

Overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Maasveld

1. Inspraakverslag

Het voorontwerpbestemmingsplan Maasveld heeft met ingang van 17 juni 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in de Stadswinkel Venlo, in het kader van de inspraakverordening gemeente Venlo. Gedurende deze termijn hebben de ingezetenen, belanghebbenden, natuurlijke en rechtspersonen hun mening over dit voorontwerpbestemmingsplan mondeling dan wel schriftelijk bij het college van burgemeester en wethouders van Venlo kenbaar kunnen maken.

Schriftelijke reacties

Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties werd gebruik gemaakt door:

1. S. Westheim, Veldstraat 25, 5931 GX Tegelen
2. P.G.M. van den Bongard, Grotestraat 10, 5931 CV Tegelen

Onderstaand volgt in het kort samengevat de inhoud van de ingediende schriftelijke reacties waarna het standpunt van burgemeester en wethouders volgt.

1. S. Westheim, Veldstraat 25, 5931 GX Tegelen

Op de verbeelding is de woning van inspreker ingetekend en is een nieuwe rooilijn aangegeven. In de nieuwe situatie is de rooilijn van de hoek woning buurman Veldstraat 23 getrokken naar het hoekpunt van de aanbouw van zijn woning. In het oude plan loopt deze van hoekpunt woning naar hoekpunt woning. Dit is een meer praktisch verloop dan naar de aanbouw toe. Inspreker geeft aan dat de nieuwe situatie een belemmering geeft bij de eventuele aanleg van een erfafscheiding tot een hoogte van 2 meter. Inspreker verzoekt de rooilijn te veranderen naar de oude situatie danwel aan te passen aan zijn voorstel.

Tevens merkt inspreker nog op dat zijn bijgebouwen zoals garage, tuinhuis en overkapping niet zijn meegenomen op de verbeelding. De tekening is niet compleet en er is dus een afwijking met de werkelijke situatie.

Reactie gemeente:

Volgens de regels van het bestemmingsplan dienen erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 meter, doch maximaal 2 meter, ten minste 1 meter achter (het verlengde) van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Het opnemen van een andere bouwvlakgrens (rooilijn) doet hier feitelijk niets aan af.

In het kader van de inspraakreactie is het bouwvlak (rooilijn) nader bekeken en is besloten deze, conform de regels van het bestemmingsplan, op 1 meter achter de voorgevels van de woningen aan de Veldstraat 23 en 25 te leggen.

Voor de ondergrond van het bestemmingsplan wordt een actuele kadastrale ondergrond gebruikt. Het kan echter voorkomen dat niet alle bestaande bebouwing op deze ondergrond is opgenomen. Dit doet aan de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van het betreffende perceel niets af.

2. P.G.M. van den Bongard, Grotestraat 10, 5931 CV Tegelen

Inspreker geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan Maasveld grenst aan het plangebied van het bestemmingsplan Centrum Tegelen. Tevens wordt opgemerkt, dat het bestemmingsplan is opgesteld door een derde (SAB adviesgroep). Niet geheel duidelijk is of deze adviesgroep voldoende op de hoogte is van het eerder doorlopen mediation traject en het nieuwe bestemmingsplan Centrum Tegelen. Uit hetgeen is opgemerkt op blz. 40 van de toelichting onder 4.3.7. dat buiten het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn die milieuhinder veroorzaken in Maasveld, is niet helder op te maken of genoemde adviesgroep bekend is met het mediation traject alsmede hetgeen is opgenomen in het eindverslag van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Centrum Tegelen d.d. 18 mei 2010, onder Amphion, blz. 8 punt 3:

“Op het moment dat sprake is van een ruimtelijke invulling van het voormalige Hekkens terrein zal en dient rekening gehouden te worden gehouden met milieurechten van reclamant.”

Verzocht wordt in het bestemmingsplan voor Maasveld rekening te houden met hetgeen in het mediation traject, de correspondentie daarover en het eindverslag Centrumplan Tegelen is vastgelegd.

Reactie gemeente.

Binnen de bestemming bedrijf is onder 4.7.2. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee op het voormalige Hekkensterrein een ontwikkeling mogelijk is.

Bij deze bevoegdheid is o.a. de voorwaarde opgenomen, dat een goed woonmilieu gegarandeerd moet zijn en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsmatig functioneren beperkt mogen worden.

Met deze regel worden de milieurechten van omliggende bedrijven, zo ook het bedrijf van inspreker, bij een eventuele invulling van het Hekkens terrein voldoende gewaarborgd.

De tekst van paragraaf 4.3.7. van de toelichting is naar aanleiding van de opmerkingen van de inspreker op onderdelen aangepast.

Geconcludeerd kan worden, dat met de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarde, bij een invulling van het Hekkensterrein voldoende rekening gehouden wordt met de milieurechten van het bedrijf van inspreker.

2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Voorliggend voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties. Het vooroverleg heeft geleid tot enkele aanpassingen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn reacties ingekomen van:

1. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht
2. VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven
3. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo
4. Stichting VAC Wonen Venlo, Dickenslaan 58, 5924 VX Venlo
5. Brandweer Limburg Noord, Regiobureau, Postbus 11, 5900 AA Venlo

Onderstaand volgen de ingekomen opmerkingen en de reactie van de gemeente daarop.

1. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

In algemene zin wordt opgemerkt dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd.

De beoordeling geeft voorts aanleiding tot het plaatsen van een opmerking. Geadviseerd wordt in de bestemmingsregels bij artikel 3.3 “nadere eisen” op te nemen, dat indien sprake is van nieuw op te richten bebouwing, deze ingepast dient te worden in het omliggende landschap.

Reactie gemeente

Volgende bestemmingsplannen zullen conform de wettelijke eisen elektronisch aangeleverd worden.

In artikel 3.3. van de regels wordt de voorgestelde nadere eis vertaald.

2. VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven

Opmerkingen:

Het voorontwerp geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB). Het nummer voor het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

(10) het op orde brengen en houden van het hoofdwatersysteem ter bescherming van het land tegen overstromingen, veiligstelling van de zoetwatervoorraden, voorkoming van watertekorten en verzilting, verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater, de zorg voor een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 18 (in concreto: art. 18.2 onder a en b) van de planregels is niet correct weergegeven. Geadviseerd wordt onderscheid te maken in riviergebonden activiteiten en niet-

riviergebonden activiteiten in het stroomvoerende rivierbed. de tekst is te vinden in artikel 3, 5, 6 en 7 van de beleidsregels grote rivieren, laatstelijk gewijzigd op 7 juni 2010. Het gaat hier onder andere over een éénmalige uitbreiding van ten hoogste tien procent van de bestaande bebouwing (zie artikel 3)

Artikel 5 van de Beleidsregels beschrijft de riviergebonden activiteiten in het stroomvoerende rivierbed waarvoor onverminderd het bepaalde in artikel 7, eerste lid, toestemming wordt gegeven.

Artikel 6 van de Beleidsregels beschrijft de voorwaarden waaronder voor niet-riviergebonden activiteiten in het stroomvoerende rivierbed, onverminderd het bepaalde in artikel 7, eerste lid, toestemming kan worden gegeven.

Verzocht wordt de planregels in overeenstemming te brengen met de Beleidsregels grote rivieren.

Reactie gemeente

Geconstateerd is dat Artikel 18 lid 2 onder a en b van de planregels niet overeenkomstig zijn met de Beleidslijn grote rivieren. De planregels worden in overeenstemming gebracht met deze beleidsregel.

3. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo

Opmerkingen:

Beleidskader

In de Waterparagraaf wordt verwezen naar het Waterbeheerplan 2004-2007 van het Waterschap. Verzocht wordt te verwijzen naar het actuele Waterbeheerplan 2010-2015.

Waterkeringen

Het Waterschap wijst erop dat afgelopen jaar de legger is aangepast. Gemeten van de grens van de waterkering is, tenzij anders aangegeven in de legger, de eerste 20 meter voorzien van een beschermingszone. Daaromheen wordt nogmaals 20 meter buitenbeschermingszone gerekend. Hoewel beide zones verschillende gebruiksmogelijkheden kennen, verwacht het Waterschap dat alle waterkeringen worden voorzien van een dubbelbestemming "waterstaat – beschermingszone waterkering" gelijk aan de buitenbeschermingszone.

Zuiveringstechnische werken

Langs de Maas is een transportriool in beheer van het Waterschapsbedrijf Limburg gelegen. Deze leiding loopt door de Watermunt, Medaillon en Riviersingel en vervolgt vanaf hier de waterkering. Het Waterschap verwacht dat deze leiding op de verbeelding met een dubbelbestemming van ten minste 2,5 meter aan weerszijde van de leiding wordt opgenomen.

Rivierbed Maas

Het plangebied valt deels binnen het rivierbed van de Maas. Om deze reden brengt Rijkswaterstaat eveneens een advies uit over dit plan.

Tot slot wordt opgemerkt dat tussen de Veldstraat en Venloseweg een grootschalige wijzigingsbevoegdheid is toegekend. Verzocht wordt om plannen groter dan 2000 m² aan het Waterschap voor te leggen voor een wateradvies.

Reactie gemeente:

In de waterparagraaf wordt de tekst met betrekking tot het Waterbeheersplan geactualiseerd op 2010-2015 en tevens wordt de tekst met betrekking tot het Beheersplan waterkeringen aangepast op de buitenbeschermingszones uit de aangepaste legger. Tevens zal de buitenbeschermingszone van 40 meter aan weerszijde van de waterkering middels een dubbelbestemming vertaald worden naar de verbeelding.

Het in het plangebied aanwezige transportriool wordt vertaald naar de verbeelding en de regels. Tevens wordt een beschermingszone opgenomen van 2.5 meter aan weerszijde van de leiding.

De opmerking dat Rijkswaterstaat eveneens advies uitbrengt wordt voor kennisgeving aangenomen.

Indien door de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid plannen groter dan 2000 m² worden ontwikkeld, worden deze aan het Waterschap voorgelegd voor wateradvies. Dit wordt tevens in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

4. Stichting VAC Wonen Venlo, Dickenslaan 58, 5924 VX Venlo

Opmerkingen

In het bestemmingsplan staat in het deel 'regels', in het artikel 'begrippen', een beschrijving van het begrip bestaand. Uit dit begrip begrijpt het VAC Wonen dat alle gebruik van gronden, wat in de loop der jaren gedoogd is, nu gelegaliseerd wordt? Of worden de gronden die nu oneigenlijk gebruikt worden (bijvoorbeeld groenstroken) weer teruggebracht in de volgens het bestemmingsplan geldende bestemming.

In het artikel 'wonen' staan een aantal regels met betrekking tot de bebouwingsdiepte van het hoofdgebouw en het totale bebouwingsoppervlakte. Het VAC Wonen stelt voor om een uitzondering te maken voor een verbouwing of aanpassing van de woning tot "levensloopbestendige woning".

Dit wordt als volgt toegelicht: De invoering van de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) heeft invloed op de woonsituatie. Locale overheden zijn steeds meer verantwoordelijk voor het welzijn van de mensen en daar is de woonvoorziening een belangrijk onderdeel van. De zorg wordt immers steeds meer aan huis geleverd en mensen blijven langer zelfstandig wonen. Een aanpasbare woning is hiervoor een vereiste.

Reactie gemeente

In het begrip 'bestaand' is niets opgenomen met betrekking tot met het vorige bestemmingsplan strijdige situaties dan wel illegale situaties. In het overgangsrecht van dit bestemmingsplan is echter bepaald dat het overgangsrecht niet van toepassing is op bestaande bouwwerken dan wel gebruik dat in strijd is met het voorheen geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat de met het voorheen geldende strijdige situaties niet zondermeer gelegaliseerd worden met het nieuwe bestemmingsplan.

Voor wat betreft de mogelijkheid tot het oprichten van levensloopbestendige woningen wordt opgemerkt, dat de bestemmingsplanregels voor de bestemming 'Wonen' dusdanig flexibel zijn opgesteld, dat binnen de bestemmingsregels voldoende mogelijkheden bestaan om een levensloopbestendige woning te kunnen realiseren. Mocht er een concreet initiatief bestaan voor de oprichting van een levensloopbestendige woning dat niet past binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan een dergelijk verzoek altijd op wenselijkheid worden beoordeeld en indien aan de orde via een aparte procedure mogelijk worden gemaakt.

5. Brandweer Limburg Noord, Regiobureau, Postbus 11, 5900 AA Venlo

Opmerking:

Bij de beoordeling van de door de gemeente verstrekte gegevens heeft de Regionale Brandweer geconstateerd dat het om een consoliderend bestemmingsplan gaat waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De vaststelling van dergelijke plannen is niet van invloed op de voorbereiding op de rampenbestrijding. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het uitbrengen van advies voor de verantwoording groepsrisico.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

* * *