

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van

OMGEVINGSVERGUNNING IN AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3°
van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

**MAASHESEWEG 89a TE VENRAY
gevelaanpassing restaurant
McDonald's**

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Projectmotivatie.....	1
1.2	Begrenzing projectgebied	1
1.3	Vigerende planologische regeling.....	2
1.4	Projectvorm	3
1.5	Leeswijzer	3
2	BELEIDSKADERS.....	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid.....	9
2.4	Conclusie	10
3	STEDENBOUWKUNIDGE ASPECTEN	11
3.1	Inpassing	11
4	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	12
4.1	Ruimtelijke karakteristiek	12
4.2	Gebiedsbeschrijving	12
4.3	Plansystematiek	12
4.4	Cultuurhistorie, monumenten	12
4.5	Onderzoeken.....	12
4.6	Verkeer, parkeren en openbare verlichting.....	15
4.7	Kabels en leidingen.....	16
5	BELANGEN VAN DERDEN	17
5.1	Bedrijven	17
5.2	Overige belangen.....	17
6	UITVOERBAARHEID	18
6.1	Planschade	18
6.2	Grondexploitatie	18
7	PROCEDURE, INSpraak EN OVERLEG.....	19
7.1	Inspraak en overleg.....	19
7.2	Zienswijzen	19
8	CONCLUSIES.....	20

Bijlagen:

1. bodemonderzoek (UDM Midden bv, rapport 10020366 d.d. 15 juli 2010)

1 INLEIDING

1.1 Projectmotivatie

Op 21 december 2010 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een projectbesluit genomen ten behoeve van de uitbreiding van het McDonald's restaurant aan de Maasheseweg 89a te Venray. Ten gevolge van nadere planvorming is door McDonald's een nieuw gevelontwerp ontwikkeld. Dit ontwerp leidt tot een hoger gebouw dan waarvan in het projectbesluit werd uitgegaan.

Daarnaast wordt een vernieuwing van de bewegwijzering (Drivelane Signage) op het terrein gewenst, waarvoor het projectbesluit geen basis biedt.

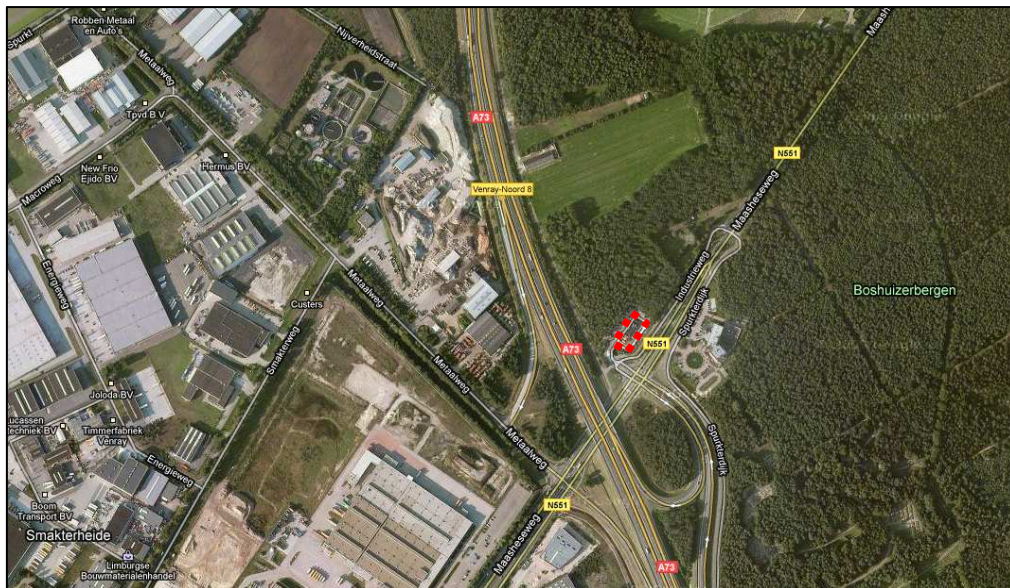
De verhoging van het gebouw is cosmetisch van aard en leidt niet tot een groter vloeroppervlak van het restaurant.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen basis om een omgevingsvergunning te verlenen voor de gevelaanpassingen en bewegwijzering, omdat de desbetreffende gronden in het vigerend bestemmingsplan zijn aangewezen als 'bosgebied'.

De aanpassingen zijn derhalve strijdig met het geldende bestemmingsplan en het projectbesluit. De gemeente Venray is voornemens om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarvoor de mogelijkheid. Het voorliggende document vormt de daarvoor benodigde ruimtelijke onderbouwing.

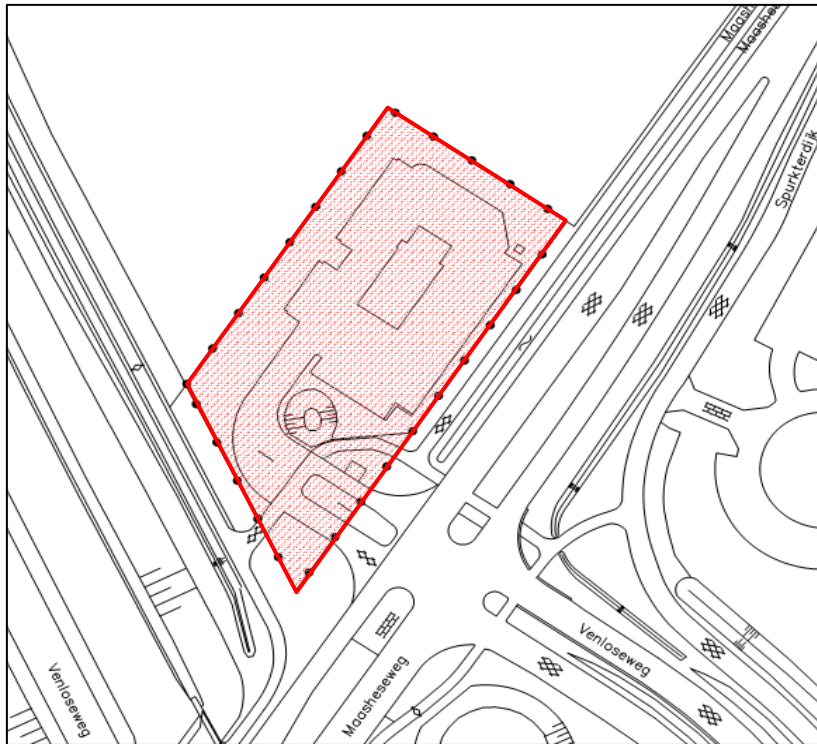
1.2 Begrenzing projectgebied

De McDonald's vestiging Venray is gelegen aan de Maasheseweg 89a (N551). Het projectgebied omvat het gehele terrein van McDonald's. Op de afbeelding is met een rode stippellijn de situering van het restaurant weergegeven.



*Afbeelding:
Ligging terrein
McDonald's
(rood omcirkeld)
in Google Maps*

Het projectgebied omvat het gehele terrein van de McDonald's vestiging, zoals is weergegeven op de afbeelding op de volgende pagina.



Afbeelding: ligging projectgebied

1.3 Vigerende planologische regeling

1.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 25 augustus 1981.



Afbeelding: Uitsnede
plankaart
bestemmingsplan
Buitengebied.
(Projectgebied met
stip weergegeven)

Het projectgebied ligt op gronden bestemd als 'Bosgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor het in stand houden als bos. De huidige bebouwing en het omliggend terrein is in het verleden met vrijstelling ex artikel 19 WRO vergund. De vrijstelling is op 20 september 1996 verleend. Op 20

november 2000 is een bouwvergunning verleend voor een uitbreiding van 38 m². Het project past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.3.2 Bestemmingsplan in voorbereiding

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 is op 14 december 2010 vastgesteld. Plannen in ontwikkeling zijn buiten de grenzen van het bestemmingsplan gelaten, zoals de uitbreiding van het restaurant op het perceel Maasheseweg 89a. Voor dit perceel blijft daarom het n 1981 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied gelden.

1.3.3 Vastgesteld projectbesluit

Op 21 december 2010 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een projectbesluit genomen ten behoeve van de uitbreiding van het McDonald's restaurant aan de Maasheseweg 89a te Venray. Hieronder is de bij het projectbesluit behorende verbeelding weergegeven.



In de voorschriften bij het projectbesluit is geregeld dat de maximale bouwhoogte van het gebouw niet meer mag bedragen dat wat op de verbeelding is weergegeven (4,5 meter) en dat niet buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, behalve voor erf- en terreinafscheidingen.

1.4 Projectvorm

Om de gevelaanpassingen en bewegwijzering van het restaurant mogelijk te maken is een planologische procedure nodig. De gemeente Venray heeft hierbij gekozen voor de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgeving srecht biedt daartoe de mogelijkheid. De vergunning dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. Het voorliggende document dient hiertoe.

1.5 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 is het beleidskader weergegeven. Er is ingegaan op het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 komen de stedenbouwkundige aspecten en inpassing aan bod. In hoofdstuk 4 is aandacht geschonken aan de diverse randvoorwaarden zoals bodem, water en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 5 komen de belangen van derden aan het bod, in

hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het project behandeld. In hoofdstuk 7 is de te doorlopen procedure beschreven en tot slot is in hoofdstuk 8 een conclusie opgenomen.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

Per 27 februari 2006 is de Nota Ruimte van kracht. Door de nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid.

Het nationaal ruimtelijke beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water.

2.1.2 AMvB Ruimte

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Onder de nieuwe Wro is een sterkere scheiding aangebracht tussen beleid en normstelling. Gemeenten, provincies en rijk leggen hun beleid vast in structuurvisies. Deze binden alleen de eigen bestuurslaag. Bestaande structuurplannen, streekplannen en nationale ruimtelijke plannen als de Nota Ruimte worden in het kader van het overgangsrecht aangemerkt als een structuurvisie en verliezen daarmee hun externe werking. De concrete beleidsbeslissingen in streekplannen en PKB's behouden in het kader van het overgangsrecht hun werking wel.

Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen wordt op rijksniveau een AMvB Ruimte opgesteld. Er is voor gekozen om de 'nationale belangen' zoals genoemd in de Nota Ruimte beleidsneutraal vast te leggen in de eerste tranche AMvB Ruimte. Daarnaast kunnen provincies er toe overgaan om de provinciale belangen vast te leggen in een provinciale verordening. Zowel deze provinciale verordeningen als de AMvB Ruimte kunnen bepalingen bevatten rondom de verplichte doorwerking in ruimtelijke plannen en planologische besluiten.

Het ontwerp van de AMvB ruimte is op 17 juni 2009 via de Staatscourant bekendgemaakt. Tot en met 30 augustus 2009 kon een ieder schriftelijk of langs elektronische weg opmerkingen over dit ontwerpbesluit indienen. De beoogde datum van inwerkingtreding is onbekend.

2.1.3 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze het Rijk dit wil doen. De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's, gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd. Het mobiliteitsbeleid heeft ten doel een groeiende verplaatsingsbehoefte te faciliteren door middel van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem, dat een essentiële voorwaarde is voor welvaart en welzijn. Vanuit deze doelstelling zijn bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid speerpunten van beleid.

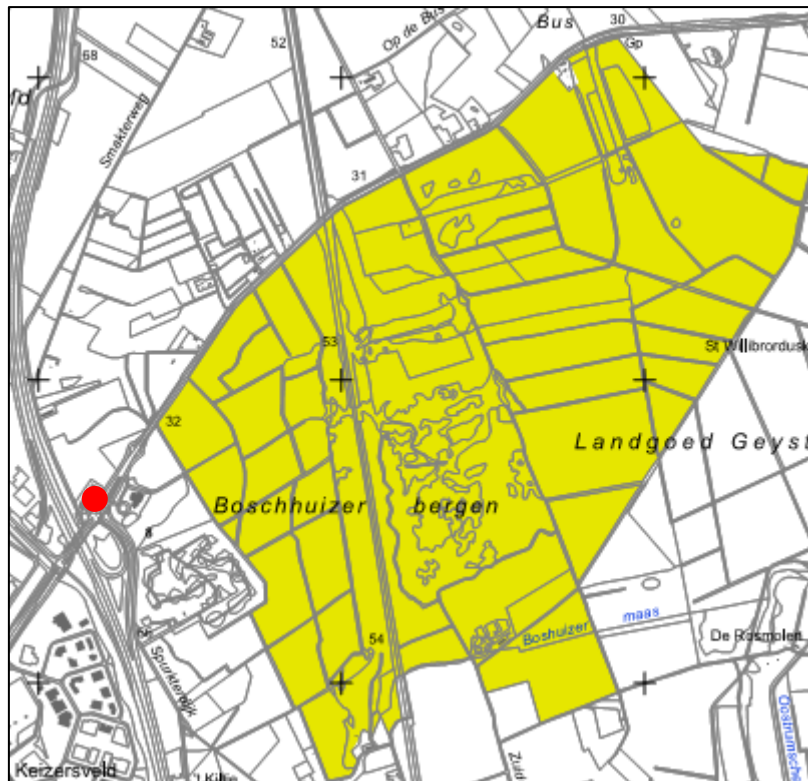
2.1.4 Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Een structuurvisie bindt uitsluitend het orgaan dat de structuurvisie heeft vastgesteld, in dit geval het Rijk.

2.1.5 Natura-2000

Op circa 250 meter van het projectgebied ligt een habitatrichtlijnen- en Natura2000-gebied Boschhuizerbergen (zie afbeelding).



Afbeelding: Ligging Natura2000-gebied Boschhuizerbergen (projectgebiedgebied met rode stip weergegeven)

De Europese Unie heeft zich ten doel gesteld uiterlijk in 2010 de achteruitgang van de biodiversiteit een halt toe te roepen. Zij doet dit onder meer door het realiseren van een netwerk van natuurgebieden: Natura-2000. De belangrijke Europese instrumenten om de doelstelling van Natura-2000 te realiseren zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen bepalen dat de lidstaten speciale gebieden aanwijzen, die geschikt zijn om het duurzaam voortbestaan van de meest bedreigde soorten en habitattypen te verzekeren. In en rondom de Natura2000-gebieden zal rekening gehouden moeten worden met de voorwaarden voor het voortbestaan van die soorten en habitattypen.

De bescherming van de Natura2000-gebieden loopt langs drie sporen: aanwijzing, beheerplan en vergunning. Dit is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. In deze wet is Natura-2000 in de Nederlandse regelgeving verankerd.

Eerst wordt voor elk gebied vastgelegd met welk doel het is aangemerkt als Natura2000-gebied (de instandhoudingsdoelen) en wordt de exacte begrenzing vastgesteld. Dit gebeurt in de vorm van een aanwijzingsbesluit. Vervolgens wordt per gebied een beheerplan gemaakt, waarin staat beschreven wat er nodig is om de natuurdoelen van dat gebied te halen. Daar hoort ook een beschrijving bij van wat wel en niet is toegestaan in het gebied.

Voor beschermde Natura2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. De Natuurbeschermingswet kent een externe werking: zowel projecten en handelingen in als buiten een Natura2000-gebied kunnen vergunningplichtig zijn. Voor elk plan, project of handeling die mogelijke significante gevolgen heeft voor een Natura2000-gebied moet een passende beoordeling worden gemaakt. Er is sprake van 'significante gevolgen' wanneer *'een plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een gebied, moet worden beschouwd als een plan of project dat significante gevolgen kan hebben voor het gebied, wanneer het de instandhoudingsdoelstellingen daarvan in gevaar dreigt te brengen'*. Ingrepen met mogelijke (negatief) significante gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde gebied zijn niet toegestaan, tenzij een vergunning kan worden verkregen. Aan het

verlenen van een vergunning zijn voorwaarden verbonden, deze zijn vastgelegd in artikel 19d (en volgende) Nb-wet.

De speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen opgenomen in bijlage I van Richtlijn 92/43/EEG:

- o Stuiyzandheiden met struikhei
- o Zandverstuivingen
- o Zwakgebufferde vennen
- o Jeneverbesstruwelen

Bij het vaststellen van de begrenzing van het te beschermen gebied zijn aan de zuidzijde gronden bewust buiten het Natura2000-gebied gehouden omdat geen habitatwaarden aanwezig zijn in/op de daar zijn akkers en de uitloper van het bosgebied.

Het bouwplan bestaat uit het in geringe mate verhogen van een bestaand gebouw en het vernieuwen van bewegwijzering ter plaatse van bestaande verharding. Het projectgebied ligt in de buurt van het Natura2000-gebied 'Boschhuizerbergen'. Het terrein zelf ligt buiten het gebied en de te beschermen habitattypen komen in het projectgebied niet voor. Wegens de aard, omvang en ligging van de uitbreiding zal er geen sprake zijn van een uitstraling met significante gevolgen voor het beschermde gebied. Het project zal niet leiden tot verslechtering van de instandhoudingsdoelstellingen of een verstorend effect hebben op het leefgebied van de soorten waarvoor het naastgelegen gebied is aangewezen (HR artikel 6.2 en Natuurbeschermingswet artikel 19d). Een passende beoordeling is daarom niet nodig.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Ook zijn daartoe fundamenteel de bevoegdheden voor Rijk, provincies en gemeenten voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering gewijzigd. Kortweg gezegd komt de stelselwijziging voor de provincies erop neer dat het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen zijn komen te vervallen.

Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie – naast de bekende bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten e.d. – diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een pro-actieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten.

Op deze ontwikkeling is door de provincie Limburg geanticipeerd door middel van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006). POL2006 en ook de op 1 juli 2008 vigerende streekplannen zijn door middel van de POL-aanvulling "Nieuwe Wet ruimtelijke ordening" gelijkgeschakeld met de structuurvisie volgens de Wro.

2.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) door Provinciale Staten vastgesteld als een plan op hoofdlijnen. Direct samenhangend met POL2006 bestaan er ook de diverse POL-aanvullingen, Beleidsregels, Beleidsnota's, Programma's en Verordeningen.

De POL-aanvulling nieuwe Wro (2008) is op 17-18 december 2008 vastgesteld door de Provinciale Staten van de provincie Limburg. Deze Pol-aanvulling heeft de status van structuurvisie conform de huidige Wro. De structuurvisie is alleen bindend voor de provincie zelf en geeft aan wat de provincie als zijn relevante ruimtelijke belang ziet. Daarmee moet de gemeente rekening houden. De provincie Limburg heeft geen ruimtelijke verordening opgesteld.

In het POL zijn voor Limburg meerdere indelingen gemaakt. Het gaat daarbij om:

- een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden;
- een daarop voortbordurend, gedetailleerder onderscheid in negen perspectieven;

- samenhangende visies voor een aantal beleidsregio's, naast de specifieke regio-insteken in bepaalde beleidssectoren.



*Afbeelding:
perspectieven.
Het
projectgebied
is indicatief met
een rode
stippellijn
aangegeven*

Het projectgebied is gelegen in Perspectief 2 (P2): Provinciale ontwikkelingszone groen (POG). Dit is in de POL-aanvulling weergegeven als nationaal ruimtelijk belang. Het plangebied grenst aan gebied P1: Ecologische hoofdstructuur. Het projectgebied ligt naast een corridor en een internationaal verbindend wegennet.

Perspectief 2

Perspectief 2 wordt gevormd door de Provinciale ontwikkelingszone groen (POG). Samen met de EHS vormt de POG de ecologische structuur in Limburg. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuurwaarden. De POG omvat vooral landbouwgronden als buffer rond de EHS, steile hellingen, delen van ecologische verbindingzones, de hamsterkernleefgebieden, waterwingebieden (buiten de grens stedelijke dynamiek) die vanwege de bescherming van de drinkwaterwinning het karakter van een natuurgebied aannemen en gronden die een natuurkarakter krijgen, zoals bepaalde lopende ontgrondingen. Binnen de POG blijft de landbouw ook in de toekomst een belangrijke rol spelen.

Omdat de EHS en POG gezamenlijk de ecologische structuur in Limburg vormen geldt de POG als zoekgebied voor beheersgebieden en nieuwe natuur indien herbegrenzing van de EHS plaatsvindt. Gedeputeerde Staten kunnen de POG binnen de geldende ecologische uitgangspunten (kleinschalig) herbegrenzen. In een later stadium kunnen Gedeputeerde Staten overwegen of gerealiseerde natuurgebieden in de POG die logisch grenzen aan de EHS hieraan worden toegevoegd.

De POG is niet volledig afgewogen op bestemmingsplanniveau. Binnen de POG kunnen hier en daar op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voorkomen. Voor andere aanwezige functies binnen de POG gelden de bestaande rechten volgens het vigerende bestemmingsplan en moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden.

Conclusie Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het project omvat een kleine verhoging van een bestaande niet-groene functie en de vernieuwing van bewegwijzering. Het voor een niet-groene functie in gebruik zijnde terrein wordt niet groter. Gezien de geringe omvang en de situering heeft de verhoging van de bouwhoogte en de nieuwe bewegwijzering geen effect op de EHS.

2.2.3 Limburgs kwaliteitsmenu

Binnen het kader van de POL-aanvulling is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 het Limburgs kwaliteitsmenu vastgesteld. Het Limburgs Kwaliteitsmenu geeft de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. De gemeenten zullen het Limburgs Kwaliteitsmenu moeten uitwerken, waarna voor nieuwe ontwikkelingen dit gemeentelijk beleid geldt. De oude provinciale regelingen zijn vervallen.

De vraag of een kwaliteitsmenu van toepassing is, is van twee factoren afhankelijk. Namelijk of de ontwikkeling ligt in een gebied waarvoor het kwaliteitsmenu geldt en of het een ontwikkeling betreft waarvoor het kwaliteitsmenu van toepassing is. Het Limburgs Kwaliteitsmenu geeft hiervoor het kader. In de gemeentelijke kwaliteitsmenu's wordt dit uitgewerkt.

Toepassingsgebied

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is van toepassing in het gehele buitengebied van Limburg. Dat zijn de gebieden buiten de contouren (verbale en gewone contouren) en buiten de grenzen stedelijke dynamiek. Daarnaast is binnen de grenzen stedelijke dynamiek het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing in de POL perspectieven P2 en P3. In P8 is alleen het beleid voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en het beleid voor glastuinbouw en nieuwe landgoederen van toepassing.

Binnen de grenzen stedelijke dynamiek geldt verder voor de perspectieven P6, P8 en P9 dat gemeenten hier vrij zijn om ook voor andere ontwikkelingen dan agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en glastuinbouw het gemeentelijk kwaliteitsmenu in te zetten.

Soorten ontwikkelingen

De soorten van ontwikkelingen waarvoor het Limburgs Kwaliteitsmenu geldt staan beschreven in het POL 2006 en de POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering. Het kenmerkende voor deze ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het "maagdelijke" buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. Het gaat dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, R&T functies, niet agrarische bedrijven en bedrijventerreinen. Het gaat daarbij zowel om situaties waarbij de bestemming gewijzigd wordt van een 'landelijke' naar een 'stedelijke' bestemming als om situaties waar door de bestemmingswijziging (bijvoorbeeld door toevoegen van een bouwvlak) mogelijkheden voor nieuwe bebouwing, versterking en verglazing ontstaan.

Of ontwikkelingen ook daadwerkelijk mogelijk zijn zal moeten blijken uit de ruimtelijke afweging.

Conclusie Limburgs kwaliteitsmenu

De verhoging van het bestaande restaurant en de vernieuwing van bewegwijzering is weliswaar gelegen binnen het toepassingsgebied van het Limburgs kwaliteitsmenu, maar er is geen sprake van een nieuw ruimtebeslag op het "maagdelijke" buitengebied of nieuwe versterking. De bestemming wordt niet gewijzigd van een 'landelijke' naar een 'stedelijke' bestemming. Het uitvoeren van een ruimtelijke afweging is daarom niet nodig.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ontwikkelingsperspectief 2015

Binnen de gemeente Venray is op 23 september 2008 het 'Ontwikkelingsperspectief 2015' inclusief het generiek grondbeleid door de gemeenteraad vastgesteld.

Het Ontwikkelingsperspectief heeft als doel de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven.

De volgende acht richtinggevendende doelen worden onderscheiden:

1. Het nastreven van een sterke regionale betekenis van Venray, door een actieve inzet op de regiofunctie voor verschillende taakvelden. In het bijzonder zijn de taakvelden werken, voorzieningen en wonen daarbij genoemd. Op het gebied van werken wil Venray profiteren van haar ligging aan de snelweg. Het verbreden van de economische structuur staat hoog in het vaandel. Op het gebied van voorzieningen wil Venray een centrumfunctie voor een groter regionaal gebied vervullen. Wat het wonen betreft heeft Venray de ambitie om haar positie als woongemeente te versterken.
2. Het versterken van de attractiviteit van het centrum. Door het versterken van de ruimtelijke identiteit, leefbaarheid, economische kracht en functionaliteit van het centrum. Enerzijds gericht op de inwoners van Venray en anderzijds op de verzorging van de regio, waarbij het centrum een belangrijke toeristische en recreatieve functie vervult.
3. Het behouden van levensvatbare dorpen en wijken. Door samenwerking en clustering van dorpen en wijken beschikken deze over een compleet en gedifferentieerd woningaanbod en een basisaanbod aan maatschappelijke voorzieningen.
4. Het ondersteunen van sociale cohesie. Door te zorgen voor integratie en samenwerking tussen doelgroepen op verschillende niveaus in en tussen de verschillende dorpen en wijken van Venray. Door het activeren en in stand houden van een diversiteit aan voorzieningen en het creëren van betrokkenheid bij de leefomgeving en betrokkenheid voor de medemens.
5. Het versterken en verbeteren van de economie. Door het aanwezige vestigingsmilieu kwalitatief te verbeteren en verbreding van de economie te stimuleren. Het creëren van ruimte voor bedrijvigheid in het buitengebied mede ten behoeve van leefbaarheid.
6. Het waarborgen van de bereikbaarheid van Venray, de bedrijventerreinen en het buitengebied. Door te voorzien in een goede bereikbaarheid en ontsluiting van Venray zowel in de regio als binnen Venray zelf.
7. Aandacht voor natuur en cultuurhistorische kwaliteiten. Door de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van Venray te beschermen en waar mogelijk verder te ontwikkelen en te benutten.
8. Het vergroten van de ruimtelijke identiteit van Venray. Door ruimtelijke kwaliteiten van Venray te behouden, te versterken en te benutten met daarin ruimte voor ontwikkeling en vestiging van passende functies.

De thema's die in het Ontwikkelingsperspectief centraal staan zijn:

1. Venray is dorp en stad
2. Venray is kennisintensief
3. Venray is levendig
4. Venray zorgt voor elkaar
5. Venray voorziet in alle woonwensen

Het overkoepelende thema voor Venray is de keuze om zowel dorp als stad te zijn.

Het vergroten van de vestiging van de McDonald's in Venray past binnen punt 5 van de bovengenoemde doelen, door te profiteren van de ligging aan de snelweg en de economie te versterken.

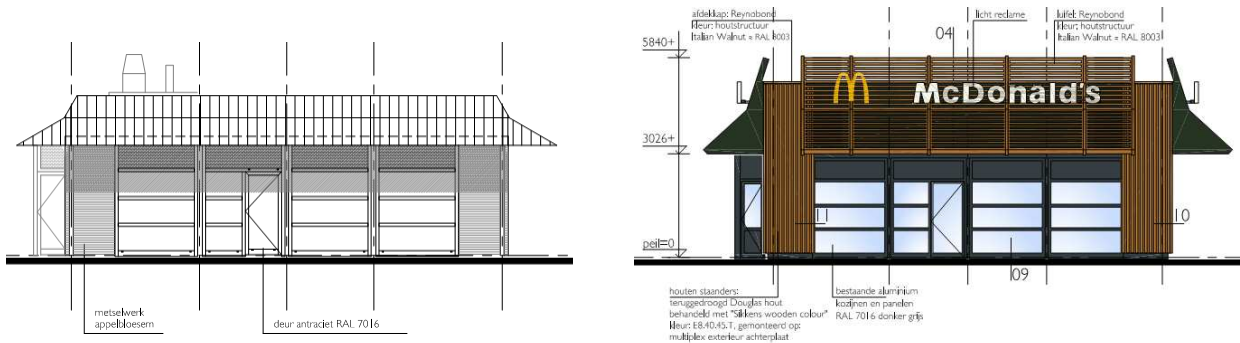
2.4 Conclusie

De verhoging van het bestaande restaurant en de vernieuwing van bewegwijzering past binnen de vigerende beleidslijnen van rijk, provincie en gemeente.

3 STEDENBOUWKUNIDIGE ASPECTEN

3.1 Inpassing

De vernieuwing van de gevels hoort bij de landelijke nieuwe stijl van McDonald's, waarop alle restaurants worden aangepast. Daarbij wordt zoveel mogelijk vastgehouden aan een herkenbare uitstraling. Het gebouw wordt door de aanpassing hoger, te weten circa 6 meter. Hieronder zijn gevelimpressies van de voorgevel in bestaande en gewijzigde toestand weergegeven.



De nieuwe bewegwijzering (Drivelane Signage) bestaat uit enkele kleine bouwwerken voor de geleiding van het verkeer op het terrein. Op de volgende afbeelding wordt weergegeven welke bouwwerken op het terrein geplaatst zullen worden.



DS-A
DIRECTIONAL SIGN
SINGLE FACE



DS-B
DIRECTIONAL SIGN
DOUBLE FACE



DT |
DRIVE TOTEM |



HB- |
HERO BOARD | -BESTELLEN



T4-A
TOTEM 4A



GS- |
GATEWAY SIGN | (links)



T3-A
TOTEM 3A ENKEL FACE



DTC
DT CANOPY



COD
PRAATPAAL



VL
VLAGGENMAST
BESTAAND VERVANGEN



PB
PRULLENBAK
BESTAAND VERVANGEN

4 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

4.1 Ruimtelijke karakteristiek

Het restaurant bevindt zich naast een afslag van de A73 en aan de N551. Ten oosten van het terrein, aan de andere kant van de N551, bevindt zich een hotel. Aan de noord- en westzijde van het terrein bevindt zich bos. Op 250 meter van het projectgebied ligt een Natura-2000 gebied.

4.2 Gebiedsbeschrijving

De hoofdingang van het restaurant bevindt zich aan de zuidwest zijde van het gebouw. Op het terrein is voor de ingang een terras alsmede een speelgelegenheid voor kinderen aanwezig. Om het gebouw bevinden zich diverse parkeerplaatsen.

Naast een McDonald's restaurant is er tevens een McDrive aanwezig. De routing van deze McDrive loopt vanaf de ontsluiting aan de Maasheseweg in een lus linksom om het gebouw.

4.3 Plansystematiek

De voorliggende omgevingsvergunning bestaat uit drie onderdelen. Ten eerste is er een geometrische plaatsbepaling van de gronden waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft. Voorts is er de aanvraag tot een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de activiteit gebruik in afwijking van het bestemmingsplan, die basis vormt voor de omgevingsvergunning en ten slotte wordt de afwijking van het bestemmingsplan gemotiveerd door middel van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

4.4 Cultuurhistorie, monumenten

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het op grond van de Wro verplicht bij het verlenen van een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

Op de kaart "Historische bouwkunst en archeologie" uit de uitgave "Basiskaarten van de Limburgse cultuurhistorie" van de provincie Limburg (1999) zijn terreinen met een archeologische betekenis (vindplaats, archeologisch monument), beschermde stad- en dorpsgezichten en rijks- en provinciale monumenten voor gebieden in Limburg aangegeven.

In het projectgebied bevinden zich geen archeologische, cultuurhistorische of bouwkundige waarden waarmee rekening gehouden dient te worden.

Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) wordt weergegeven waar de kans op archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn worden. Volgens de IKAW is er in het projectgebied een middelhoge trefkans op het aantreffen van terrestrische archeologische resten.

4.5 Onderzoeken

4.5.1 Natuur

Flora en Fauna

Op grond van de Flora- en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

Het gebied waar het bouwplan gerealiseerd zal worden is reeds verhard. Ter plaatse komen geen beschermde flora voor.

Natura2000-gebied

In paragraaf 2.1.5 is reeds ingegaan op de nabijheid van het Natura2000-gebied en de constatering dat het project niet leidt tot (een uitstraling met) significante gevolgen voor het beschermde gebied. Het project zal niet leiden tot verslechtering van de instandhoudingsdoelstellingen of een verstorend effect hebben op het leefgebied van de soorten waarvoor het naastgelegen gebied is aangewezen

(HR artikel 6.2 en Natuurbeschermingswet artikel 19d). Een passende beoordeling is daarom niet nodig.

EHS en POG

Via de systematiek van de Wet op de ruimtelijke ordening worden de gebieden die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur beschermd. Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit gebieden die zijn begrensd waarna de bijbehorende (gewenste) natuurkwaliteit in termen van natuurdoelen wordt beschreven. Het beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Het projectgebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen als EHS-gebied.

Samen met de EHS vormt de Provinciale ontwikkelingszone groen (POG) de ecologische structuur in Limburg. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuurwaarden. De POG is niet volledig afgewogen op bestemmingsplanniveau. Binnen de POG kunnen hier en daar op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voorkomen. Voor andere aanwezige functies binnen de POG gelden de bestaande rechten volgens het vigerende bestemmingsplan en moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden.

Het gaat om een aanpassing van de gevel van een reeds bestaand gebouw en de vernieuwing van bewegwijzering op een bestaand verhard terrein. Een kleinschalige ontwikkeling past binnen het beleid dat binnen de POG hier en daar op kleine schaal ontwikkelingen zijn toegestaan.

4.5.2 Water

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Peel en Maasvallei. Omdat het bouwvoornemen niet leidt tot een toename van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer hoeft in het kader van het overleg ex artikel 5.1.1 Bro geen wateradvies te worden gevraagd.

De aanpassing van de gevel noch de nieuwe bewegwijzering hebben invloed op de waterhuishouding of de oppervlakteverharding.

4.5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industriellawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Het voorliggende omgevingsvergunning voorziet niet in nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.5.4 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit.

De aanpassing van de gevels en de vernieuwing van de bewegwijzering hebben geen invloed op de verkeersaantrekkende werking en ook niet op de luchtkwaliteit.

4.5.5 Externe veiligheid

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

In het Bevi is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, met zoneringen vanwege externe veiligheid rekening gehouden moet worden. Dit houdt in dat onderzocht moet worden of er inrichtingen aanwezig zijn waarvan de risicozonering van een ongeval met gevaarlijke stoffen reikt tot in het plangebied. Indien hiervan sprake is zal vastgesteld moeten worden of voor nieuwe kwetsbare objecten, zoals scholen, wordt voldaan aan de risiconormen uit het Bevi.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico worden binnen het plangebied daarom niet overschreden.

Transport

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) heeft het rijk het beleid vastgelegd inzake de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de circulaire zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De circulaire is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

In paragraaf 4.3 van de circulaire wordt beschreven dat alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico moeten betrekken bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit. Uit paragraaf 5.2.3 van de circulaire blijkt dat er in principe geen beperkingen aan ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Het plangebied ligt binnen de 200 meter zone van een transportroute.

Er wordt geen toename in bezoekersaantallen verwacht en er zal daarom geen toename van het groepsrisico plaatsvinden.

4.5.6 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Bij de realisatie van de uitbreidingen zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden. Op 15 juli 2010 is door onderzoeksbureau UDM Midden bv gerapporteerd omtrent de bodemkwaliteit ter plaatse van de uitbreiding van het restaurant (rapp.nr. 10020366). Op basis van dit rapport kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmeringen aanwezig zijn voor het beoogde gebruik of (her)ontwikkeling van de locatie.

Het rapport is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.5.7 Archeologie

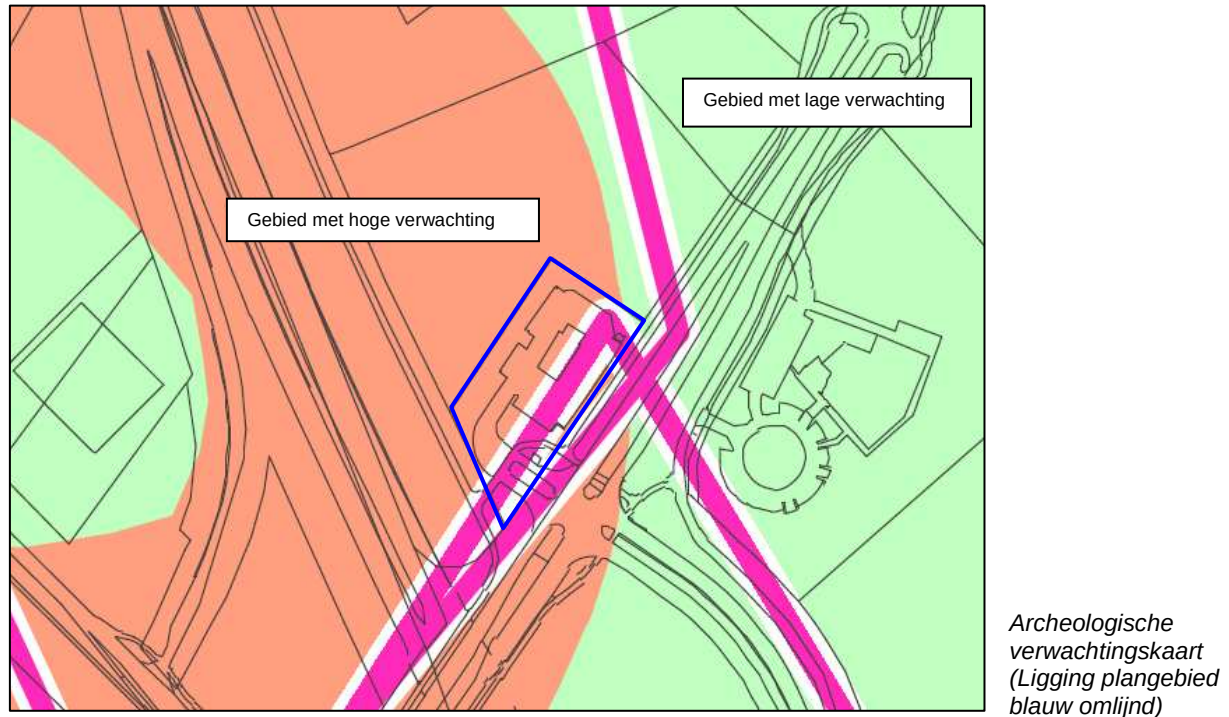
De gemeente Venray heeft in 2008 de archeologische verwachtingskaart en cultuurhistorische beleidskaart opgesteld, met de titel 'Begrensd verleden een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en cultuurhistorische waardekaart voor de gemeente Venray. Deze vormt de basis voor de bescherming die bij ruimtelijke plannen moet worden opgenomen en bij ruimtelijke besluiten moet worden gerespecteerd.

De gemeentelijke archeologische advieskaart geeft aan waar in geval van planvorming archeologisch onderzoek dient te worden verricht. Onderzoek is nodig in de volgende gevallen:

- a) in gebieden met een hoge of middelhoge verwachting;
- b) in gebieden met een lage verwachting, maar waar een bijzondere dataset kan voorkomen;
- c) in provinciale archeologische aandachtsgebieden;

- d) in wettelijk beschermde archeologische terreinen (rijksmonumenten). Terreinen van deze categorie komen slechts na toestemming van de minister voor een bestemmingswijziging in aanmerking.
- e) in niet wettelijk beschermde terreinen van (zeer) hoge archeologische waarde, van waarde of van betekenis;
- f) in historische (dorps-) kernen;
- g) in een gebied met een straal van 50m rond terreinen als bedoeld onder d en e;
- h) in een gebied met een straal van 100m rond het terrein van de motte Spraland (rijksmonumenten r. 1514);
- i) in een gebied met een straal van 50m rond archeologische vindplaatsen.

Archeologisch onderzoek hoeft niet plaats te vinden als een plangebied kleiner is dan 100 m², tenzij gelegen in een gebied als bedoeld onder g, h en i.



Het projectgebied ligt in een gebied met een hoge verwachting. In het projectgebied is reeds onderzoek gedaan (ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer 5357), dit onderzoek is echter niet vrijgegeven.

Het bouwvoornemen leidt niet tot een uitbreiding van 100 m² of meer en de locatie niet is gelegen in een gebied als bedoeld onder g, h en i. Er hoeft daarom op basis van het gemeentelijke beleid geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

4.6 Verkeer, parkeren en openbare verlichting

De toetssteen 'Verkeer, parkeren en openbare verlichting' wordt door het team 'Verkeer, parkeren en openbare verlichting' van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Venray gehanteerd bij het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen.

De te toetsen deelaspecten zijn:

- bereikbaarheid, verkeerscirculatie en ontsluiting;
- verkeerstechnisch ontwerp
- parkeren
- openbare verlichting

Het projectgebied is zeer goed ontsloten door een ligging aan zowel de A73 als de N551. De aanpassing van de gevels en de vernieuwing van de bewegwijzering hebben geen invloed op de verkeersafwikkeling op de openbare weg.

4.7 Kabels en leidingen

De aanpassing van de gevels en de vernieuwing van de bewegwijzering hebben geen invloed op kabels en leidingen.

5 BELANGEN VAN DERDEN

5.1 Bedrijven

Nabij gelegen bedrijven ondervinden geen belemmeringen door de uitvoering van het project.

5.2 Overige belangen

In het kader van de te voeren procedure is het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Er is **wel/geen** zienswijze ingediend. Voor de weergave en beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar paragraaf 7.2.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Planschade

De uitvoering van het project leidt niet tot planschade voor derden.

6.2 Grondexploitatie

De omgevingsvergunning leidt niet tot kosten voor de gemeente die via een exploitatieplan verhaald zouden moeten worden. Voor de vergunningprocedure worden leges geïnd.

7 PROCEDURE, INSpraak EN OVERLEG

7.1 Inspraak en overleg

Het plan betreft een ondergeschikte afwijking van het bestemmingsplan. Er zal geen inspraak plaatsvinden. Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft overeenkomstig de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zes weken ter visie gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gehad om een zienswijze in te dienen. Hierop is in paragraaf 5.2 reeds ingegaan.

In het kader van het overleg op grond van art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de voorbereiding van de omgevingsvergunning overleg te worden gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke door de omgevingsvergunning in het geding zijn. Gezien de aard van de omgevingsvergunning zijn er geen belangen van deze overlegpartners in het geding en heeft het overleg niet plaatsgevonden.

7.2 Zienswijzen

In het kader van de te voeren procedure is het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

.

8 CONCLUSIES

Voor de aanpassing van de gevels en de vernieuwing van de bewegwijzering van het bestaande restaurant van McDonald's te Venray wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Het voorgenomen project past niet in het geldende bestemmingsplan doordat het projectgebied is bestemd als 'Bosgebied'.

De ontwikkeling past binnen het in hoofdstuk 2 beschreven beleid van rijk, provincie, regio en gemeente. Daarnaast geldt dat het project goed uitvoerbaar is blijkens de in hoofdstuk 4, 5 en 6 behandelde aspecten.

De afwijking van het geldende bestemmingsplan kan mogelijk worden gemaakt met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bij deze ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding gevoegd waarop is weergegeven welke grenzen het projectgebied kent.