbreken.
 - d. De bouwregels in artikel 8.3 zijn rechtsonzeker. Onduidelijk is het criterium 'behouden van de kwaliteit van het straatbeeld' en 'behoud van woon- en leefklimaat aan de achterzijde'. De bepaling dat kleuren moeten aansluiten op de omgeving is subjectief. Hieraan ligt geen goede ruimtelijke ordening ten grondslag. De vraag is hoe deze regels zich tot de welstandstoetsing verhouden. Vervangt dit criterium de welstandstoetsing?
 - e. Het voorschrift dat maatwerkvoorschriften kunnen worden gesteld ten aanzien van situering en afmeting van gebouwen en bouwpercelen ontbeert een wettelijke basis.
 - f. De regeling over duurzaamheid, gezondheid en veiligheid in artikel 8.5 is eveneens rechtsonzeker. Toename van parkeerbehoefte is toegestaan tot 10% van de bestaande functie. Duidelijk moet zijn waar dit aan is gekoppeld, bijvoorbeeld het perceel in plaats van bijvoorbeeld het plangebied. Bevoorrading kan alleen overdag volgens artikel 8.5 onder f. Daarvoor is inventarisatie van de huidige bevoorrading nodig. Onduidelijk is of en in hoeverre de regeling in strijd is voor verschillende functies geldende maatwerkvoorschriften of met de bestaande situatie ene dus onder het overgangsrecht worden gebracht.
 - g. Onduidelijk is of bestaande activiteiten, bestaande detailhandel positief is bestemd onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak onder ECLI:NL:RVS:2019:1389, rechtsoverweging 5.3 en volgende.

- h. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.7 voor het veranderen van de bestemming 'Gemengd – Transformatiegebied' naar de bestemming 'Gemengd - Aanloopstraten' is onduidelijk en lijkt niet te worden toegepast op leegstaande panden. In artikel 28.3 wordt verwezen naar een kaart met vermelding van bestaand gebruik, zoals detailhandel. Op die kaart is het betreffende pand echter niet als detailhandelslocatie aangemerkt. De regeling is tegenstrijdig en verdraagt zich niet met het overgangsrecht zoals in paragraaf 3.2 Bro dwingend is voorgeschreven.
- i. Binnen de bestemming Centrum-Kernwinkelgebied worden ruimere gebruiksmogelijkheden toegekend, waardoor detailhandel op de verdieping kan resulteren in aanzienlijke uitbreiding van detailhandel. Hieraan liggen geen goede ruimtelijke motieven ten grondslag. Dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, is niet onderbouwd.

Standpunt gemeente

- a. Het omgevingsplan is gebaseerd op de Centrumvisie (2016). In deze visie is een uitgebreide inventarisatie opgenomen van de situatie van het centrumgebied. Daarin zijn ook diverse cijfermatige analyses opgenomen: ontwikkelingen in de periode 2005-2009-2015, een benchmark, leegstand en mutaties, de ontwikkeling in vastgoedwaarde en een verkenning van toekomstige haalbare metrages voor detailhandel, horeca en diensten. Tevens is een strategisch-ruimtelijke analyse uitgevoerd van onder andere de beleving en openbare ruimte, omvang van het centrumgebied, passanten- en bezoekersstromen. De opgave die is geformuleerd is gericht op een 'compleet, compact en comfortabel centrum'. Dit is vervolgens vertaald in gebiedsprofielen en een functionele en ruimtelijke uitwerking. De belangrijkste onderdelen hiervan zijn weergegeven in paragraaf 3.4.3 van de toelichting van het omgevingsplan. In de Centrumvisie zijn de door reclamant gewenst onderbouwingen opgenomen. Gezien de huidige situatie is er geen aanleiding deze visie opnieuw ter discussie te stellen. De leegstand is onverminderd hoog (zoals ook blijkt uit de landelijke database Locatus). Ten aanzien van stikstofoets en de Ladder voor duurzame verstedelijking is het volgende van belang. Uit analyse van het huidige bestemmingsplan en het in voorbereiding zijnde omgevingsplan blijkt het volgende.
 - Veelal is sprake van een toename van inwisselbaarheid van functies. Dat betekent dat ter plaatse van gronden waar bijvoorbeeld dienstverlening en kantoren zijn toegestaan, nu ook lichte horeca is toegestaan, bijvoorbeeld in Gemengd Driehoek. Daar waar de mogelijkheid voor dienstverlening op de verdieping is toegevoegd, is dit gecombineerd met het verwijderen van de afwijkingsmogelijkheid voor detailhandel op de verdieping. Dit genereert geen nieuw ruimtebeslag of een relevante functiewijziging.
 - De oppervlakte waar detailhandel wordt toegestaan is afgenomen overeenkomstig het concentratiebeleid. In het in voorbereiding zijnde omgevingsplan zijn meer percelen als woonpercelen bestemd (enkelbestemming in plaats van gemengde

bestemming). Daarnaast waren in het oorspronkelijke bestemmingsplan meer vrijstellingsbepalingen opgenomen voor het in gebruik nemen van verdiepingen voor met name detailhandel en dienstverlening die in het omgevingsplan zijn vervallen. Daardoor is de oppervlakte voor dienstverlening, horeca en kantoren aanzienlijk afgenomen.

In onderstaande tabel is het verschil aangegeven van de oppervlaktes die in het nieuwe omgevingsplan voor functies anders dan wonen worden toegestaan, ten opzichte van de oppervlaktes die het huidige bestemmingsplan toestaat.

Detailhandel	Detailhandel vrijstelling tweede bouwlaag	Dienstverlening	Dienstverlening tweede bouwlaag	Horeca	Kantoor
- 13.632	- 70.248	- 19.844	34.196	- 14.206	- 40.538
Totaal – 43.196 m ²					

Ook de plancapaciteit van het aantal woningen neemt sterk af. In het nieuwe omgevingsplan is per perceel één woning toegestaan (m.u.v. percelen waar reeds meerdere bestaande woningen aanwezig zijn), terwijl in het oorspronkelijke bestemmingsplan een ongelimiteerd aantal woningen was toegestaan.

In het omgevingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen toegestaan, met name ook doordat er geen sprake is van vergroting van ruimtebeslag.

Het is aannemelijk dat de stikstofdepositie de komende jaren zal afnemen als gevolg van afname van functies in het plangebied. Daarbij is van belang dat de ruimte voor nieuwe functies is ingeperkt. Het is wel zodat de uitwisselbaarheid is toegenomen, dienstverlening is in meer deelgebieden toegestaan. Aangezien in het oorspronkelijke plan reeds detailhandel, kantoren of horeca mogelijk was, zal de totale verkeersintensiteit niet toenemen.

Voor de stikstofdepositie is overigens strikt genomen van belang dat wordt uitgegaan van veranderingen ten opzichte van de legale feitelijke situatie. Het is zeer aannemelijk dat panden die nu leegstaan in gebruik worden genomen voor voornamelijk woningen, dienstverlening of lichte horeca. Als die panden alsnog in gebruik worden genomen, neemt het verkeer weliswaar toe. Tegelijkertijd zullen elders in het plangebied winkels door dienstverlening of een woning worden vervangen, zodat per saldo zich een afname van de verkeersgeneratie en dus van de stikstofdepositie zal voordoen. Het plan heeft dan ook geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Het berust overigens op een misverstand dat een oppervlakte van 11.000 m² als het ware ineens moet worden voorzien van nieuwe functies. Uit de Centrumvisie volgt weliswaar dat een dergelijke overcapaciteit van m² detailhandel wordt verwacht. Echter, een fors aantal panden zijn reeds voor andere functies in gebruik. Delen van oude detailhandelsbestemmingen vervallen met het vaststellen van het omgevingsplan. Daarnaast kunnen zich in panden waar nu detailhandel is gevestigd, op basis van het geldende bestemmingsplan reeds andere functies vestigen. Een laddertoets is

voornamelijk bedoeld voor het projecteren van allerlei nieuwe functies, terwijl hier sprake is en blijft van gemengde bestemmingen.

Het omgevingsplan valt onder de 17^e tranche van de Crisis- en herstelwet. De toekenning van de Chw-status is in juridisch opzicht nodig in verband met de langere looptijd van het plan dan tien jaar (Chw-plan heeft een looptijd van 20 jaar), het integreren van verordeningen, het opnemen van open normen en de mogelijkheid te verwijzen naar beleidsregels, het afwijken van de RO-standaarden en het opnemen van maatwerkregels voor geluid. In de toelichting is dit specifiek vermeld onder paragraaf 5.1.

Het omgevingsplan draagt bij aan versterking van de economische structuur omdat het gericht is op een leefbaar, aantrekkelijk en dynamisch centrumgebied zoals ook verwoord in de Centrumvisie. Voor het compacter maken van het centrumgebied is overigens geen Chw-status nodig: het beperken van detailhandelsmogelijkheden volgens een uitsterfregeling kan reeds lange tijd in bestemmingsplannen. Ook de Omgevingswet biedt hiertoe mogelijkheden. De daaraan verbonden vereisten van tijdige publicatie van de visie, vertaling in regeling en informeren van belanghebbenden heeft plaatsgevonden. De termijn die in dit omgevingsplan is opgenomen, is aanzienlijk ruimer dan jurisprudentie als minimale termijn aangeeft. De termijn werd aanvankelijk gerekend vanaf de vaststelling van de Centrumvisie. Die termijn is aangepast en zal lopen vanaf het rechtskracht verkrijgen van het omgevingsplan.

- b. Het bestaande gebruik was inderdaad niet duidelijk genoeg vastgelegd in het ontwerp omgevingsplan plan. De definitie van het bestaande gebruik is aangepast. De twee bijlagen 'Kaart maten bestaande bebouwing' en 'Kaart bestaande gebruik' zijn geïntegreerd in de verbeelding van het omgevingsplan toegevoegd. In de regels is specifiek aangegeven dat naast de gebiedsdoelen de bestaande situaties mogen worden gehandhaafd. Ook uitbreiding van bestaande detailhandel is mogelijk; de eerdere voorwaarde onder artikel 8.2.2 is komen te vervallen. Dit neemt niet weg dat een uitsterfregeling voor detailhandel van toepassing blijft. De gemeente realiseert zich wel dat deze laatste regeling in het ontwerp omgevingsplan te streng en onduidelijk geformuleerd was. De regeling is dan ook zodanig aangepast dat het in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden blijft toegestaan om nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken.
De stelling in de zienswijze dat het pand van reclamant niet geschikt zou zijn voor ander gebruik dan detailhandel, onderschrijft de gemeente niet. Het pand is weliswaar minder geschikt voor een woonfunctie, maar wijkt niet af van vergelijkbare panden die

bijvoorbeeld voor horeca, dienstverlening of kantoren in gebruik zijn. Dit soort panden zijn niet uitsluitend en alleen voor detailhandel gebouwd.

- c. De gemeente kan zich voorstellen dat zich in dit pand een kleinschalige supermarkt (of vergelijkbare detailhandel met een verkeersaantrekkende werking) zou kunnen vestigen. Dit laat onverlet dat het vanuit juridisch oogpunt gewenst is de vestiging van een supermarkt niet zonder meer rechtstreeks toe te staan, maar afhankelijk te stellen van een aantal ruimtelijke randvoorwaarden, zoals met name de bereikbaarheid en de ontsluiting. In het vast te stellen omgevingsplan is dit in de transformatiegebieden toegestaan via een vergunningensysteem, gelijk aan de bestemming Centrum-Kernwinkelgebied. Zoals hierboven aangegeven, is in het vast te stellen omgevingsplan ook (de uitbreiding van) bestaande (grootschalige) detailhandel met een verkeersaantrekkende werking toegestaan.

Artikel 1.40 onder b richt zich met name op supermarkten en daarmee vergelijkbare functies. Een elektronikawinkel van deze omvang (in geval van reclamant de BCC), heeft een lagere verkeersaantrekkende functie en valt derhalve onder detailhandel als opgenomen onder artikel 1.40 onder a. Los van bovenstaande zou de bestaande elektronikawinkel waar reclamant naar verwijst niet onder het overgangsrecht worden gebracht, aangezien deze op grond de regels onder het bestaande gebruik vallen.

- d. De bouwregels en stedenbouwkundige regels zijn gebaseerd op de criteria uit de welstandsnota "Wederzijds Vertrouwen" die reeds langere tijd voor het centrumgebied van kracht zijn. Niet is gebleken dat die criteria de afgelopen jaren transformatie in de weg stonden of als rechts onzeker werden ervaren. Ook het kleurcriterium is uit de welstandsnota ontleend. Echter, het kleurcriterium kan onbedoeld tot beperkingen leiden waarbij de ruimtelijke relevantie niet zo eenduidig kan worden aangetoond. Dit criterium komt dan ook in de regels van het omgevingsplan te vervallen. Overigens blijft de welstandstoets voor het centrum gelden. Het centrum valt namelijk onder welstandsplichtig gebied. Met de algemene planregels in dit omgevingsplan worden zaken beschreven die worden toegestaan. Hiermee is niet gezegd dat afwijkende plannen niet kunnen, maar deze zullen wel eerst getoetst moeten worden aan de welstandsnota en er dient een omgevingsdialoog plaats te vinden.
Het behoud van het woon- en leefklimaat aan de achterzijde vervangt de stringente beperking van de bouwdiepte van panden. Dit criterium zorgt voor een soepelere regeling aangezien oorspronkelijke bouwgrenzen kunnen worden overschreden. Deze regel is bedoeld te voorkomen dat bewoners van panden op de hogere bouwlagen door uitbreiding van aangrenzende panden geheel worden dicht gebouwd en verstoken worden van lichttoetreding of privacy van naburige panden wordt beïnvloed.
- e. De maatwerkvoorschriften zijn mede gebaseerd op de mogelijkheid nadere eisen te stellen, zoals dit in bestemmingsplannen gebruikelijk is op basis van 3.6, lid 1 sub d Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze nadere eisen mogen ook worden gesteld ten aanzien van de afmeting en situering van gebouwen. Dit is in het vast te stellen omgevingsplan nader verduidelijkt.

- f. In de regels van het ontwerp omgevingsplan was niet duidelijk vastgelegd dat de uitbreiding van 10% betrekking heeft op het gebruik ter plaatse van een perceel (aangepast binnen alle betreffende bestemmingen). Dit is aangepast. De bevoorradingstijden zijn gelijk gesteld aan de venstertijden van de 'pollers' (inzinkbare paaltjes) in het centrumgebied. De meeste ondernemingen zijn gelegen binnen deze centrumafsluiting en met de grotere ondernemingen die daarbuiten liggen (waaronder de supermarkten) heeft afstemming plaatsgevonden over de bestaande bevoorradingssituatie. Buiten deze tijden blijft het evenwel mogelijk om kortstondig te bevoorraden, mits de geluidseffecten voor de omgeving worden beperkt.
- g. Zoals hierboven aangegeven, worden de bestaande activiteiten/detailhandel in het pand positief bestemd. Het omgevingsplan is zodanig verduidelijkt en aangevuld dat wordt voldaan aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak onder ECLI:NL:RVS:2019:1389, rechtsoverweging 5.3 en volgende.
- h. Zoals hierboven aangegeven, is artikel 28.3 zodanig aangepast in het vast te stellen plan, dat er geen sprake is van strijdigheid met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.7. De regeling zal alleen gaan gelden voor panden die leeg staan en niet die reeds een andere functie hebben gekregen. De aanduiding kan vervolgens alleen worden geschrapt na het doorlopen van een wijzigingsprocedure van het omgevingsplan. Juridisch gezien is er derhalve niet direct sprake van een uitsterfregeling, maar van een wijzigingsbevoegdheid (zie ECLI:NL:RVS:2020:959, d.d. 01-04-2020, r.o. 13.4). Deze wijzigingsbevoegdheid dient een ruimtelijk relevant doel, in onderhavig geval het beperken van de leegstand binnen het centrum en het compacter maken van het kernwinkelgebied. De gemeente gaat er in redelijkheid vanuit dat deze wijzigingsbevoegdheid niet zal leiden tot een ernstige aantasting van de mogelijkheden op de gronden van reclamanten. De wijzigingsbevoegdheid kan immers pas worden toegepast nadat 3 jaar is verstreken na inwerkingtreding van het omgevingsplan. Bovendien is het college niet verplicht om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid na de termijn van 3 jaar. Ook na afloop van deze termijn zal het college nog steeds de betrokken belangen moeten afwegen en rekening moeten houden met de specifieke omstandigheden van het geval bij de beoordeling of het gebruik zal maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Aangezien er sprake is van een wijzigingsbevoegdheid, is er geen sprake meer van strijdigheid met het overgangsrecht, zoals reclamant beweerd.
- i. Ondanks dat deze mogelijkheid wel in het huidige bestemmingsplan Centrum uit 2007 was opgenomen, acht de gemeente het niet langer wenselijk dat er (aanzienlijke) uitbreidingen van detailhandel op de verdieping binnen de bestemming Centrum-Kernwinkelgebied plaats gaan vinden. Dit zou niet bijdragen aan het doel om het aantal winkelmeters terug te brengen zoals ook opgenomen in de Centrumvisie. Deze mogelijkheid is dan ook geschrapt in het vast te stellen omgevingsplan. In de toelichting is nader onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid in het centrum aanwezig is, door te verwijzen naar actueel parkeeronderzoek van de

gemeente waarin onder andere wordt ingegaan op de bezettingsgraden van de parkeerterreinen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 11, Rimenzo, Patersstraat 14

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 12 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamant is eigenaar van het pand Patersstraat 14. Hij geeft aan dat het pand in het huidige bestemmingsplan de bestemming detailhandel heeft, en niet geschikt is voor andere doeleinden. Het pand is onmogelijk te verbouwen tot bijvoorbeeld een woning, of met uitzonderlijk hoge kosten. Reclamant geeft voorts aan dat het om een drukke aanloopstraat gaat, en deze juist mogelijkheden biedt voor winkels, zeker als de economie verandert en de vraag naar winkelruimte weer toeneemt.

Standpunt gemeente

In het huidige bestemmingsplan Centrum (uit 2007) heeft het pand Patersstraat 14 de bestemming Gemengde doeleinden I waarbinnen de functies dienstverlening, wonen, maatschappelijke doeleinden en kantoren zijn toegestaan, echter niet de functie detailhandel. Bij het opstellen van de Centrumvisie heeft de gemeente uitgebreid onderzoek gedaan naar de marktvraag en trends en ontwikkelingen op gebied van detailhandel. Uit deze onderzoeken blijkt dat het niet te verwachten is dat de vraag naar winkelruimte weer toeneemt. Daarnaast is de Patersstraat zeker geen drukke aanloopstraat te noemen. Recente tellingen laten zien dat hier slechts zo'n 15% van de bezoekers van het centrum doorheen loopt; dat is beduidend minder dan in andere aanloopstraten. Overigens zien we bij andere, vergelijkbare panden in de Patersstraat dat de afgelopen jaren de winkelfunctie al is verdwenen en plaats heeft gemaakt voor andere functies. De gemeente beschikt over een stimuleringsregeling, waardoor het mogelijk is subsidie aan te vragen voor de transformatie van winkelpanden.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 12, September, inzake Patersstraat 5

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 16 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

In de zienswijze zijn gronden ingebracht tegen het ontwerp omgevingsplan. De gronden gericht tegen het ontwerp-omgevingsplan zijn echter niet binnen de gestelde termijn ingediend. De zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk en behoeft geen inhoudelijke beoordeling en behandeling in de gemeenteraad. Reclamant wordt hiervan schriftelijk in kennis gesteld. In dit schrijven wordt wel een inhoudelijk ambtelijk standpunt op de door reclamant ingediende reactie opgenomen.

Zienswijze

Reclamanten zijn eigenaar van het pand Patersstraat 5. Ze vinden dat hun pand onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied en zijn het derhalve oneens met de wijziging van de bestemming. Het pand vormt vanwege de functie als speciaalzaak, de karakteristieke uitstraling en de ligging naast het voormalige karakteristieke postkantoor een duidelijke grens van het kernwinkelgebied, terwijl de naastgelegen woningen het begin van een woongebied/aanloopstraat markeren.

Ambtelijk standpunt

In het huidige bestemmingsplan Centrum uit 2007 markeert dit pand inderdaad de grens van het kernwinkelgebied en heeft de bestemming Centrumdoeleinden, terwijl de naastgelegen woningen de bestemming Gemengde Doeleinden hebben. Aangezien de panden aan de overzijde van de Patersstraat (tot aan de hoek met de Kortestraat) in het ontwerp-omgevingsplan de bestemming Centrum-Kernwinkelgebied hebben gekregen, zal ook het pand Patersstraat 5 deze bestemming krijgen. Hiermee ontstaat een logische grens met een afgebakend ruimtelijk geheel. Deze wijziging ten opzichte van het ontwerp-plan zal ambtshalve worden doorgevoerd, aangezien de zienswijze niet-ontvankelijk is.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 13, Slagerij het Stokpaardje, Hofstraat 10

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 11 september 2019

- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamant is per 1 januari 2020 beoogde nieuwe huurder van een winkel aan de Hofstraat 10. In het ontwerp omgevingsplan staat de tekst "met uitzondering van detailhandel". Reclamant verzoekt deze tekst te verwijderen. Immers zijn de panden op de begane grond allen verhuurd aan detailhandel.

Standpunt gemeente

In de Centrumvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2016) is het doel opgenomen om de inwoners en bezoekers van de binnenstad te binden en te boeien, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door het kernwinkelgebied compacter en completer te maken. Hiertoe is een nieuwe begrenzing opgenomen voor het kernwinkelgebied. Deze nieuwe begrenzing heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerp omgevingsplan. De gemeente wil hiermee een richting inslaan waarbij de lange termijn centraal staat. Detailhandel in het transformatiegebied is nog altijd rechtstreeks toegestaan. In de aanloopstraten zijn de bestaande winkels ook positief bestemd. In de transformatiegebieden en aanloopstraten verwacht de gemeente dat er geleidelijk een transformatie plaatsvindt: het aantal winkels gaat verminderen en er komen andere functies voor in de plaats. Dit draagt bij aan het verminderen van de hoge leegstand van dit moment, en sluit aan bij de verwachting dat er ook in de toekomst structureel minder behoefte is aan winkelmeters. Doordat er andere functies voor in de plaats komen, ontstaat er een complete binnenstad waar een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur etc. voor verschillende doelgroepen en voor jong en oud is. In het ontwerp omgevingsplan waren de bestemmingen dan ook hierop aangepast, door meer alternatieve functies toe te staan en door het opnemen van een uitsterfregeling voor voormalige winkelpanden (wanneer deze langdurig leeg staan of anders in gebruik zijn). Deze laatste regeling was echter te streng en onduidelijk geformuleerd in het ontwerpplan. De uitsterfregeling in artikel 28.3.1 onder e is geschrapt. Het blijft toegestaan om in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken.

Op deze manier wil de gemeente enerzijds recht doen aan de bestaande rechten van gebruikers en eigenaren nu en op de korte termijn en anderzijds biedt zij perspectief om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals verwoord in de Centrumvisie op de langere termijn te realiseren. Deze handelswijze is in overeenstemming met de eisen uit jurisprudentie van de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld ABRvS 1 april 2020, 201901863/1/R1 en ABRvS 8 april 2020, 201805998/1/R2.

Uit bovenstaande blijkt dat vestiging van de slagerij derhalve geen probleem is, aangezien detailhandel binnen de bestemming Gemengd- Transformatiegebied op deze locatie nog steeds mogelijk is.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 14, inzake Hofstraat 2A

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 11 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamant is eigenaar van het pand Hofstraat 2A. Reclamant verzoekt om de mogelijkheid de bestemming te wijzigen na 3 jaar leegstand of functiewijziging te schrappen. Voor andere doeleinden dan detailhandel is dit pand ongeschikt. Drie jaar lijkt lang maar kunnen zo voorbij zijn en bovendien kan de economie zo maar veranderen en de vraag naar winkelruimte toenemen. Het betreft hier een drukke aanloopstraat.

Standpunt gemeente

In de Centrumvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2016) is het doel opgenomen om de inwoners en bezoekers van de binnenstad te binden en te boeien, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door het kernwinkelgebied compacter en completer te maken. Hiertoe is een nieuwe begrenzing opgenomen voor het kernwinkelgebied. Deze nieuwe begrenzing heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerp omgevingsplan. De gemeente wil hiermee een richting inslaan waarbij de lange termijn centraal staat. Detailhandel in het transformatiegebied is nog altijd rechtstreeks toegestaan. In de aanloopstraten zijn de bestaande winkels ook positief bestemd. In de transformatiegebieden en aanloopstraten verwacht de gemeente dat er geleidelijk een transformatie plaatsvindt: het aantal winkels gaat verminderen en er komen andere functies voor in de plaats. Dit draagt bij aan het verminderen van de hoge leegstand van dit moment, en sluit aan bij de verwachting dat er ook in de toekomst structureel minder behoefte is aan winkelmeters. Doordat er andere functies voor in de plaats komen, ontstaat er een complete binnenstad waar een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur etc. voor verschillende doelgroepen en voor jong en oud is. In het ontwerp omgevingsplan waren de bestemmingen dan ook hierop aangepast, door meer alternatieve functies toe te staan en door het opnemen van een uitsterfregeling voor

voormalige winkelpanden (wanneer deze langdurig leeg staan of anders in gebruik zijn). Deze laatste regeling was echter te streng en onduidelijk geformuleerd in het ontwerpplan. De uitsterfregeling in artikel 28.3.1 onder e is geschrapt. Het blijft toegestaan om in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken.

Op deze manier wil de gemeente enerzijds recht doen aan de bestaande rechten van gebruikers en eigenaren nu en op de korte termijn en anderzijds biedt zij perspectief om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals verwoord in de Centrumvisie op de langere termijn te realiseren. Deze handelswijze is in overeenstemming met de eisen uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld ABRvS 1 april 2020, 201901863/1/R1 en ABRvS 8 april 2020, 201805998/1/R2.

De termijn van 3 jaar is gekozen omdat dit een gangbare definitie is van structurele leegstand. Volgens de landelijke database Locatus wordt de winkelleegstand in Nederland en België opgesplitst in 3 categorieën:

- aanvangs- en frictieleegstand (maximaal één jaar)
- langdurige leegstand (tussen één en drie jaar)
- structurele leegstand (drie of meer achtereenvolgende jaren).

Reclamant spreekt de verwachting uit dat de economie weer aantrekt; deze verwachting deelt de gemeente niet. Uit diverse (landelijke) onderzoeken blijkt dat er sprake is van een structureel afnemende behoefte aan winkelmeters, vooral in de middelgrote kernen (zoals het centrum van Venray). Dit is onder meer te wijten aan de vergrijzing maar ook aan veranderend consumentengedrag (o.a. internet-winkelen, trek naar de grote steden). In onze ogen blijven de doelen uit de Centrumvisie (een compact, compleet en comfortabel centrum) dan ook overeind. Een analyse van de Centrumvisie is uit een gezet bij het standpunt van de gemeente van zienswijze 10 onder a. Naar dit standpunt verwijzen wij voor de volledigheid.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 15, Suyderland Venrode BV inzake Marktstraat 8

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 9 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.

- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Met reclamant is na het indienen van de zienswijze een gesprek gevoerd, waarin de gronden van de zienswijzen nader zijn toegelicht.

Zienswijze

Reclamant is eigenaar van het pand Marktstraat 8. Reclamant verzoekt om het omgevingsplan zodanig aan te passen dat deze niet meer strijdig is met de verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van een appartementencomplex met commerciële ruimten op de locatie hoek Eindstraat-Marktstraat (kadastraal sectie C, nrs. 6951, 11839, 11837 en 11841).

In een nader gesprek over de zienswijze heeft reclamant dit onderdeel nader toegelicht. Dit is in het verslag vastgelegd van 4 november 2019. Hierin heeft reclamant aangegeven dat het ontwerp omgevingsplan op een drietal punten afwijkt van de verleende omgevingsvergunning:

- a. Alleen bestaande winkels zijn toegestaan terwijl hier sprake is van een nieuwbouwproject.
- b. In het gehele gebied (inclusief de twee naastgelegen percelen) zijn in totaal 14 nieuw te bouwen woningen toegestaan. Er is destijds echter alleen een vergunning verleend voor het perceel van reclamant.
- c. Het vestigen van een medisch centrum is niet meer rechtstreeks toegestaan maar kan alleen middels een omgevingsvergunning. Reclamant verzoekt deze functie rechtstreeks of via een melding toe te staan.

Standpunt gemeente

- a. Inmiddels is het perceel verkocht en een nieuw plan ingediend voor alleen woningbouw (zonder commerciële ruimte). In overleg met de oude en beoogde nieuwe eigenaar is de bestemming daarom aangepast naar Gemengd-Aanloopstraten. Dit was inderdaad een niet correct opgenomen in het ontwerp omgevingsplan. De aanduiding 'nieuwbouw' op de verbeelding is teruggebracht naar alleen het perceel van reclamant.
- b. Vanwege de mogelijke verkeersaantrekkende werking van een medisch centrum vindt de gemeente het niet wenselijk om deze rechtstreeks toe te staan in het centrum. In de regels van het vastgestelde plan is wel de mogelijkheid opgenomen om deze onder voorwaarden via een melding toe te staan.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 16, Suyderland Venrode BV inzake Kapelaanspad 2 t/m 30 (even nummers), Schoutenstraat 13 t/m 25 (oneven nummers), Schoutenstraatje 29, Grote Markt 5, 6, 8, 9 en 10, Grotestraat 8a, Grotestraat 71 t/m 87 (oneven nummers), De Omloop 30 t/m 34, Schoolstraat 5, 22 en 24, Eindstraat 1, 1a en 3, Hoenderstraat 2 en 2A

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 11 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Met reclamant is na het indienen van de zienswijze een gesprek gevoerd, waarin de gronden van de zienswijzen nader zijn toegelicht.

Zienswijze

Reclamant is eigenaar van verschillende panden in het centrum (zie aanhef zienswijze). In zijn algemeenheid merkt reclamant op dat het ontwerp plan geen rekening lijkt te houden met de bestaande en de aanwezige aantallen woningen per perceel. Ook worden bestemmingen van bepaalde panden afgehaald, terwijl deze functies juist vanuit de centrumvisie passen en wenselijk zouden zijn. Tot slot lopen de grenzen van verschillende bestemmingen op de kaart dwars door bestaande percelen heen.

De zienswijzen zijn hieronder per perceel gespecificeerd.

Kapelaanspad 2 t/m 30 (object Winkelmolen):

- a. Reclamant verzoekt om de begrenzing Centrum-Kernwinkelgebied en Gemengd-Transformatiegebied niet dwars door het pand heen te laten lopen, met name ter plaatse van de winkelruimte Kapelaanspad 8 en 10. Verzoek is om de bestemming Centrum-Kernwinkelgebied voor gehele pand aan te houden.
- b. Voor de woningen op de verdieping gelden verschillende regels ten aanzien van het maximum aantal woningen en het bestaande aantal is niet goed in kaart gebracht.
- c. Reclamant verzoekt om ook horeca in categorie C toe te blijven staan voor het adres Grote Markt 10.
- d. Reclamant verzoekt om in het Schoutenstraatje ook mengvormen van kunst/cultuur en detailhandel (blurring) toe te staan. Dergelijke concepten zijn juist kansrijk voor het Schoutenstraatje, waar volgens de Centrumvisie een culturele cq. kunstinvulling wenselijk is.

Schoolstraat/De Omloop:

- e. In de regels is vastgelegd dat maximaal één woning per perceel is toegestaan met uitzondering van bestaande afwijkende situaties. Echter, het bestaande aantal (vijf woningen) is nog niet terug te vinden in het ontwerp omgevingsplan. Verzoek van reclamant is om net als in het vigerende bestemmingsplan geen maximum aantal woningen op te nemen.

Grotestraat 71 tot en met 87:

- f. In de regels is vastgelegd dat maximaal één woning per perceel is toegestaan met uitzondering van bestaande afwijkende situaties. Echter, het bestaande aantal (zeven woningen) is nog niet terug te vinden in het ontwerp omgevingsplan. Verzoek van reclamant is om net als in het vigerende bestemmingsplan geen maximum aantal woningen op te nemen.

Grote Markt 8 en 9:

- g. Reclamant verzoekt om horeca t/m categorie C toe te staan voor het adres Grote Markt 10. (Ingeschat wordt echter dat het hier verzoek betreft voor Grote Markt 8)

Hoek Schoutenstraatje/Grotestraat:

- h. Reclamant verzoekt om de begrenzing Centrum-Kernwinkelgebied en Gemengd-Transformatiegebied niet dwars door het pand heen te laten lopen, met name ter plaatse van de winkelruimte (achterzijde) Grote Markt 5. Verzoek is om de bestemming Centrum-Kernwinkelgebied voor gehele pand aan te houden.
- i. Het bestaande aantal woningen is niet goed in kaart gebracht. Verzoek van reclamant is om net als in het vigerende bestemmingsplan geen maximum aantal woningen op te nemen.
- j. Reclamant verzoekt om ter plaatse van Schoutenstraatje 29 ook mengvormen van kunst/cultuur en detailhandel (blurring) toe te staan. Dergelijke concepten zijn juist kansrijk voor het Schoutenstraatje, waar volgens de Centrumvisie een culturele cq. kunstinvulling wenselijk is.

Hoek Hoenderstraat/Eindstraat:

- k. Reclamant verzoekt de bestemming Wonen van het pand aan de Eindstraat 3 weer terug te brengen naar de bestemming Gemengd-Aanloopstraten, omdat de mogelijkheden anders ernstig worden ingeperkt en een gemengde bestemming beter past in deze aanloopstraat.
- l. Het huidige gebruik staat horeca in categorie 3 toe. Het pand is hiervoor juist speciaal ingericht, en alternatieve functies zijn lastig te realiseren. Verzoek van reclamant is om ter plaatse Horeca categorie D mogelijk te maken op dit pand.

- m. Het bestaande aantal woningen is niet goed in kaart gebracht. Verzoek van reclamant is om net als in het vigerende bestemmingsplan geen maximum aantal woningen op te nemen.

Standpunt gemeente

Kapelaanspad (object Winkelmolen):

- a. Uit de aangeleverde tekeningen is gebleken dat de winkelruimte verder naar achteren doorloopt, en het wenselijk is om een vluchtweg te behouden mocht een gedeelte van de winkel op termijn worden getransformeerd. De begrenzing op de verbeelding is hierop aangepast.
- b. De regels zijn wel hetzelfde voor beide bestemmingen namelijk maximaal één woning per perceel, met uitzondering van bestaande afwijkende situaties. Het bestaande gebruik was inderdaad niet duidelijk genoeg vastgelegd in het ontwerp omgevingsplan plan. De definitie van het bestaande gebruik is aangepast. De twee bijlagen 'Kaart maten bestaande bebouwing' en 'Kaart bestaande gebruik' zijn geïntegreerd in de verbeelding van het omgevingsplan toegevoegd.
- c. Tijdens de dialoogavonden met bewoners en ondernemers in het centrumgebied is nadrukkelijk stilgestaan bij het inzetten op een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Enkel de bestaande zaken waar op dit moment middelzware horeca al aanwezig is, zijn daarom rechtstreeks bestemd binnen de bestemming Kernwinkelgebied. In het omgevingsplan is wel een mogelijkheid opgenomen om via een omgevingsvergunning nieuwe middelzware horeca toe te voegen, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden (zoals het voorkomen van (geluid)hinder voor omwonenden).
- d. De regeling is zodanig aangepast dat het in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden blijft toegestaan om nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken. Hiermee blijft het in het Schoutenstraatje mogelijk om mengvormen van kunst/cultuur en detailhandel te realiseren, aangezien ook cultuur en ontspanning binnen deze bestemming rechtstreeks is toegestaan op de begane grond.

Schoolstraat/De Omloop:

- e. Het bestaande aantal woningen was inderdaad niet juist vastgelegd in het ontwerp omgevingsplan. De verbeelding is alsnog aangevuld met de bestaande woningaantallen. Daarnaast bevat het omgevingsplan een mogelijkheid om via een omgevingsvergunning nieuwe woningen/splitsing van woningen toe te voegen, mits dit past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Grotestraat 71 tot en met 87:

- f. Het bestaande aantal woningen was inderdaad niet juist vastgelegd in het ontwerp omgevingsplan. De verbeelding is alsnog aangevuld met de bestaande woningaantallen. Daarnaast bevat het omgevingsplan een mogelijkheid om via een omgevingsvergunning nieuwe woningen/splitsing van woningen toe te voegen, mits dit past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Grote Markt 8 en 9:

- g. Ingeschat wordt dat het hier verzoek betreft voor Grote Markt 8, i.p.v. het adres Grote Markt 10 zoals reclamant schrijft in zienswijze. Tijdens de dialoogavonden met bewoners en ondernemers in het centrumgebied is nadrukkelijk stilgestaan bij het inzetten op een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Enkel de bestaande zaken waar op dit moment middelzware horeca al aanwezig is, zijn daarom rechtstreeks bestemd binnen de bestemming Kernwinkelgebied. In het omgevingsplan is wel een mogelijkheid opgenomen om via een omgevingsvergunning die verleend kan worden door burgemeester en wethouders ook nieuwe middelzware horeca toe te voegen, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden (zoals het voorkomen van (geluid)hinder voor omwonenden).

Hoek Schoutenstraatje/Grotestraat:

- h. Uit de aangeleverde tekening is gebleken dat de winkelruimte inderdaad verder naar achteren doorloopt. De begrenzing is op de verbeelding dan ook aangepast.
- i. Het bestaande aantal woningen was inderdaad niet juist vastgelegd in het ontwerp omgevingsplan. De verbeelding is alsnog aangevuld met de bestaande woningaantallen. Daarnaast bevat het omgevingsplan een mogelijkheid om via een omgevingsvergunning nieuwe woningen/splitsing van woningen toe te voegen, mits dit past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- j. De regeling is zodanig aangepast dat het in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden blijft toegestaan om nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken. Hiermee blijft het in het Schoutenstraatje mogelijk om mengvormen van kunst/cultuur en detailhandel te realiseren, aangezien cultuur en ontspanning binnen deze bestemming rechtstreeks is toegestaan op de begane grond.
- k. Een gemengde bestemming past inderdaad bij het karakter van dit gedeelte van de Eindstraat. De bestemming van het pand zal derhalve worden aangepast naar

Gemengd-Aanloopstraten. Hiermee ontstaat een logische grens met een afgebakend ruimtelijk geheel.

- i. In het bestemmingsplan Centrum uit 2007 was sprake van een andere horeca-indeling namelijk horeca categorie 1 en 2. Het betreft hier een bar/discotheek die in de oude indeling onder categorie 2 viel en in de nieuwe horeca indeling in artikel 1.55 van de regels onder categorie d (zie regels art. 1.5.5 sub d). In het omgevingsplan is deze functie aangegeven als bestaand gebruik en heeft als zodanig ook een functieaanduiding op de verbeelding. In het ontwerp omgevingsplan stond dat wanneer deze panden langer dan een jaar leeg staan/een andere functie hebben gekregen, de bestemming (automatisch) vervalt. Deze regeling is in het vast te stellen plan aangepast. In plaats van een jaar wordt uitgegaan van drie jaar, vanaf inwerkingtreding van het omgevingsplan. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken. De zware horecabestemming vervalt dus niet meer automatisch. Hiermee is de regeling precies hetzelfde als voor de detailhandelsbestemmingen in de transformatiegebieden. Ook al geeft reclamant aan dat het pand helemaal geschikt is gemaakt voor zware horeca, lijkt het de gemeente aannemelijk dat na 3 jaar leegstand sprake is van structurele leegstand en tot de mogelijkheden behoort om een andere functie hier in te laten plaatsvinden.
- m. Het bestaande aantal woningen was inderdaad niet juist vastgelegd in het ontwerp omgevingsplan. De verbeelding is alsnog aangevuld met de bestaande woningaantallen. Daarnaast bevat het omgevingsplan een mogelijkheid om via een omgevingsvergunning nieuwe woningen/splitsing van woningen toe te voegen, mits dit past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 17, inzake Wilhelminastraat 4-6 en Julianasingel 10

Ontvankelijkheid

- zienswijze ingekomen per mail 7 september 2019, schriftelijk getekend 9 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is niet nader inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk.

Zienswijze

- a. Reclamant is eigenaar van het pand aan de Wilhelminastraat 4-6 en Julianasingel 10 en is het oneens met de bestemmingswijziging naar Gemengd-Transformatiegebieden. Dit wordt niet nader gemotiveerd.
- b. Reclamant uit zijn ongenoegen over de gebrekkige voorlichting en de publicatie van het ontwerp omgevingsplan in de vakantieperiode.

In de zienswijze zijn geen inhoudelijk onderbouwde gronden ingebracht tegen het ontwerp omgevingsplan. De zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk en behoeft geen inhoudelijke beoordeling en behandeling in de gemeenteraad. Reclamant wordt hiervan schriftelijk in kennis gesteld. In dit schrijven wordt wel een inhoudelijk ambtelijk standpunt op de door reclamant ingediende reactie opgenomen.

Ambtelijk standpunt

- a. In de Centrumvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2016) is het doel opgenomen om de inwoners en bezoekers van de binnenstad te binden en te boeien, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door het kernwinkelgebied compacter en completer te maken. Hiertoe is een nieuwe begrenzing opgenomen voor het kernwinkelgebied. Deze nieuwe begrenzing heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerp omgevingsplan. De gemeente wil hiermee een richting inslaan waarbij de lange termijn centraal staat. Detailhandel in het transformatiegebied is nog altijd rechtstreeks toegestaan. In de aanloopstraten zijn de bestaande winkels ook positief bestemd. In de transformatiegebieden en aanloopstraten verwacht de gemeente dat er geleidelijk een transformatie plaatsvindt: het aantal winkels gaat verminderen en er komen andere functies voor in de plaats. Dit draagt bij aan het verminderen van de hoge leegstand van dit moment, en sluit aan bij de verwachting dat er ook in de toekomst structureel minder behoefte is aan winkelmeters. Doordat er andere functies voor in de plaats komen, ontstaat er een complete binnenstad waar een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur etc. voor verschillende doelgroepen en voor jong en oud is. In het ontwerp omgevingsplan waren de bestemmingen dan ook hierop aangepast, door meer alternatieve functies toe te staan en door het opnemen van een uitsterfregeling voor voormalige winkelpanden (wanneer deze langdurig leeg staan of anders in gebruik zijn). Deze laatste regeling was echter te streng en onduidelijk geformuleerd in het ontwerpplan. De uitsterfregeling in artikel 28.3.1 onder e is geschrapt. Het blijft toegestaan om in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden

doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken.

Op deze manier wil de gemeente enerzijds recht doen aan de bestaande rechten van gebruikers en eigenaren nu en op de korte termijn en anderzijds biedt zij perspectief om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals verwoord in de Centrumvisie op de langere termijn te realiseren. Deze handelswijze is in overeenstemming met de eisen uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld ABRvS 1 april 2020, 201901863/1/R1 en ABRvS 8 april 2020, 201805998/1/R2.

- b. In totaal hebben vier informatieavonden plaatsgevonden over het bestemmingsplan cq. omgevingsplan. Het voornemen om de detailhandelsbestemming te laten vervallen als een pand langer dan drie jaar leeg staat of een andere functie heeft gekregen, is toegelicht tijdens de informatieavonden op 9 april 2018 (over het voorontwerp bestemmingsplan) én op 4 juli 2019 (over het ontwerp omgevingsplan). Ook in de Centrumvisie is het voornemen opgenomen om de detailhandelsbestemmingen in de transformatiegebieden te laten vervallen, en bij het proces tot vaststelling van de Centrumvisie is hierover al gecommuniceerd. De gemeente is van mening dat hierover dus wel degelijk voorlichting plaatsgevonden. Het ontwerp omgevingsplan is al op 27 juni 2019 vastgesteld door de raad, echter juist vanwege de vakantieperiode is ervoor gekozen om het plan pas later ter inzage te leggen, van 2 augustus tot en met 12 september. Hierdoor was er slechts de eerste 2 weken sprake van terinzagelegging in de schoolvakantie, en 4 weken buiten deze vakantieperiode.

Zienswijze reclamant 18, inzake Wilhelminastraat 2,4 en 6

Ontvankelijkheid

- zienswijze per mail ingekomen 7 september 2019. Termijn gesteld tot 9 oktober 2019, digitaal (via website) ingediend 7 oktober 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

- a. Reclamant is ondernemer aan de Wilhelminastraat 6 en tevens eigenaar van het onroerend goed aan de Wilhelminastraat 2 en 4. Reclamant is het oneens met de bestemmingswijziging naar Gemengd-Transformatiegebieden. Op betreffende panden ligt sinds tientallen jaren de bestemming detailhandel; er hebben ook nooit andere activiteiten plaatsgevonden. De Wilhelminastraat is een gezonde winkelstraat en de bestemming zou daarom niet moeten worden gewijzigd.

- b. Reclamant uit zijn ongenoegen over de gebrekkige voorlichting en de publicatie van het ontwerp omgevingsplan in de vakantieperiode. De ter inzage liggende plannen wijken volledig af ten opzichte van eerdere presentaties van de Gemeente Venray.

Standpunt gemeente

- a. In de Centrumvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2016) is het doel opgenomen om de inwoners en bezoekers van de binnenstad te binden en te boeien, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door het kernwinkelgebied compacter en completer te maken. Hiertoe is een nieuwe begrenzing opgenomen voor het kernwinkelgebied. Deze nieuwe begrenzing heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerp omgevingsplan. De gemeente wil hiermee een richting inslaan waarbij de lange termijn centraal staat. Detailhandel in het transformatiegebied is nog altijd rechtstreeks toegestaan. In de aanloopstraten zijn de bestaande winkels ook positief bestemd. In de transformatiegebieden en aanloopstraten verwacht de gemeente dat er geleidelijk een transformatie plaatsvindt: het aantal winkels gaat verminderen en er komen andere functies voor in de plaats. Dit draagt bij aan het verminderen van de hoge leegstand van dit moment, en sluit aan bij de verwachting dat er ook in de toekomst structureel minder behoefte is aan winkelmeters. Doordat er andere functies voor in de plaats komen, ontstaat er een complete binnenstad waar een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur etc. voor verschillende doelgroepen en voor jong en oud is. In het ontwerp omgevingsplan waren de bestemmingen dan ook hierop aangepast, door meer alternatieve functies toe te staan en door het opnemen van een uitsterfregeling voor voormalige winkelpanden (wanneer deze langdurig leeg staan of anders in gebruik zijn). Deze laatste regeling was echter te streng en onduidelijk geformuleerd in het ontwerpplan. De uitsterfregeling in artikel 28.3.1 onder e is geschrapt. Het blijft toegestaan om in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken.

Op deze manier wil de gemeente enerzijds recht doen aan de bestaande rechten van gebruikers en eigenaren nu en op de korte termijn en anderzijds biedt zij perspectief om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals verwoord in de Centrumvisie op de langere termijn te realiseren. Deze handelwijze is in overeenstemming met de eisen uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld ABRvS 1 april 2020, 201901863/1/R1 en ABRvS 8 april 2020, 201805998/1/R2.

- b. In totaal hebben vier informatieavonden plaatsgevonden over het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan. Het voornemen om de detailhandelsbestemming te laten vervallen als een pand langer dan drie jaar leeg staat of een andere functie heeft gekregen, is toegelicht tijdens de informatieavonden op 9 april 2018 (over het voorontwerp bestemmingsplan) én op 4 juli 2019 (over het ontwerp omgevingsplan). Ook in de Centrumvisie is het voornemen opgenomen om de detailhandelsbestemmingen in de transformatiegebieden te laten vervallen, en bij het proces tot vaststelling van de Centrumvisie is hierover al gecommuniceerd. De gemeente is van mening dat hierover dus wel degelijk voorlichting plaatsgevonden. Het ontwerp omgevingsplan is al op 27 juni 2019 vastgesteld door de raad, echter juist vanwege de vakantieperiode is ervoor gekozen om het plan pas later ter inzage te leggen, van 2 augustus tot en met 12 september. Hierdoor was er slechts de eerste 2 weken sprake van terinzagelegging in de schoolvakantie, en 4 weken buiten deze vakantieperiode.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 19, inzake Eindstraat 23-25

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 20 augustus 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamant is eigenaar van het perceel Eindstraat 23-25. Op het perceel met kadastraal nummer C12185 staan meerdere bestaande opstallen die niet afgebeeld zijn op de verbeelding. In het verleden was hier een timmerbedrijf gehuisvest. Reclamant verzoekt deze wel in te tekenen zodat deze legaal blijven en eventueel herbouwd kunnen worden. Voorts heeft reclamant de wens om het bouwblok te vergroten en verzoekt het bouwblok daarom met 25% uit te breiden.

Standpunt gemeente

In het omgevingsplan zijn geen bouwvlakken ingetekend. De maten van de bestaande bebouwing (hoofdgebouwen) zijn alleen als indicatie opgenomen op de verbeelding. Bijgebouwen zijn hierop niet afgebeeld, vandaar dat u de bestaande opstallen op het perceel met kadastraal nummer C12185 niet kunt terugvinden. Voor bijgebouwen geldt een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m² voor dit perceel. Mochten de bijgebouwen in de bestaande situatie een grotere gezamenlijke oppervlakte beslaan dan 100 m², valt het teveel aan m² onder het overgangsrecht.

De schaal- en maatverhouding van een gebouw mogen worden veranderd als de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt en het woon- en leefklimaat aan de achterzijde in overwegende mate behouden blijft. Toename van de oppervlakte van gebouwen is altijd toegestaan tot 10% van het bestaande oppervlakte. Een uitbreiding groter dan 10% is alleen toegestaan als dit wordt gecombineerd met het activeren, verblauwen, verduurzamen of vergroenen van het perceel of de omgeving.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 20, inzake Hofstraat 10, 12 en 14 en Julianasingel 4, 6 en 8

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 11 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamant is als koper verbonden aan het pand gelegen Hofstraat 10, 12, 14 en Julianasingel 4, 6 en 8. In het ontwerp omgevingsplan staat de tekst "met uitzondering van detailhandel". Reclamant verzoekt deze tekst te verwijderen. Immers zijn de panden op de begane grond allen verhuurd aan detailhandel.

Standpunt gemeente

In de Centrumvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2016) is het doel opgenomen om de inwoners en bezoekers van de binnenstad te binden en te boeien, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door het kernwinkelgebied compacter en completer te maken. Hiertoe is een nieuwe begrenzing opgenomen voor het kernwinkelgebied. Deze nieuwe begrenzing heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerp omgevingsplan. De gemeente wil hiermee een richting inslaan waarbij de lange termijn centraal staat. Detailhandel in het transformatiegebied is nog altijd rechtstreeks toegestaan. In de aanloopstraten zijn de bestaande winkels ook positief bestemd. In de transformatiegebieden en aanloopstraten verwacht de gemeente dat er geleidelijk een transformatie plaatsvindt: het aantal winkels gaat verminderen en er komen andere functies voor in de plaats. Dit draagt bij aan het verminderen van de hoge leegstand van dit moment, en sluit aan bij de verwachting dat er ook in de toekomst structureel minder behoefte is aan winkelmeters. Doordat er andere functies voor in de plaats komen, ontstaat er een complete binnenstad waar een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur etc. voor verschillende doelgroepen en voor jong en oud is. In het ontwerp omgevingsplan waren de bestemmingen dan ook hierop aangepast, door meer alternatieve functies toe te staan en door het opnemen van een uitsterfregeling voor

voormalige winkelpanden (wanneer deze langdurig leeg staan of anders in gebruik zijn). Deze laatste regeling was echter te streng en onduidelijk geformuleerd in het ontwerpplan. De uitsterfregeling in artikel 28.3.1 onder e is geschrapt. Het blijft toegestaan om in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken.

Op deze manier wil de gemeente enerzijds recht doen aan de bestaande rechten van gebruikers en eigenaren nu en op de korte termijn en anderzijds biedt zij perspectief om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals verwoord in de Centrumvisie op de langere termijn te realiseren. Deze handelwijze is in overeenstemming met de eisen uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld ABRvS 1 april 2020, 201901863/1/R1 en ABRvS 8 april 2020, 201805998/1/R2.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 21, Van Goud Advocaten namens VvE Winkels de Bleek, de afzonderlijke gerechtigden van de appartementsrechten Merseloseweg 2 t/m 8 (even nummers) en de Bleek 58 t/m 80 (even nummers) en de huurders van de appartementsrechten, inzake voornoemde adressen,

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 12 september 2019 (pro-forma) en aangevuld 4 oktober 2019;
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Met reclamant is na het indienen van de zienswijze een gesprek gevoerd, waarin de gronden van de zienswijzen nader zijn toegelicht.

Zienswijze

Reclamant is gemachtigde van de Vereniging van Eigenaars "Winkels de Bleek", de afzonderlijk gerechtigden van de appartementsrechten Schoolstraat 16, De Bleek 1 tot en met 15 en 19 tot en met 31 (oneven nummers) en de Bleek 2 tot en met 14 en 32 tot en met 56 (even nummers), en de huurders van de appartementsrechten.

- a. Reclamant heeft belang bij een Centrubestemming omdat daarmee het behoud en versterking van de detailhandelsfunctie van de betreffende panden is verzekerd. Met het ontwerp plan wordt een streep gehaald door die centrubestemming. Uit de voorgestelde regel volgt dat het verplaatsen van detailhandel wordt nagestreefd, terwijl de panden juist als winkelpand zijn gerealiseerd, gelegen aan een winkelpromenade, alleen toegankelijk voor voetgangers. De omgeving is ingericht als winkelgebied. Cliënten voelen zich aan hun lot overgelaten en zijn niet in staat uitvoering te geven aan de beoogde functiewijziging. Door de kwalificatie van 'transformatiegebied/aanloopstraat' neemt de aantrekkingskracht op het winkelende publiek af, wat (als sneeuwbaaleffect) juist meer leegstand in de hand werkt. Het vestigingsklimaat verslechtert door de beoogde wijziging van de bestemming; ook voor de andere beoogde (dienstverlenende) functies als die al in een winkelpand kunnen worden gehuisvest. Reclamant verzoekt om de grens tussen de bestemmingen Transformatiegebied/Aanloopstraat en Kernwinkelgebied te verleggen, omdat het complex De Bleek een winkelgebied betreft en andere (dienstverlenende) functies niet mogelijk zijn. Het doel dat wordt nagestreefd voor het gehele plangebied, het tegengaan van leegstand, is daarmee juist gediend.
- b. Het plan is in strijd met artikel 2.4, tweede lid, Crisis- en herstelwet waarin het plangebied Centrum Venray is aangewezen als plangebied in de zin van artikel 7c, zeventiende lid B Chw. Bezwaar van cliënten is dat bepaalde instrumenten uit de 'gereedschapskist' van de nog niet in werking getreden Omgevingswet worden toegepast en andere instrumenten niet, die voor de rechtszekerheid onmisbaar zijn. Het bijdragen aan het bestrijden van de economische crisis en aan de duurzaamheid is een cumulatieve vereiste vanuit de Chw. Gezien het moment van inwerkingtreding van het gewijzigde Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (d.d. 16 februari 2019) betekent dat de aanwijzing van het plangebied Centrum Venray als innovatief "experiment", moet voldoen aan deze beide criteria. Volgens reclamant voldoet de aanwijzing hier niet aan. Sterker nog, uit die toelichting volgt juist dat van het bestrijden van de economische crisis geen sprake is, maar dat het enkel een herstructurering van het centrumgebied betreft, waarbij het lot van de herstructurering in handen wordt gelegd van "creatieve ondernemers". In het plan is onvoldoende het duurzame karakter verankerd. Immers, niet de gemeente geeft sturing aan de beoogde herstructurering, maar legt dit volledig neer bij de "creatieve ondernemer". De gemeente neemt geen enkele verantwoording voor de daadwerkelijke uitvoering van het plan, doch heeft enkel een faciliterende rol. Met enkel het verschuiven en verplaatsen van bestaande functies wordt de economische structuur niet verbeterd.
- c. Het plan leidt in de huidige vorm tot rechtsonzekerheid:
 - Feitelijk is sprake van een stedelijke herverkaveling, waarvoor op dit moment een wettelijke basis ontbreekt.
 - Detailhandel is in leegstaande winkelpanden met de inwerkingtreding van het plan onmiddellijk onmogelijk.

Het plan gaat uit van een uitsterfbeleid ten aanzien van detailhandel, zonder dat gerechtigden en andere belanghebbenden zicht hebben op enige vorm van financiële compensatie.

- De gevolgen van de planregels zijn onduidelijk.
- d. Het plan betreft wel degelijk een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking aangezien voor 11.000 m² nieuwe functies wordt toegestaan.
- e. Ten onrechte is geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro in procedure gebracht, aangezien er volgens reclamant voor 11.000 m² nieuwe functies wordt toegestaan.
- f. Er is op basis van het relevante beleid geen reden denkbaar die eraan in de weg staat om de huidige winkelpromenade te bestemmen als Kernwinkelgebied.
- g. Het plan is niet uitvoerbaar in de zin van artikel 3.16 Bro.

Gewijzigd standpunt gemeente n.a.v. amendement "Vaststellen omgevingsplan Centrum Venray, Winkelstraat De Bleek"

- a. Op 22 september 2020 heeft de gemeenteraad het amendement "Vaststellen omgevingsplan Centrum Venray, Winkelstraat De Bleek" aangenomen en daarmee besloten de bestemming van het zuidelijk deel van De Bleek te wijzigen van "Gemengd-Transformatiegebied" naar een nieuwe gemengde bestemming "Gemengd-De Bleek". Dit is een specifieke bestemming voor dit gedeelte van de Bleek. Onder deze bestemming vallen onder meer de functies detailhandel, horeca en winkels en/of dienstverlening die voor aanloop zorgen tijdens winkeltijden. De uitstraling van de Bleek als winkelstraat wil de gemeenteraad blijvend respecteren, dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid die toeziet op het op termijn laten vervallen van detailhandel niet in de bestemming "Gemengd-De Bleek" is opgenomen. Daarnaast wordt onder de bestemming "Gemend-De Bleek" de functie wonen niet toegestaan op de begane grond. De gemeenteraad bevestigt hiermee dat De Bleek een duidelijke uitstraling als winkelstraat heeft. Het mengen met woonfuncties, zou mogelijk een nadelig effect kunnen hebben op de huidige ondernemers in het zuidelijk gedeelte van de Bleek. Ook het effect van het stempel "transformatiegebied" heeft geen aanzuigende werking voor ondernemers, daarnaast stimuleert dit stempel dat ondernemers zich elders buiten De Bleek gaan vestigen. Tot slot staan er momenteel relatief gezien weinig panden in de Bleek leeg.
- b. De toekenning van de Chw-status is in juridisch opzicht nodig in verband met de langere looptijd van het plan dan tien jaar, het opnemen van verordeningen, het opnemen van open normen en de mogelijkheid te verwijzen naar beleidsregels, het afwijken van de RO-standaarden en het opnemen van maatwerkregels voor geluid. Bij de toetsing van het Besluit uitvoering Chw aan artikel 2.4, tweede lid, van de Chw staat ter beoordeling of het experiment bijdraagt aan innovatieve ontwikkelingen en voldoende aannemelijk is dat uitvoering ervan bijdraagt aan het bestrijden van de economische crisis en de

duurzaamheid. De Afdeling heeft (zie [ECLI:NL:RVS:2018:616](#)) geoordeeld dat het vereiste dat aannemelijk moet zijn dat uitvoering van het experiment bijdraagt aan het bestrijden van de economische crisis, gelet op de uitdrukkelijke beslissing van de wetgever om de Chw permanent te maken, aldus moet worden uitgelegd dat aannemelijk moet zijn dat het experiment bijdraagt aan de versterking van de economische structuur. Zoals hierboven aangegeven, is het omgevingsplan gebaseerd op de Centrumvisie Venray. Daaruit blijkt dat de ruimtelijk-economische structuur van het centrumgebied door concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied sterker wordt. Behoud van een te groot winkelgebied en verspreide bewinkeling draagt daar zeker niet aan bij. Het is gezien de huidige leegstand en de toekomstverwachtingen in de detailhandelssector juist duurzaam om te kiezen voor een compact kernwinkelgebied; dit maakt het hele centrumgebied toekomstbestendiger. In de regels van bijvoorbeeld de bestemming Gemengd-Transformatiegebied, zijn naast de functie detailhandel, vele andere functies rechtstreeks toegestaan, zoals horeca, kantoren, dienstverlening, wonen en bedrijven in de categorie 1 en 2. Ook uit andere onderzoeken blijkt dat juist het concentreren van detailhandel nodig is voor behoud van de vitaliteit van een centrumgebied. Naar inzien van de gemeente draagt het omgevingsplan bij aan de economische structuurversterking, is het innovatief en heeft het een duurzaam karakter. Dit zal in de toelichting nadrukkelijker worden toegelicht.

Een voorwaarde voor het kunnen vaststellen van een omgevingsplan is niet dat de gemeente actief het beleid realiseert. Dan zou de gemeente vastgoedeigenaar of winkelier moeten worden. Het berust op een ernstig misverstand dat alleen dan aan de Wro, het Bro en de Chw wordt voldaan. De wetgeving biedt meer dan voldoende basis voor het vaststellen van regels zoals opgenomen in dit plan.

De stelling van reclamant dat het plan alleen functies verschuift is ons inziens een ernstige onderschatting van de essentie en de reikwijdte van het omgevingsplan. Het plan beoogt juist leegstand te voorkomen c.q. op te lossen door het bieden van meer alternatieve mogelijkheden, en hiermee het bieden van een duurzaam toekomstperspectief voor ondernemers en eigenaren.

Daarnaast zet de gemeente naast het omgevingsplan ook tal van andere maatregelen in om het centrumgebied te versterken. Daartoe behoort onder andere de inzet van het aanjaagteam, het beschikbaar stellen van subsidies voor verplaatsingen en transformatie, het verlagen van parkeertarieven en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.

- c. Ten aanzien van de aanneming van reclamant dat het plan in huidige vorm leidt tot rechtsonzekerheid, het volgende standpunt:
 - Er is geen sprake van een stedelijke herverkaveling als bedoeld in de Omgevingswet. Er wordt eenvoudigweg gebruik gemaakt van mogelijkheden die de Wro, het Bro en de Chw bieden. Een uitsterfregeling is niet een instrument dat uitsluitend mogelijk is op basis van de Omgevingswet. Stedelijke herverkaveling is ook iets anders dan een uitsterfregeling.

- De stelling dat detailhandel in leegstaande winkelpanden met de inwerkingtreding van het plan onmiddellijk onmogelijk is, is onjuist. Het afbouwen van detailhandel is middels een uitsterfregeling opgenomen binnen de bestemming "Gemengd-Transformatiegebied" in het omgevingsplan. Een dergelijke uitsterfregeling met de opgenomen termijnen kan reeds lange tijd in bestemmingsplannen. Ook de Omgevingswet biedt hiertoe mogelijkheden. De daaraan verbonden vereisten van tijdige publicatie van de visie, vertaling in regeling en informeren van belanghebbenden heeft plaatsgevonden. De termijn die in de Omgevingswet is genoemd en ook in dit omgevingsplan is opgenomen, is aanzienlijk ruimer dan jurisprudentie als minimale termijn aangeeft, namelijk 3 jaar. De termijn werd aanvankelijk gerekend vanaf de vaststelling van de Centrumvisie. Dit moment is in het vast te stellen plan aangepast en zal lopen vanaf het in werking treden van het omgevingsplan.
Desgewenst kan een beroep worden gedaan op een planschaderegeling. Jurisprudentie geeft echter aan dat dit waarschijnlijk niet succesvol zal zijn gelet op de ruime termijnen en het hieraan ten grondslag liggende beleid. De gemeente beschikt wel over een stimuleringsregeling waarvoor het mogelijk is om subsidie aan te vragen voor transformatie van winkelpanden. Hier kan reclamant desgewenst een beroep op doen.
Het vast te stellen omgevingsplan is verder verduidelijkt voor wat betreft de definitie van het bestaande gebruik. De twee bijlagen 'Kaart maten bestaande bebouwing' en 'Kaart bestaande gebruik' worden aan de verbeelding van het omgevingsplan toegevoegd. In de regels zal specifieker worden bepaald dat naast de gebiedsdoelen de bestaande situaties mogen worden gehandhaafd. Uitbreiding van bestaande detailhandel is mogelijk; de eerdere voorwaarde onder 8.2.2 is komen te vervallen. Ook de vestiging van nieuwe detailhandel is mogelijk. Dit neemt niet weg dat de regeling van toepassing blijft om de aanduiding detailhandel te schrappen, wanneer het pand langer dan drie jaar leeg staat (zie hierboven). De regeling zal echter alleen gaan gelden voor panden die leeg staan en niet die reeds een andere functie hebben gekregen. Daarnaast kan de aanduiding alleen worden geschrapt na het doorlopen van een wijziging van het omgevingsplan. Juridisch gezien is er derhalve niet direct sprake van een uitsterfregeling, maar van een wijzigingsbevoegdheid (zie ECLI:NL:RVS:2020:959, d.d. 01-04-2020, r.o. 13.4). Deze wijzigingsbevoegdheid dient een ruimtelijk relevant doel, in onderhavig geval het beperken van de leegstand binnen het centrum en het compacter maken van het kernwinkelgebied. De gemeente gaat er in redelijkheid vanuit dat deze wijzigingsbevoegdheid niet zal leiden tot een ernstige aantasting van de mogelijkheden op de gronden van reclamanten. De wijzigingsbevoegdheid kan immers pas worden toegepast nadat 3 jaar is verstreken na inwerkingtreding van het omgevingsplan. Bovendien is het college niet verplicht om gebruik te

maken van de wijzigingsbevoegdheid na de termijn van 3 jaar. Ook na afloop van deze termijn zal het college nog steeds de betrokken belangen moeten afwegen en rekening moeten houden met de specifieke omstandigheden van het geval bij de beoordeling of het gebruik zal maken van deze wijzigingsbevoegdheid.

Aangezien er sprake is van een wijzigingsbevoegdheid, is er geen sprake meer van strijdigheid met het overgangsrecht, zoals reclamant beweerd.

De stelling dat de panden in De Bleek-Merseloseweg niet geschikt zouden zijn voor ander gebruik dan detailhandel, onderschrijven wij niet. De panden zijn deels al andersoortig in gebruik en wijken niet af van vergelijkbare panden die bijvoorbeeld voor horeca, dienstverlening of kantoren in gebruik zijn. Dit soort panden zijn niet uitsluitend en alleen voor detailhandel gebouwd.

- Er wordt met dit plan voorgesorteerd op de nieuwe mogelijkheden welke ontstaan met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, doordat dit plan is aangemerkt als bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de Crisis- en Herstelwet. Met de Omgevingswet wordt onder meer gestreefd naar mogelijkheden voor meer flexibiliteit in het omgevingsplan en het vergroten van bestuurlijke afwegingsruimte. Tegelijkertijd is het de inzet om het omgevingsrecht beter te laten aansluiten op het normale bestuursrecht (normalisatie). Binnen deze beweging past het om te werken met meer open geformuleerde normen. Open normen leggen minder in detail vast en scheppen ruimte voor regulering door partijen zelf. De hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden in dat geval bepaald bij de vaststelling van het plan, waarbij op basis van de in het plan opgenomen open normen wordt beoordeeld of en onder welke voorwaarden concrete initiatieven toelaatbaar zijn. De zorgplicht als open norm is uitgewerkt in de daarop volgende regels. In dat opzicht is de regeling verduidelijkt, aangezien rechtstreeks wordt verwezen naar de gebiedsdoelen behorende bij de bestemming. Hierdoor kan de verwijzing naar artikel 1.3 van de Omgevingswet vervallen. Er is overigens niet aangetoond dat de betreffende regeling enige ontwikkeling die volgens het plan gewenst is, blokkeert.

Het berust op een misverstand dat een oppervlakte van 11.000 m² als het ware ineens moet worden voorzien van nieuwe functies. Uit de centrumvisie volgt weliswaar dat zich een dergelijke overcapaciteit van detailhandel wordt verwacht. Echter, een fors aantal panden zijn reeds voor andere functies in gebruik. Delen van oude detailhandelsbestemmingen vervallen met het vaststellen van het omgevingsplan. Daarnaast kunnen in panden waar nu detailhandel is gevestigd, op basis van het geldende bestemmingsplan reeds andere functies vestigen. Een laddertoets is voornamelijk bedoeld voor het projecteren van allerlei nieuwe functies, zonder dat ook andere functies worden toegestaan. Hier is en blijft sprake van gemengde bestemmingen.

- e. Gelet op de toelichting onder d en de uiteenzetting onder paragraaf 7.1 van de toelichting is er geen exploitatieplan nodig. Bestaande bouw- en uitbreidingsmogelijkheden uit vigerende bestemmingsplannen vallen niet onder de verplichting tot kostenverhaal. Het voorliggende omgevingsplan betreft een, in planologisch-juridisch opzicht, consoliderend omgevingsplan, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium wordt geactualiseerd. De mogelijk gemaakte wijzigingen binnen de verruimde bestemmingen 'Gemengd' zullen naar verwachting kleiner zijn dan 1.500 m² bvo, gezien de omvang van de panden met deze bestemming. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Venray geen kosten in de exploitatiesfeer.
- f. De gemeenteraad heeft op 22 september 2020 het amendement "Vaststellen omgevingsplan Centrum Venray, Winkelstraat De Bleek" aangenomen en daarmee besloten de bestemming van het zuidelijk deel van De Bleek te wijzigen van "Gemengd-Transformatiegebied" naar een nieuwe gemengde bestemming "Gemengd-De Bleek". Dit is een specifieke bestemming voor dit gedeelte van de Bleek. Onder deze bestemming vallen onder meer de functies detailhandel, horeca en winkels en/of dienstverlening die voor aanloop zorgen tijdens winkeltijden. De uitstraling van de Bleek als winkelstraat wil de gemeenteraad blijvend respecteren, dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid die toeziet op het op termijn laten vervallen van detailhandel niet in de bestemming "Gemengd-De Bleek" is opgenomen. Daarnaast wordt onder de bestemming "Gemengd-De Bleek" de functie wonen niet toegestaan op de begane grond. De gemeenteraad bevestigt hiermee dat De Bleek een duidelijke uitstraling als winkelstraat heeft en komt hiermee tegemoet aan de zienswijze van reclamant. Het mengen met woonfuncties, zou mogelijk een nadelig effect kunnen hebben op de huidige ondernemers in het zuidelijk gedeelte van de Bleek. Ook het effect van het stempel "transformatiegebied" heeft geen aanzuigende werking voor ondernemers, daarnaast stimuleert dit stempel dat ondernemers zich elders buiten De Bleek gaan vestigen. Tot slot staan er momenteel relatief gezien weinig panden in de Bleek leeg.
- g. Het plan is gebaseerd op onderzoek en beleid zoals dit bij tal van bestemmingsplannen en Chw-plannen gebruikelijk is. Dat de gemeente voornamelijk faciliterend is zorgt niet voor strijdigheid met enige wet- en regelgeving. In dat opzicht is het plan uitvoerbaar. Belangrijk is daarbij nog eens te benadrukken dat de gemeente tal van inspanningen verricht voor herontwikkeling van locaties. Zo heeft de gemeente onder andere voor De Bleek een haalbaarheidsonderzoek naar zorgwonen laten uitvoeren, en is er een subsidieregeling beschikbaar voor transformatie. De gemeente is dus niet alleen beleidsmatig faciliterend maar zet ook aanvullende instrumenten in.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 22, Van Goud Advocaten namens VvE 'Winkels de Bleek-Merseloseweg', de afzonderlijke gerechtigden van de appartementsrechten Schoolstraat 16, De Bleek 1 t/m 15 en 19 t/m 31 (oneven nummers) en De Bleek 2 t/m 14 en 32 t/m 56 (even nummer) en de huurders van de appartementsrechten, inzake voornoemde adressen

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 12 september 2019 (pro-forma) en aangevuld 4 oktober 2019;
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Met reclamant is na het indienen van de zienswijze een gesprek gevoerd, waarin de gronden van de zienswijzen nader zijn toegelicht.

Zienswijze

Reclamant is gemachtigde van de Vereniging van Eigenaars "Winkels de Bleek-Merseloseweg", de afzonderlijk gerechtigden van de appartementsrechten Merseloseweg 2 tot en met 8 (even nummers) en de Bleek 58 tot en met 80 (even nummers), en de huurders van de appartementsrechten.

Deze zienswijze komt nagenoeg overeen met zienswijze 21. In deze zienswijze wordt echter gesproken over het gebied De Bleek-Merseloseweg (in plaats van alleen De Bleek, zienswijze 21). Daarnaast geeft reclamant in deze zienswijze aan het niet eens te zijn met de wijziging naar de bestemming Gemengd-Transformatiegebied én Gemengd- Aanloopstraten. Er wordt derhalve zowel voor de inhoud van de zienswijze als het gewijzigde standpunt n.a.v. het in de raadsvergadering van 22 september 2020 aangenomen amendement "Vaststellen omgevingsplan Centrum Venray, Winkelstraat De Bleek" van de gemeente verwezen naar zienswijze 21, met dien verstande dat voornoemde verschillen in acht wordt genomen.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan

Zienswijze reclamant 23, Van Hoef Advocatuur namens Venray Centraal, inzake het gehele plangebied

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 12 september 2019
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.

- De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Met reclamant is na het indienen van de zienswijze een gesprek gevoerd, waarin de gronden van de zienswijzen nader zijn toegelicht.

Zienswijze

Reclamant heeft namens zijn cliënte vereniging Venray Centraal een zienswijze ingediend. Venray Centraal onderschrijft het streven om het winkelcentrum compacter te maken. Zij is evenwel van mening dat hiervoor in het omgevingsplan deels onjuiste middelen worden ingezet:

- a. Binnen de bestemming Centrum-Kernwinkelgebied stelt reclamant dat de functie detailhandel niet te gemakkelijk naar een andere functie gewijzigd moet kunnen worden. Met name de wijziging naar de functies cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoor, maatschappelijke dienstverlening, beroep aan huis, bed& breakfast en sport op de begane grond moet beperkt worden en niet zonder meer of met een melding mogelijk zijn. Reclamant stelt daarom voor om de wijziging naar deze functies allen met een omgevingsvergunning toe te staan onder de voorwaarden dat er sprake moet zijn van minimaal één jaar leegstand, vestiging van detailhandel aantoonbaar onmogelijk is gebleken en reclamant deelneemt aan de omgevingsdialog.
- b. De regeling in artikel 28.3 over bestaand gebruik dat niet meer is toegestaan als het gebruik meer dan drie jaar is geëindigd, gerekend vanaf de vaststelling van de Centrumvisie, is in strijd met het overgangsrecht van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Reclamant is van mening dat het beste bij de in het Bro genoemde termijn aangesloten kan worden, namelijk het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

Standpunt gemeente

- a. In het bestemmingsplan Centrum (2007) was het al mogelijk om binnen de bestemming Centrumdoeleinden rechtstreeks zowel detailhandel, dienstverlening en horeca uit te oefenen. In het ontwerp omgevingsplan waren hier nog functies aan toegevoegd om leegstand terug te dringen en te voorkomen. Voorop staat dat een invulling met detailhandel, in combinatie met horeca, in het kernwinkelgebied het meest gewenst is en aansluit bij de doelen van de Centrumvisie. Het omgevingsplan is dan ook zodanig aangepast dat de functies kantoor, maatschappelijke dienstverlening, beroep aan huis en bed& breakfast alleen op de verdieping rechtstreeks zijn toegestaan. Daarnaast zal maatschappelijke dienstverlening op de begane grond alleen via een melding worden toegestaan. De mogelijkheid voor de functie sport is komen te vervallen. Voorts maakt een omgevingsdialog onderdeel uit van de planregels (zie artikel 31.1). We gaan ervan uit dat Venray Centraal hierbij zal worden betrokken wanneer dit noodzakelijk en gewenst is, maar willen dit niet verplichten en gedetailleerd vastleggen in een regeling. Voor het voeren van een goede omgevingsdialog heeft het college van BenW in november 2019 een separate handreiking vastgesteld.

- b. Uit jurisprudentie volgt dat het onderbreken van het gebruik gedurende één jaar ertoe leidt dat op het overgangsrecht geen beroep meer kan worden gedaan. Tevens blijkt uit jurisprudentie dat een gemeente een uitsterfregeling van toepassing kan verklaren. . Echter, juridisch gezien is er derhalve niet direct sprake van een uitsterfregeling, maar van een wijzigingsbevoegdheid (zie ECLI:NL:RVS:2020:959, d.d. 01-04-2020, r.o. 13.4). Deze wijzigingsbevoegdheid dient een ruimtelijk relevant doel, in onderhavig geval het beperken van de leegstand binnen het centrum en het compacter maken van het kernwinkelgebied. De gemeente gaat er in redelijkheid vanuit dat deze wijzigingsbevoegdheid niet zal leiden tot een ernstige aantasting van de mogelijkheden op de gronden van reclamanten. De wijzigingsbevoegdheid kan immers pas worden toegepast nadat 3 jaar is verstreken na inwerkingtreding van het omgevingsplan. Bovendien is het college niet verplicht om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid na de termijn van 3 jaar. Ook na afloop van deze termijn zal het college nog steeds de betrokken belangen moeten afwegen en rekening moeten houden met de specifieke omstandigheden van het geval bij de beoordeling of het gebruik zal maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Het verdient daarom de voorkeur om de beide bepalingen op te nemen, zowel de regeling in artikel 28.3 als de regeling in artikel 33. Om rechtsonzekerheid te voorkomen, is de termijn in artikel 28.3 aangepast. Voor beide regelingen geldt nu het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 24, inzake Schoutenstraatje 3 Venray

Ontvankelijkheid

- De zienswijze per mail ontvangen d.d. 16 september 2019. De elektronische weg via e-mail is niet opengesteld voor het indienen van zienswijzen.
- De zienswijze is niet binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is dan ook niet-ontvankelijk.

In de zienswijze zijn gronden ingebracht tegen het ontwerp omgevingsplan. De gronden gericht tegen het ontwerp-omgevingsplan zijn niet binnen de gestelde termijn ingediend. De pro forma zienswijze is per mail ingestuurd. Juridisch gezien moet een zienswijze ofwel per post ingediend worden, mondeling via telefoon of op het gemeentehuis (hiervan wordt dan een verslag gemaakt) of digitaal via de gemeentelijke website middels een webformulier dat digitaal ondertekend wordt met een DigiD. Deze drie opties staan ook in de officiële publicatie genoemd. Wanneer een zienswijze binnen de termijn via e-mail binnenkomt volgt er altijd een hersteltermijn om de zienswijze alsnog per post, mondeling of digitaal via het webformulier in te dienen. Doordat de reactie van reclamant buiten de termijn is ingediend, is dat echter geen

optie. De zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk en behoeft geen inhoudelijke beoordeling en behandeling in de gemeenteraad. Reclamant wordt hiervan schriftelijk in kennis gesteld. In dit schrijven wordt wel een inhoudelijk ambtelijk standpunt op de door reclamant ingediende reactie opgenomen.

Zienswijze

Reclamant geeft aan eerder meerdere malen te hebben geïnformeerd naar de stand van zaken omtrent het bestemmingsplan voor het centrum en het mogelijk indienen van een zienswijze voor het perceel Schoutenstraatje 3. Tot zijn verbazing is hij niet op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp. Het lijkt reclamant opportuun om een pro forma zienswijze in te dienen aangaande dit perceel, betrekking hebbende op de gestelde dak- en goothoogte. Graag ziet reclamant deze gelijk getrokken worden met de omliggende panden in het Schoutenstraatje en de Schoolstraat.

Ambtelijk standpunt

Reclamant ziet dak- en goothoogte van het pand Schoutenstraatje 3 graag gelijk getrokken met de omliggende panden in het Schoutenstraatje en de Schoolstraat. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogtes zijn de bestaande maten ter indicatie op de verbeelding opgenomen. De bestaande hoogtematen mogen worden veranderd als de ruimtelijke kwaliteit van het straatbeeld wordt behouden of versterkt. Het aanpassen van de goot- en bouwhoogte op de verbeelding is derhalve niet nodig.

Na het sluiten van de zienswijzetermijn is er nog wel contact geweest met reclamant, waarin aan de orde is gekomen, dat het pand reeds sinds velen jaren bewoond wordt. Wonen op de begane grond is ter plaatse alleen toegestaan, mits het bestaand gebruik betreft. Dit zal als ambtshalve wijziging worden doorgevoerd op de verbeelding en is derhalve opgenomen bij de ambtshalve aanpassingen van het ontwerp plan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze reclamant 25, Welcom bij Kivits, inzake Bleek 58-60

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen 13 september 2019
- De zienswijze is niet binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamant heeft ruim 20 jaar een winkel in het transformatiegebied en is het niet eens met de huidige verouderde centrumvisie waar het omgevingsplan Venray grotendeels gebruikt van

heeft gemaakt. Reclamant geeft aan op deze wijze uitgerookt te worden, terwijl daar geen enkele compensatie of alternatieven voor zijn aangeboden.

In de zienswijze zijn gronden ingebracht tegen het ontwerp omgevingsplan. De gronden gericht tegen het ontwerp-omgevingsplan zijn niet binnen de gestelde termijn ingediend. Daarnaast is de zienswijze niet inhoudelijk onderbouwd. De zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk en behoeft geen inhoudelijke beoordeling en behandeling in de gemeenteraad. Reclamant wordt hiervan schriftelijk in kennis gesteld. In dit schrijven wordt wel een inhoudelijk ambtelijk standpunt op de door reclamant ingediende reactie opgenomen.

Gewijzigd ambtelijk standpunt n.a.v. amendement "Vaststellen omgevingsplan Centrum Venray, Winkelstraat De Bleek"

Op 22 september 2020 heeft de gemeenteraad het amendement "Vaststellen omgevingsplan Centrum Venray, Winkelstraat De Bleek" aangenomen. Daarmee is besloten de bestemming van het zuidelijk deel van De Bleek te wijzigen van "Gemengd-Transformatiegebied" naar een nieuwe gemengde bestemming "Gemengd-De Bleek". Dit is een specifieke bestemming voor dit gedeelte van de Bleek, waarbinnen ook de winkel van reclamant gelegen is. Onder deze bestemming vallen onder meer de functies detailhandel, horeca en winkels en/of dienstverlening die voor aanloop zorgen tijdens winkeltijden. De uitstraling van de Bleek als winkelstraat wil de gemeenteraad blijvend respecteren, dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid die toeziet op het op termijn laten vervallen van detailhandel niet in de bestemming "Gemengd-De Bleek" is opgenomen.

Daarnaast wordt onder de bestemming "Gemengd-De Bleek" de functie wonen niet toegestaan op de begane grond.

De gemeenteraad bevestigt hiermee dat De Bleek een duidelijke uitstraling als winkelstraat heeft. Het mengen met woonfuncties zou mogelijk een nadelig effect kunnen hebben op de huidige ondernemers in het zuidelijk gedeelte van de Bleek. Ook het effect van het stempel "transformatiegebied" heeft geen aanzuigende werking voor ondernemers, daarnaast stimuleert dit stempel dat ondernemers zich elders buiten De Bleek gaan vestigen. Tot slot staan er momenteel relatief gezien weinig panden in de Bleek leeg.

Zienswijze reclamant 26, HH Vastgoed, inzake Hofstraat 4, 4a, 4b, 4c en De Bleek 70

Ontvankelijkheid

- Zienswijze ingekomen via mail 18 september 2019
- De zienswijze is niet binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk.

In de zienswijze zijn gronden ingebracht tegen het ontwerp omgevingsplan. De gronden gericht tegen het ontwerp-omgevingsplan zijn niet binnen de gestelde termijn ingediend. De pro forma zienswijze is per mail ingestuurd. Juridisch gezien moet een zienswijze ofwel per post ingediend

worden, mondeling via telefoon of op het gemeentehuis (hiervan wordt dan een verslag gemaakt) of digitaal via de gemeentelijke website middels een webformulier dat digitaal ondertekend wordt met een DigiD. Deze drie opties staan ook in de officiële publicatie genoemd. Wanneer een zienswijze binnen de termijn via e-mail binnenkomt volgt er altijd een hersteltermijn om de zienswijze alsnog per post, mondeling of digitaal via het webformulier in te dienen. Doordat de reactie van reclamant buiten de termijn is ingediend, is dat echter geen optie. De zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk en behoeft geen inhoudelijke beoordeling en behandeling in de gemeenteraad. Reclamant wordt hiervan schriftelijk in kennis gesteld. In dit schrijven wordt wel een inhoudelijk ambtelijk standpunt op de door reclamant ingediende reactie opgenomen.

Zienswijze

De panden van reclamant zijn in gebruik als kapsalons alsmede winkelruimte en kantoorruimte. De Hofstraat is volgens reclamant een belangrijke toegangsstraat tot het centrum van Venray met doorloop en voldoende parkeergelegenheid. Het pand op De Bleek is eveneens van strategisch belang voor een gezonde exploitatie. Vermits de huidige functie zou komen te vervallen c.q. tot verplaatsing zou worden overgaan zal dit leiden tot een economisch verlies voor zowel de eigenaar alsook voor de huurders.

Reclamant erkent dat de zienswijze te laat is ingediend en verzoekt om ambtelijke wijziging ter zake van zijn panden zoals vermeld.

Gewijzigd ambtelijk standpunt n.a.v. amendement "Vaststellen omgevingsplan Centrum Venray, Winkelstraat De Bleek"

Op 22 september 2020 heeft de gemeenteraad het amendement "Vaststellen omgevingsplan Centrum Venray, Winkelstraat De Bleek" aangenomen en dit heeft gevolgen voor het pand De Bleek 70 van reclamant. Met het aannemen van dit amendement is besloten de bestemming van het zuidelijk deel van De Bleek te wijzigen van "Gemengd-Transformatiegebied" naar een nieuwe gemengde bestemming "Gemengd-De Bleek". Dit is een specifieke bestemming voor dit gedeelte van de Bleek, waarbinnen ook het pand van reclamant gelegen is. Onder deze bestemming vallen onder meer de functies detailhandel, horeca en winkels en/of dienstverlening die voor aanloop zorgen tijdens winkeltijden. De uitstraling van de Bleek als winkelstraat wil de gemeenteraad blijvend respecteren, dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid die toeziet op het op termijn laten vervallen van detailhandel niet in de bestemming "Gemengd-De Bleek" is opgenomen.

Daarnaast wordt onder de bestemming "Gemengd-De Bleek" de functie wonen niet toegestaan op de begane grond.

De gemeenteraad bevestigt hiermee dat De Bleek een duidelijke uitstraling als winkelstraat heeft. Het mengen met woonfuncties zou mogelijk een nadelig effect kunnen hebben op de huidige ondernemers in het zuidelijk gedeelte van de Bleek. Ook het effect van het stempel "transformatiegebied" heeft geen aanzuigende werking voor ondernemers, daarnaast stimuleert

dit stempel dat ondernemers zich elders buiten De Bleek gaan vestigen. Tot slot staan er momenteel relatief gezien weinig panden in de Bleek leeg.

Voor wat betreft de panden in de Hofstraat blijft onderstaand ambtelijk standpunt van toepassing.

In de Centrumvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2016) is het doel opgenomen om de inwoners en bezoekers van de binnenstad te binden en te boeien, zodat ze vaker komen en langer verblijven. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door het kernwinkelgebied compacter en completer te maken. Hiertoe is een nieuwe begrenzing opgenomen voor het kernwinkelgebied. Deze nieuwe begrenzing heeft ten grondslag gelegen aan het ontwerp omgevingsplan. De gemeente wil hiermee een richting inslaan waarbij de lange termijn centraal staat. Detailhandel in het transformatiegebied is nog altijd rechtstreeks toegestaan. In de aanloopstraten zijn de bestaande winkels ook positief bestemd. In de transformatiegebieden en aanloopstraten verwacht de gemeente dat er geleidelijk een transformatie plaatsvindt: het aantal winkels gaat verminderen en er komen andere functies voor in de plaats. Dit draagt bij aan het verminderen van de hoge leegstand van dit moment, en sluit aan bij de verwachting dat er ook in de toekomst structureel minder behoefte is aan winkelmeters. Doordat er andere functies voor in de plaats komen, ontstaat er een complete binnenstad waar een breed en divers aanbod aan winkels, horeca, cultuur etc. voor verschillende doelgroepen en voor jong en oud is. In het ontwerp omgevingsplan waren de bestemmingen dan ook hierop aangepast, door meer alternatieve functies toe te staan en door het opnemen van een uitsterfregeling voor voormalige winkelpanden (wanneer deze langdurig leeg staan of anders in gebruik zijn). Deze laatste regeling was echter te streng en onduidelijk geformuleerd in het ontwerpplan. De uitsterfregeling in artikel 28.3.1 onder e is geschrapt. Het blijft toegestaan om in de bestemming Gemengd-Transformatiegebieden nieuwe winkels te vestigen. De winkelbestemming komt niet meer automatisch te vervallen na een periode van 3 jaar, maar er wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college van BenW om de bestemming te wijzigen. Deze mogelijkheid geldt alleen voor panden die langer dan 3 jaar leeg staan en niet meer voor panden die op dat moment een andere invulling hebben. Hiervoor dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen zodat eigenaren (of andere belanghebbenden) hun zienswijze kenbaar kunnen maken.

Op deze manier wil de gemeente enerzijds recht doen aan de bestaande rechten van gebruikers en eigenaren nu en op de korte termijn en anderzijds biedt zij perspectief om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals verwoord in de Centrumvisie op de langere termijn te realiseren. Deze handelwijze is in overeenstemming met de eisen uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld ABRvS 1 april 2020, 201901863/1/R1 en ABRvS 8 april 2020, 201805998/1/R2.

3 Ambtshalve aanpassingen in het omgevingsplan Centrum Venray

Naast de wijzigingen van het omgevingsplan ten opzichte van het ontwerpplan als gevolg van ingediende zienswijzen, zijn er tevens inhoudelijke ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder volgt een overzicht van deze ambtshalve wijzigingen.

Tevens zijn de volgende ambtshalve voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan doorgevoerd:

Algemeen:

Op verschillende plaatsen in het plan wordt nog de term bestemmingsplan gebruikt. Dit is nu overal aangepast in omgevingsplan.

Regels:

ALGEMEEN

- De IMRO-codering is aangepast naar NL.IMRO.0984.BP16001-va01
- Maatwerkvoorschriften: er wordt verwezen naar de gebiedsdoelen én naar het bereiken van een gezonde/veilige leefomgeving/goede omgevingskwaliteit. Dit is dubbelop. Er wordt nu alleen verwezen naar de gebiedsdoelen.
- In de artikelen 3.2.1.c3; 6.2.1.c3; 7.2.1.b3; 8.2.1.c3; 9.2.1.b3; 10.2.1.b3; 13.2.1.b3; 14.2.1.b3; 15.2.1.b3; 17.2.1.c3; 18.2.1.c3 is het zinsgedeelte 'als gevonden wordt dat dat nodig is' vervallen.
- In de artikelen 3.3.g.3a, 4.3.g.3a, 5.3.g.3a, 6.3.f.3a, 7.3.f.3a, 8.3.f.3a, 11.3.f.3a, 12.3.f.3a, 17.3.f.3a en 18.3.f.3a wordt nu verwezen naar het bijbehorende artikel over duurzaamheid, gezondheid en veiligheid in plaats van bestaand.
- In de artikelen 3.4; 4.4; 5.4; 6.4; 7.4; 8.4; 11.4; 12.4; 17.4; 18.4 is de mogelijkheid toegevoegd om gebruikstijden voor te schrijven voor voorzieningen in de openbare ruimte in verband met een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de voorziening.
- Voor een betere leesbaarheid zijn de artikelen 3.5; 4.5; 5.5; 6.5; 7.5; 8.5; 11.5; 12.5; 17.5; 18.5 over duurzaamheid en gezondheid tekstueel aangepast. Verder zijn de bevoorradingstijden aangepast naar aanleiding van nieuwe tijden van de centrumafsluiting. Er is een verwijzing opgenomen naar het gebruik van de centrumpas.
- De artikelen 3.6.1.d en 3.6.1.e; 6.6.1.d en 6.6.e; 7.6.1.d en 7.6.1.e; 8.6.1.d en 8.6.1.e; 10.5.1.d en 10.5.1.e; 13.7.1.d en 13.7.1.e; 14.7.1.d en 14.7.1.e; 15.6.1.d en 15.6.1.e zijn vervallen, want dit was niet overeenkomstig het standplaatsenbeleid.
- Bij de artikelen 6 en 8 toegevoegd als voorwaarden bij alle functies toegestaan 'dat deze past in de omgeving' en bij de functie sport dat 'de omgeving de verkeersaantrekkende werking kan verwerken en voldoende parkeergelegenheid aanwezig is'.

- In de artikelen 9.4.c; 10.6.c; 13.6.c; 14.6.c; 15.5.c; 16.5.c is het woord 'elders' toegevoegd voor de zinsnede 'in de openbare ruimte'.
- In de artikelen 9.4.d en 10.6.d is de bepaling toegevoegd dat hetgeen opgenomen in eerder genoemde sub a, b en c niet van toepassing is op de aanleg van een nieuwe weg met bijbehorende openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld een trottoir.
- In de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 17 en 18 is onder voorwaarden toegevoegd dat het moet gaan om: Functies die passend zijn in een gebied.

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

- 1.12 Auto- en motorrij school: Is vervallen, valt onder dienstverlening.
- 1.27.b. Kartbaan is vervallen. Is niet wenselijk in het centrum.
- 1.40 Detailhandel. 1.40.c Shisha lounge is vervallen. Is niet wenselijk. Is alleen van toepassing bij horeca.
- 1.41.a Dienstverlening. Bij de categorie Verzorgend toegevoegd: Niet zijnde praktijken, maatschappen of andersoortige samenwerkingsvormen bestaande uit meer dan twee behandelaars.
- 1.41.b Toegevoegd kliniek.
- 1.44 Evenement. Laatste woord in laatste zin "evenementen" vervangen door "activiteiten".
- 1.45 Festiviteit op een horecaterras: Is vervallen.
- 1.47 Geluidszoneringsplichtige inrichting: Is vervallen, komt niet voor in het centrum.
- 1.55.a Horeca. Aan de overige functies toegevoegd dat ook de ruimtelijke effecten hiervan voor de omgeving en verkeersaantrekkende werking overeen moet komen.
- 1.55.a2. Weggelaten Bed & Breakfast. Dit begrip is al expliciet uitgewerkt onder 1.15 en in de regels zijn er ook steeds een aparte voorschriften voor opgenomen.
- 1.56 Horeca gerelateerde festiviteit. Het woord waardoor toegevoegd i.v.m. ontbreken hiervan in het ontwerpbestemmingsplan.
- 1.65.a Maatschappelijke dienstverlening. Openbare dienstverlening stond zowel in sub a als b genoemd en is in sub b. verwijderd.
- 1.65.b Toegevoegd zijn jeugdopvang en therapeutische praktijk.
- 1.68 Het begrip omgevingsdialoog is toegevoegd: Omgevingsdialoog: het voeren van overleg over (de voorbereiding van) een plan met omwonenden en/of betrokkenen door de initiatiefnemer.
- 1.80 Toegevoegd het begrip perceel, definitie is gelijk aan bouwperceel.
- 1.85.a Sport. Toegevoegd dat voor andere functies ook de verkeersaantrekkende beweging overeen moet komen.
- 1.94 Verduurzamen: toegevoegd het realiseren van laadpalen voor elektrische auto of fiets.

ARTIKEL 3

- 3.2.2.h Als voorwaarde toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangeduide aantal woningen/wooneenheden toegestaan.

- 3.2.3.d Toegevoegd aan de verwijzing naar artikel 1.65 dat dit sub a en b betreft. En de voorwaarde is aangepast naar als de omgeving de verkeersaantrekkende werking kan verwerken en voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.
- art. 3.2.3.f. Bij voorwaarden is ook de link naar de website van het evenementenbeleid opgenomen. Dit is ook van toepassing voor de andere artikelen waar naar het evenementenbeleid verwezen wordt.
- 3.2.4.c: Bij horeca op de verdieping geldt als aanvullende voorwaarde dat de horeca op de verdieping deel uitmaakt van de horeca op de begane grond, dit is opgenomen.
- 3.2.4 e: Horeca in categorie c is alleen de voorwaarde m.b.t. geluid opgenomen, niet de voorwaarde m.b.t. verkeer/parkeren (eerste zin is dus geschrapt).
- 3.2.4.e. Wonen is niet wenselijk op de begane grond in het kernwinkelgebied, daardoor op de begane grond vervallen en enkel nog op de verdieping mogelijk gemaakt.
- 3.2.4.f. De functie 'Bijbehorende functies in de openbare ruimte' is weggelaten. Ook in andere artikelen, behalve bij de bestemming Groen; daar is dit blijven staan.

ARTIKEL 4

- 4.2.1.b Er was sprake van een verkeerde verwijzing (artikel 4.1 onder e bestaat niet), dit is aangepast.
- 4.2.2.b Bij voorwaarden stond per abuis detailhandel, dit is vervangen door dienstverlening.

ARTIKEL 6

- 6.1.e. 6.2.3.d; 6.2.4.c Zinssnede 'en de directe omgeving' geschrapt vanwege rechtsonzekerheid. De voorwaarde is enkel van toepassing op de Patersstraat en niet op de omgeving.
- 6.2.2.a moet verwijzen naar 1.16 onder a, er is geen a1, is aangepast.
- 6.2.2.d De voorwaarde is komen te vervallen.
- 6.2.2.e Verwijzing naar artikel 1.61 opgenomen.
- 6.2.3.a moet verwijzen naar 1.16 onder b, er is geen a2, is aangepast.
- 6.2.3.c De voorwaarden opgenomen dat de omgeving de verkeersaantrekkende werking moet kunnen verwerken en er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn.
- 6.2.4.d en f: Patersstraat en directe omgeving, 'en directe omgeving' is geschrapt.
- 6.2.4 en 8.2.4 Toename woningaantal ook op begane grond is toegestaan.
- 6.2.4.a Verwijzing naar artikel 1.40.a is vervallen.
- 6.2.4.e Voorwaarden opgenomen dat de omgeving de verkeersaantrekkende werking moet kunnen verwerken en er moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. De overige voorwaarden zijn hier komen te vervallen.

ARTIKEL 7

- 7.2.2.a moet verwijzen naar 1.16 onder a, er is geen a1, dit is aangepast.
- 7.2.2.d De voorwaarden zijn hier komen te vervallen.
- 7.2.2.e De verwijzing naar artikel 1.61 is toegevoegd.
- 7.2.2.g De voorwaarde van oppervlakte van 60 m2 is vervallen.
- 7.2.3.a De verwijzing naar artikel 1.40 onder a is komen te vervallen.

- 7.2.3.c Dit moet verwijzen naar 1.60 en niet naar 1.103 onder a, dit is aangepast.

ARTIKEL 8

- art. 8.2.2.a moet verwijzen naar 1.16 onder a. er is geen a.2, is aangepast.
- 8.2.2.c De voorwaarden zijn hier komen te vervallen.
- 8.2.2.f. De verwijzing naar artikel 1.61 is toegevoegd.
- 8.2.3.a moet verwijzen naar 1.16 onder b, is aangepast.
- 8.2.3.b: de voorwaarde 'De horeca op de verdieping maakt deel uit van de horeca op de begane grond' hoort niet hier te staan maar in tabel 8.2.4.c., is aangepast.
- 8.2.3.e Voorwaarden opgenomen dat de omgeving de verkeersaantrekkende werking moet kunnen verwerken en er moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.
- 8.2.4.b De voorwaarde is toegevoegd dat de horeca op de verdieping deel uit moet maken van de horeca op de begane grond.
- 8.2.4.d De voorwaarden uit het ontwerp zijn vervangen door de volgende voorwaarden: Als de afscherming voor geluid en trilling voor aangrenzende panden en andere bouwlagen voldoende is voor het voorkomen van hinder.
- 8.2.4.d De voorwaarde m.b.t. geluid en trillingen is opgenomen zoals bij de overige horeca ook gedaan is in het kader van eenduidige voorwaarden.
- art. 8.2.4.e bij voorwaarden zijn ook voorwaarde m.b.t. geluid en trillingen opgenomen, zoals bij de overige horeca ook gedaan is.
- art. 8.2.4.f bij voorwaarden zijn ook voorwaarde m.b.t. verkeer en parkeren opgenomen, zoals bij de overige horeca ook gedaan is.
- 8.2.4.e Dezelfde voorwaarden worden gehanteerd als in artikel 3.2.4.e, is aangepast.
- 8.2.4.e Horeca. De voorwaarden uit het ontwerp zijn vervangen door de voorwaarde dat de omgeving de verkeersaantrekkende werking moet kunnen verwerken en er moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.
- 8.2.4.f Maatschappelijke dienstverlening categorie b is hier niet wenselijk en is daarom komen te vervallen.

ARTIKEL 11

- 11.2.2.c De voorwaarden zijn hier komen te vervallen.

ARTIKEL 13

- 13.5; 14.5; 15.4; 16.4 Hier is een artikel toegevoegd om het college van burgemeester en wethouders maatwerkvoorschriften te kunnen laten stellen in de vorm van het instellen van gebruikstijden voor voorzieningen in de openbare ruimte ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving van die voorziening.

ARTIKEL 16

- 16.2, 17.2 en 18.2 is de zorgplicht opgenomen.

ARTIKEL 17

- 17.1 Aan dit artikel zijn twee gebiedsdoelen toegevoegd waarnaar wordt gestreefd, gezien het specifieke karakter van de Patersstraat en het gebied gelegen binnen de zogeheten “Vergeten Driehoek”.
- 17.2.2. Nummering is aangepast.
- Bij voorwaarde dienstverlening ‘uitsluitend’ toegevoegd.
- 17.2.3.a Gezien de verschillende karakters van een aantal gebieden, zijn er bij de voorwaarden voor het maximum aantal kamers per woning verschillende aantallen opgenomen:
 - in een woning aan de Henseniusstraat/Langstraat mogen maximaal 2 kamers worden verhuurd, zonder dat dit leidt tot een onevenredige verkeers- en parkeerdruk.
 - in een woning aan de Patersstraat mogen maximaal 3 kamers worden verhuurd, zonder dat dit leidt tot een onevenredige verkeers- en parkeerdruk.
 - in een woning elders binnen deze bestemming mogen maximaal 4 kamers worden verhuurd, zonder dat dit leidt tot een onevenredige verkeers- en parkeerdruk.
- 17.2.4.a. Toegevoegd dat wonen mag op de begane grond en de verdieping.
- 17.5/18.5 onder g: Tijden voor laden en lossen zijn vervallen binnen de woonbestemmingen.

ARTIKEL 18

- 18.1 Aan dit artikel zijn twee gebiedsdoelen toegevoegd waarnaar wordt gestreefd, gezien het specifieke karakter van de Patersstraat en het gebied gelegen binnen de zogeheten “Vergeten Driehoek”.
- 18.2.3.a Gezien de verschillende karakters van een aantal gebieden, zijn er bij de voorwaarden voor het maximum aantal kamers per woning verschillende aantallen opgenomen:
 - in een woning aan de Henseniusstraat/Langstraat mogen maximaal 2 kamers worden verhuurd, zonder dat dit leidt tot een onevenredige verkeers- en parkeerdruk.
 - in een woning aan de Patersstraat mogen maximaal 3 kamers worden verhuurd, zonder dat dit leidt tot een onevenredige verkeers- en parkeerdruk.
 - in een woning elders binnen deze bestemming mogen maximaal 4 kamers worden verhuurd, zonder dat dit leidt tot een onevenredige verkeers- en parkeerdruk.

ARTIKEL 28

- 28.4 permanent karakter: opgenomen in de begripsbepaling wanneer er sprake is van een permanent karakter; anders is het niet praktisch toepasbaar voor handhaving.
- 28.4 strijdig: Er is nu nog een algemene bepaling toegevoegd, dat bouw en gebruik strijdig met de regels als strijdig gebruik wordt beschouwd.

ARTIKEL 31

- 31.1 Titel gewoon “Omgevingsdialoog” zonder “een”. Ook in de eerste zin staat “de een”, ook aangepast.

Verbeelding:

- Algemeen: gebouwen met twee bouwlagen dienen een goot- en of bouwhoogte te hebben van minimaal 6 meter en niet van 5 meter. Dit is aangepast.
- Hoogte van de Grote kerk is gecorrigeerd:
 - Torenspits: goothoogte 55 m. bouwhoogte 83 m.
 - Middenschip: goothoogte 26 m. bouwhoogte 35 m.
 - Kleine klokkentoren: bouwhoogte 43 m.
- Leeuwstraat 5 (alleen zuidelijk deel, niet zijde Henseniusplein): bestemming Gemengd-Driehoek is toegekend in plaats van Gemengd-Aanloopstraten, is logischer.
- Julianasingel 36: aanduiding woning opgenomen.
- Henseniusstraat 7: aanduiding coffeeshop opgenomen.
- Henseniusstraat 13 en 17 aanduiding opgenomen.
- Langstraat 2 aanduiding opgenomen.
- Merseloseweg 82 aanduiding opgenomen.
- Eindstraat 14 aangepast n.a.v. verleende omgevingsvergunning (HZ-OMV-2019-0277): bouwvlak opgenomen en goot- en bouwhoogte opgenomen.
- Eindstraat 23, 23B en 23C aangepast n.a.v. verleende omgevingsvergunning (HZ-OMV-2019-0136): maximaal 8 woningen opgenomen.
- Passage 8-14 aangepast n.a.v. verleende omgevingsvergunning (HZ-OMV-2018-0123): goot- en bouwhoogte opgenomen.
- Gebouwen aan Gouden Leeuwplein en Keizershof : ontbrekende goot- en bouwhoogtes opgenomen.
- Langeweg 39: de kapel is aangeduid.
- Langstraat 23: wordt verbouwd tot 5 appartementen. Bouwvergunning voor 5 appartementen is eind januari verleend, zie HZ-OMV-2019-0245; dat was nog niet verwerkt. Dat betekent dat de hele hoek nu een bestemming Woongebied-Gestapeld heeft gekregen i.p.v. Gemengd; ook het pand aan de Paterslaan 32-42.
- Verplaatsing van de bibliotheek naar het AH pand. Daarom is hier de bestemming gewijzigd naar Gemengd-Aanloopstraten.
- Raadhuisstraat 1: begrenzing bestemming Verkeer- Evenementen-, parkeer- en verblijfspleinen is aangepast.
- Hoenderstraat, ter hoogte van Hoenderstraat 6A: begrenzing bestemming Verkeer- Evenementen-, parkeer- en verblijfspleinen aangepast.
- Marktstraat 8: het gebied heeft tevens de bestemming Gemengd-Aanloopstraten gekregen (i.p.v. Transformatiegebied). Dit geldt ook voor de aangrenzende wegen (stukje Eindstraat en Goumansplein) zodat het geen eilandje wordt.
- Evenemententerreinen: De begrenzingen van de bestemmingen aan de voorzijde gemeentehuis, en aan de Hoenderstraat zijn aangepast omdat hier ook evenementen plaatsvinden.

Toelichting:

De meest relevante aanpassingen in de toelichting zijn hieronder weergegeven:

- Algemeen: Onder de verschillende afbeeldingen is nu vermeld wat het is, dat stond er niet altijd bij.
- 1.1, 1.2 en 1.3 Tekstuele aanpassingen.
- 1.3 Toegevoegd dat de Klankbordgroep ook bij elkaar is geweest op 2 december 2019.
- 2.5 en 3.4.10 Nog enkele aanpassingen doorgevoerd ten aanzien van verkeer en parkeren.
- 2.9 Enkele aanpassingen in afbeeldingen, tabellen en tekstueel doorgevoerd.
- 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.21 Strategische visie en Ontwikkelperspectief zijn vervangen door de Toekomstvisie.
- 3.4.9 Venray's Verkeer- en Vervoerplan is inmiddels vervangen door Netwerkennota.
- 3.4.11 Ten aanzien van het evenementenbeleid is de tekst nog aangevuld op nieuwe inzichten. Geluid is beter gemotiveerd in relatie tot aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Belangenafweging is inzichtelijk gemaakt, op metingen is ingegaan en tijden zijn aangepast.
- 3.4.12 en 3.4.13 Terrassen- en horecabeleid vervangen door nieuw beleid.
- 3.4.18 Er zijn nog enkele tekstuele aanpassingen ten aanzien van het standplaatsenbeleid doorgevoerd.
- 4.4. Geur. Meest actuele geurkaarten toegevoegd.
- 4.8 Natuur, nog enkele aanpassingen doorgevoerd in de tekst.
- 4.9 Waterhuishouding. De eisen uit een inmiddels verouderde TOR (eis 30 mm berging) worden genoemd. In de nieuwe TOR is deze eis 40 mm geworden. Deze eis is aangepast.
- 5.1 Enkele aanpassingen in beschrijving plansystematiek
- 5.4 Uitsnede verbeelding geactualiseerd en toelichting op verbeelding aangepast en aangevuld.
- Hoofdstuk 6 is gedeeltelijk herschreven vanwege laatste inzichten en titel is aangepast.
- 6.4 Er is uitgebreider ingegaan op handhaving in het centrum, n.a.v. vele opmerkingen tijdens de informatieavond begin juli.

Bijlagen bij de toelichting:

- Ontbrekende bijlagen toegevoegd en nummering op orde gebracht.
- Bijlage 1 is geschrapt.
- Inspiratiegids duurzaamheid en gezondheid is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Bijlagen