

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Maasveld
raadsnummer 2011 94
raadsvergadering d.d. 21 december 2011

team ROBER
steller S. van den Hoogen
doorkiesnummer 077-359 94-62
e-mail s.vanderhoogen@venlo.nl
datum 10 oktober 2011

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 22 november 2011, nummer 11-20305, 11-20309; gelet op de Wet op de ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Maasveld vanaf 9 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant, het E3-journaal en op de gemeentelijke website, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de voornoemde inzage termijn;

dat tijdig is gereageerd door:

1. Rijkswaterstaat, postbus 25, 6200 MA Maastricht
2. Dr. M.H.G. Kessler en Dr. M.M. Wittebrood, Klapproos 5, 5935 CE Steyl
3. Janssen de Jong Projectontwikkeling, Postbus 131, 5690 AC Son en Breugel

overwogen dat de ingediende zienswijzen van Rijkswaterstaat ten aanzien van de implementatie van de Beleidslijn grote rivieren en de tekstuele aanpassingen wordt overgenomen;

dat de zienswijzen van Dr. M.H.G. Kessler en Dr. M.M. Wittebrood voor wat betreft de aanpassing van het bouwvlak en aanduidingsvlak hoofdgebouw wordt overgenomen;

dat de zienswijzen van Janssen de Jong Projectontwikkeling voor wat betreft zienswijze voor wat betreft het opnemen van de aanduiding 'Glastuinbouw' wel wordt overgenomen en voor wat betreft het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' niet wordt overgenomen;

dat gezien het advies van burgemeester en wethouders de zienswijzen van Rijkswaterstaat en van Dr. M.H.G. Kessler en Dr. M.M. Wittebrood gegrond zijn en de zienswijze van Janssen de Jong Projectontwikkeling deels gegrond en deels ongegrond worden geacht;

dat na afloop van de termijn van inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan ambtshalve nog wijzigingen zijn aangebracht;

Raadsbesluit

dat deze wijzigingen nader zijn beschreven in de bij raadsvoorstel 2011-94 behorende nota van wijzigingen;

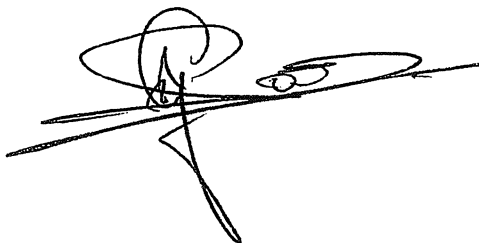
dat geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld hoeft te worden

besluit(en) vast te stellen:

1. de zienswijze van Rijkswaterstaat en van Dr. M.H.G. Kessler en Dr. M.M. Wittebrood gegrond te verklaren;
2. de zienswijzen van Janssen de Jong Projectontwikkeling deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. het bestemmingsplan "Maasveld" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de overige bij dit besluit behorende stukken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2011

De griffier



De voorzitter





Raadsbijlage

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2011 94
team ROBER
steller S. van den Hoogen
doorkiesnummer 077-359 94 62
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Maasveld

Het ontwerpbestemmingsplan Maasveld heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in de Stadswinkel Venlo. Gedurende deze termijn heeft eenieder ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad.

Schriftelijke reacties

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

1. Rijkswaterstaat, postbus 25, 6200 MA Maastricht
2. Dr. M.H.G. Kesseler en Dr. M.M. Wittebrood, Klaproos 5, 5935 CE Steyl
3. Janssen de Jong Projectontwikkeling, Postbus 131, 5690 AC Son en Breugel

Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar voorzien. Het bovenstaande betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd in de samenvatting, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Reclamanten die binnen de termijn van de ter inzage legging hun zienswijze hebben ingediend kunnen ook voor het overige in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

1. Rijkswaterstaat, postbus 25, 6200 MA Maastricht

De Beleidsregels grote rivieren zijn niet correct verwerkt in de dubbelbestemming "Waterstaat-Stroomvoerend winterbed". In het verlengde daarvan dient ook de begripsbepaling van een riviergebonden activiteit in artikel 1 aangepast te worden.

Tevens wordt in de dubbelbestemmingen artikel 19 en 20 een relatie gelegd met de enkelbestemming "Water-Rivier" en de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering". Aangezien hier een relatie met de dubbelbestemmingen wordt bedoeld wordt verzocht de enkelbestemming te verwijderen uit de omschrijving. Daarnaast wordt verzocht aan de omschrijving toe te voegen dat 'tevens' het bepaalde in de dubbelbestemmingen geldt.

Verder wordt geconstateerd dat de begrenzing van het rivierbed niet geheel overeenkomt met de begrenzing van de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren. Op 17 december 2009 zijn de meest recente kaarten in werking getreden.

Daarnaast wordt verzocht in de Algemene aanduidingsregels (art 24) aan lid 1 sub 2 toe te voegen dat, naast voor bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer, ook een uitzondering wordt gemaakt voor ecologische voorzieningen.

Tenslotte wordt verzocht in de bestemming Natuur (art 10) het woord 'natuurwetenschappelijke waarden' aan te passen naar 'natuurlijke waarden'.

Reactie gemeente.

De implementatie van de Beleidslijn grote rivieren in de regels is naar aanleiding van de opmerkingen van Rijkswaterstaat aangepast. Daarnaast is in de regels de begripsbepaling voor riviergebonden activiteit aangepast.

De relatie met de dubbelbestemmingen 19 en 20 zijn aangepast conform de door Rijkswaterstaat gemaakte opmerkingen.

De begrenzing van het rivierbed is aangepast op de begrenzingen uit de Beleidsregels grote rivieren.

Algemene aanduidingsregels (art 24). Aan lid 1 sub 2 is tevens een uitzondering voor ecologische voorzieningen toegevoegd.

De tekst van art 10 (Natuur) is aangepast van Natuurwetenschappelijke waarden naar natuurlijke waarden.

Gelet op het voorgaande is de ingediende zienswijze geheel gegrond. De aangegeven aanpassingen worden verwerkt in het plan.

2. Dr. M.H.G. Kessler en Dr. M.M. Wittebrood, Klaproos 5, 5935 CE Steyl.
Reclamanten dienen een zienswijze in met betrekking tot hun perceel 9020 aan de Klaproos 5, 5935 CE te Steyl.

De zienswijzen hebben betrekking op de voorgenomen wijziging van het bouwvlak en de grens van het aanduidingsvlak hoofdgebouw.

Het bouwvlak is ten opzichte van het voorontwerp met vele vierkante meters verkleind. Door deze wijziging worden de rechten van reclamanten aanzienlijk aangetast. De reden voor het verkleinen van het bouwvlak zou zijn dat de kavel is beoordeeld als hoekkavel, waarvoor geldt dat een aanbouw op 3 meter van de voorgevelrooilijn dient te liggen. Reclamanten vragen zich af of de onderhavige situatie wel aan te merken is als een hoeksituatie. Daar het perceel niet op een hoek van twee straten is gelegen, maar een eindwoning aan een doodlopende straat betreft. Daarnaast is de woning op geruime afstand van de hoek gelegen.

In het nog geldende plan zijn de rooilijnen in één lijn doorgetrokken. De nu opgenomen situatie betreft een aanzienlijke vermindering van de mogelijkheden ten opzichte van het oude plan.

Ook in vergelijking met andere percelen biedt het perceel van reclamant naar verhouding minder mogelijkheden.

Het betreffende perceel van reclamant bestaat van oudsher uit 2 bouwkvavels. Uitgaande van deze situatie is het nu voorgestelde bouwvlak een ernstige beperking, die reclamanten niet hadden kunnen verwachten.

Grens van het aanduidingsvlak hoofdgebouw.

De begrenzing van het hoofdgebouw is precies om de bestaande woning gelegd. Het lijkt reclamanten logisch dat een huis in principe op het midden van een kavel gebouwd mag worden. Op andere kavels in Maasveld 1 is dit namelijk ook het geval. Reclamanten zitten met het gegeven dat de woning er nu eenmaal staat. Door het opgenomen aanduidingsvlak is het echter onmogelijk een aanbouw te realiseren als onderdeel van het hoofdgebouw. Ten opzichte van de andere kavels in het plan wordt de kavel beperkt. De andere kavels bieden namelijk wel de mogelijkheid om het hoofdgebouw uit te breiden.

Reclamanten hebben een voorstel voor het bouwvlak en het aanduidingsvlak hoofdgebouw bijgevoegd.

Reactie gemeente

Het betreffende bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan dat in het kader van het project actualisatie bestemmingsplannen is opgesteld. Dit houdt in dat de bestaande situatie als uitgangspunt is gehanteerd. Hierbij dient echter ook rekening gehouden te worden met de bestaande rechten uit het voorliggende bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan liep de bebouwingslijn door, omdat het in eerste instantie de bedoeling was op het perceel als twee kavels uit te geven. Hierdoor wordt reclamant ten opzichte van het voorliggende bestemmingsplan beperkt in zijn bouw mogelijkheden. Dit is echter niet de intentie van voorliggend actualisatieplan.

Het bouwvlak en het aanduidingsvlak hoofdgebouw wordt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan aan de Maaszijde vergroot. Het gedeelte van het bouwvlak dat buiten het aanduidingsvlak hoofdgebouw is gelegen wordt op 3 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd. Voorgaande aanpassing doet recht aan de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt en komt overeen met hetgeen reclamant heeft voorgesteld. Het bouwvlak en het aanduidingsvlak hoofdgebouw wordt aangepast.

De ingediende zienswijzen zijn derhalve gegrond en het bouwvlak en aanduidingsvlak hoofdgebouw wordt aangepast.

3. Janssen de Jong Projectontwikkeling, Postbus 131, 5690 AC Son en Breugel.

Janssen de Jong heeft een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan voor zover dit betrekking heeft op de percelen grond kadastraal bekend gemeente Tegelen, sectie A, nummers 6133, 3276, 3277, 3278 en 6617.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn voornoemde percelen bestemd als agrarische bestemming met de aanduiding Glastuinbouw/Tuinbouwgebied. In het ontwerp bestemmingsplan is de aanduiding Glastuinbouw/Tuinbouwgebied komen te vervallen, omdat op deze percelen de kas is gesloopt.

Janssen de Jong kan niet instemmen met het laten vervallen van de aanduiding Glastuinbouw/Tuinbouwgebied.

De kas is gesloopt omdat deze beschadigd was en daardoor een gevaar vormde voor de directe (woon)omgeving. De sloop van de kas betekent echter niet dat Janssen de Jong geen nieuwe kas op de percelen wil realiseren.

Janssen de Jong geeft aan dat ze de percelen in de toekomst willen herontwikkelen. Tot die tijd willen zij deze percelen eventueel (laten) gebruiken als agrarische

gronden/glastuinbouw/tuinbouwgebied/o.i.d.. Door het laten vervallen van de aanduiding Glastuinbouw/Tuinbouwgebied wordt deze mogelijkheid ontnomen.

Het laten vervallen van deze aanduiding heeft tevens een nadelig effect op de waarde en de courantheid van deze percelen.

Daarnaast kan Janssen de Jong niet instemmen met de voor de percelen opgenomen dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. De reden hiervan is gelegen in het feit dat ter plaatse van de percelen reeds grondwerkzaamheden zijn verricht ten behoeve van het realiseren van voornoemde kas. Deze gronden zijn eveneens meerdere keren bewerkt waardoor de eventueel daar aanwezige archeologie is verstoord met als gevolg dat het opnemen van een dergelijke dubbelbestemming overbodig is.

Reactie gemeente.

Ten aanzien van de aanduiding glastuinbouw wordt het volgende opgemerkt. De aanduiding glastuinbouw is in het ontwerp komen te vervallen omdat de ter plaatse aanwezige kas gesloopt was. Over het laten vervallen van de aanduiding glastuinbouw is Janssen de Jong schriftelijk geïnformeerd. Gelet op de reactie van Janssen de Jong waaruit blijkt dat zij de mogelijkheid tot het oprichten van een kas open willen houden wordt ter plaatse van de voormalige kas een aanduiding glastuinbouw met bouwvlak opgenomen. Zodat dit recht doet aan de mogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan.

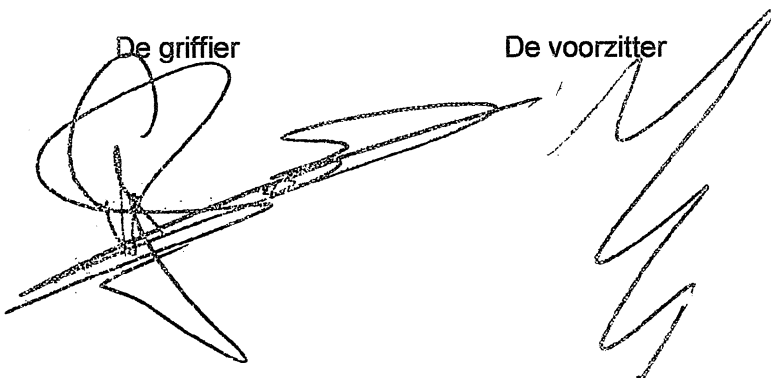
Voor wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' wordt opgemerkt dat deze dubbelbestemming is gebaseerd op de in september 2007 vastgestelde gemeentelijke archeologische beleidskaart. Voor deze waarde geldt een vrijstelling voor de bovenste 40 cm. Landelijk worden vrijstellingen tussen de 30 en 50 cm gehanteerd. Venlo heeft gekozen voor het gemiddelde hiervan. Deze norm is voldoende voor normaal agrarisch gebruik. De dubbelbestemming 'waarde archeologie' staat een toekomstig gebruik als tuinbouwgrond derhalve niet in de weg. Ervaringen elders tonen aan dat de realisatie van een tuinbouwkas en het daarin uitgeoefende agrarische activiteiten normaal gesproken slechts leiden tot een geringe bodemverstoring. Op basis daarvan is er zonder verdere bewijsvoering geen reden om de dubbelbestemming van de betreffende percelen te verwijderen. Artikel 17.3 (Waarde Archeologie) in de regels behorende bij het bestemmingsplan, geeft de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken als de afwezigheid van archeologische waarden op basis van andere beschikbare informatie kan worden vastgesteld. Daarbij kan gedacht worden aan documentatie over bodemsanering of contracten voor diepploegen of woelen. Uw mededeling over het (agrarisch) gebruik van de betreffende percelen in het verleden zijn onvoldoende om de dubbelbestemming op te heffen.

De ingediende zienswijzen zijn gelet op het voorgaande voor wat betreft het opnemen van de aanduiding glastuinbouw gegrond en voor wat betreft het verwijderen van de dubbelbestemming waarde archeologie ongegrond.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2011.

De griffier

De voorzitter

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is more complex and scribbled, while the signature on the right is more fluid and cursive. Both are in black ink on a white background.

Raadsbijlage

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2011 94

team ROBER

steller S. van den Hoogen

doorkiesnummer 077-359 94 62

e-mail s.vandehoogen@venlo.nl

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Maasveld

Toelichting

4.2.2. Archeologie: de opgenomen maatvoeringen zijn aangepast naar 500 m2.

Regels

1.81 riviergebonden activiteit aangepast cf beleidslijn grote rivieren (art 5 beleidslijn)

2 Aanduidingsvlak 'Glastuinbouw' opgenomen in de regels.

10 (natuur) De tekst Natuurwetenschappelijke waarden is aangepast naar natuurlijke waarden.

15.4.2. mits de bedrijfsactiviteit is opgenomen is vervangen door "voor zover het bedrijven betreft genoemd in de bedrijvenlijst woongebied, alsmede bedrijven die daarmee gelijk te stellen zijn.

17 De opgenomen maatvoeringen zijn aangepast naar 500 m2.

19.1.2. en 20.1.2. bij beide is de tekst 'water rivier en' verwijderd en bij de zin "geldt **tevens** het bepaalde in... aangevuld met dikgedrukte. Vervolgens is de tekst 'water –rivier respectievelijk" verwijderd. Tevens zijn de bouwregels en specifieke gebruiksregels van artikel 19 aangepast.

24.1.2. Toegevoegd aan regel: of voor ecologische voorzieningen.

Verbeelding

Begrenzing winterbed is aangepast op begrenzing Beleidslijn grote rivieren.

Plangrenzen zijn afgestemd op omliggende plannen.

Verbeelding 1

- Klaproos 5. Bouwvlak en aanduidingsvlak hoofdgebouw is vergroot.
- Klaproos 3 en Goudhaver 8-12 goothoogte aangepast naar 6 meter en de nokhoogte aangepast naar 9 meter.
- Goudhaver 1. bouwvlak is enigszins vergroot.
- Kloosterstraat 49. bouwvlak is enigszins vergroot.
- Riviersingel 6. bouwvlak is enigszins vergroot.
- Medaillon 37. bouwvlak is enigszins vergroot.

Notitie

Verbeelding 2

- Hoogstraat 84. Bouwvlak is enigszins vergroot
- Morgenster 2. Bouwvlak is enigszins vergroot.

Verbeelding 3

- Boskampstraat 2a. bouwvlak is enigszins vergroot.
- Ter hoogte van de voormalige kas in noorden van het plangebied is een aanduiding glastuinbouw en een bouwvlak opgenomen.