



## Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan bedrijventerrein Kaldenkerkerweg - Emmaplein te Tegelen	team ROBER
raadsnummer 2013	21	steller S van den Hoogen
raadsvergadering d.d.	27 maart 2013	doorkiesnummer +31 77 3599462
		e-mail s.vandenhoogen@venlo.nl
		datum 28 januari 2013

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 19 februari 2013, registratienummer 13-2006;  
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Kaldenkerkerweg –  
Emmaplein te Tegelen vanaf 13 september 2012 gedurende 6 weken ter inzage heeft  
gelegen;

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

tijdig is gereageerd door:

1. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo
2. H. Marcelissen, Hoogstraat 132, 5931 GE Tegelen
3. Wienerberger B.V., postbus 144, 5300 AC Zaltbommel
4. Warmerdam, Kaldenkerkerweg 75, 5932 CT Tegelen
5. W&W vastgoed bv, Kaldenkerkerweg 75, 5932 CT Tegelen
6. Geo-Real-Estate bv, Kaldenkerkerweg 75, 5932 CT Tegelen
7. RO Betuwe, De Elzenpasch 20 4003 CK Tiel, namens Geertsen Vlees BV
8. W.C.M. Schouwenberg, Heidenendstraat 25, 5932 XV Tegelen

de zienswijze van Waterschap Peel en Maasvallei, H. Marcelissen, Wienerberger B.V.  
(gedeeltelijk), RO Betuwe (gedeeltelijk) over te nemen en de zienswijze van Warmerdam,  
W&W vastgoed bv, Geo-Real-Estate bv en W.C.M. Schouwenberg niet over te nemen  
overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de Nota van zienswijzen;

ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve nog wijzigingen zijn aangebracht  
in het bestemmingsplan;

de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn  
beschreven in de bij het raadsvoorstel en besluit behorende "Nota van wijzigingen";

## Raadsbesluit

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 Waterschap Peel en Maasvallei, H. Marcelissen, Wienerberger B.V. (gedeeltelijk), RO Betuwe (gedeeltelijk) over te nemen;
2. De zienswijzen van Warmerdam, W&W vastgoed bv, Geo-Real-Estate bv en W.C.M. Schouwenberg niet over te nemen;
3. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "bedrijventerrein Kaldenkerkerweg - Emmaplein" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zowel in papieren als digitale vorm (identificatienummer NL.IMRO.0983.2009020-VA01), overeenkomstig het advies van het college en de overige bij dit besluit behorende stukken.

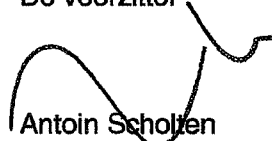
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 maart 2013.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten

## Raadsbijlage

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2013 21  
team ROBER  
steller S. van den Hoogen  
doorkiesnummer 077-359 94 62  
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl

### **Nota van zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Kaldenkerkerweg – Emmaplein te Tegelen.**

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Kaldenkerkerweg – Emmaplein heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 september 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in de Stadswinkel Venlo, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft eenieder ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad.

#### **Reacties**

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

1. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo
2. H. Marcelissen, Hoogstraat 132, 5931 GE Tegelen
3. Wienerberger B.V., postbus 144, 5300 AC Zaltbommel
4. Warmerdam, Kaldenkerkerweg 75, 5932 CT Tegelen
5. W&W vastgoed bv, Kaldenkerkerweg 75, 5932 CT Tegelen
6. Geo-Real-Estate bv, Kaldenkerkerweg 75, 5932 CT Tegelen
7. RO Betuwe, De Elzenpasch 20 4003 CK Tiel, namens Geertsen Vlees BV
8. W.C.M. Schouwenberg, Heidenendstraat 25, 5932 XV Tegelen

Middels schrijven van 22 oktober 2012 heeft provincie Limburg aangegeven dat zij geen aanleiding zien om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

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 zijn 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. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo**

Het Waterschap merkt op dat de twee overlappende delen van de Hulsfort niet zijn opgenomen op de verbeelding. Zij verzoekt deze alsnog op te nemen.

*Reactie gemeente:*

*De twee overkluisde gedeelten van de Hulsfort worden alsnog opgenomen op de verbeelding.*

## **2. H. Marcelissen, Hoogstraat 132, 5931 GE Tegelen**

In het bestemmingsplan zijn de beide woningen boven het pand Kaldenkerkerweg 3 niet opgenomen. Daarnaast is geen bestemming detailhandel opgenomen waar volgens de eigenaar wel sprake van is.

*Reactie gemeente*

*In het vast te stellen bestemmingsplan worden de bestaande bedrijfswoningen positief bestemd. De zienswijze wordt voor wat betreft dit punt overgenomen.*

*Voor het betreffende perceel is in het verleden vrijstelling verleend voor detailhandelsactiviteiten in de vorm van de verkoop van auto's. Het huidige ontwerp maakt deze activiteiten niet mogelijk. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt voor het betreffende perceel een specifieke aanduiding opgenomen die, naast de reeds toegestane activiteiten, detailhandelsactiviteiten in de vorm van een autoshowroom mogelijk maakt. De zienswijze wordt derhalve overgenomen.*

## **3. Wienerberger B.V., postbus 144, 5300 AC Zaltbommel**

Opmerking 1: Een deel van de gebouwen en bouwwerken aan zowel de Trappistenweg als de Kaldenkerkerweg zijn hoger dan de ter plaatse op basis van het ontwerp bestemmingsplan toegestane goot- en nokhoogte. Hierdoor worden deze gebouwen en bouwwerken onder het overgangsrecht gebracht. Dit is niet wenselijk.

Opmerking 2: Het terrein is gedeeltelijk belegd met de dubbelbestemming waarde Archeologie. Onduidelijk is waaruit deze aanduiding volgt. Tevens is niet aangegeven dat bestaand gebruik toegestaan is. Verzocht wordt de aanduiding te baseren op de werkelijk te verwachten waarde.

Opmerking 3: Op de verbeelding zijn bepaalde bouwwerken of plaatsen aangeduid als karakteristiek. Het gehele bedrijventerrein aan de Trappistenweg heeft bijvoorbeeld deze aanduiding. Niet duidelijk is waar deze aanduiding uit voortvloeit. Tevens is het verschil met monumenten niet duidelijk. Het is onwenselijk en onwettelijk op deze basis gebouwen die nog niet als monument zijn aangewezen als zodanig te bestemmen. Verzocht wordt de aanduiding karakteristiek te verwijderen.

*Reactie gemeente*

*Opmerking 1: Geconstateerd is dat de huidige bouwhoogten voor een deel van de gebouwen en bouwwerken van Wienerbergen B.V. niet overeenkomen met hetgeen op verbeelding is weergegeven. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de hoogtes aangepast op de hoogtes van de bestaande bebouwing. De zienswijze wordt voor wat betreft dit punt overgenomen.*

*Opmerking 2: De dubbelbestemming waarde archeologie is gebaseerd op de Archeologische Beleidskaart die in september 2007 is vastgesteld. Dit is in de toelichting verwoord in de paragrafen 3.4.1 en 4.2.2. De beleidskaart zelf is inderdaad niet bij het bestemmingsplan*

gevoegd omdat deze niet specifiek op het bestemmingsplan zelf betrekking heeft. Een uittreksel van de kaart is wel in de toelichting opgenomen. Op basis van dat detail kan geconstateerd worden dat de dubbelbestemming in het bestemmingsplan precies volgens die beleidskaart is overgenomen met de daarbij behorende beschermingsnormen.

In artikel 18 worden de regels gegeven op welke wijze met bebouwing en gebruik van de gronden omgegaan dient te worden. In deze regels is bepaald dat onder voorwaarden archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Burgemeester en wethouders kunnen vanuit archeologie voorwaarden aan een bouwvergunning verbinden.

Als op basis van andere informatie (artikel 18.3.c: de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld tot nihil.) duidelijk wordt dat er geen sprake meer is van mogelijk archeologische waarden zal dit inderdaad op de verbeelding vertaald worden in het verwijderen van de dubbelbestemming voor de fabriek aan de Kaldenkerkerweg. Die informatie ontbreekt echter op dit moment. In de zienswijze wordt namelijk aangegeven dat de waarden 'waarschijnlijk' ontbreken. Het aanwezig zijn van (nieuwe) bebouwing betekent niet automatisch dat er geen waarden meer aanwezig zijn.

Overigens bestaat een eerste fase van archeologisch onderzoek altijd uit een bureauonderzoek waarbij de mogelijke verstoringen onderbouwd en in kaart worden gebracht. Op basis daarvan kan het terrein al eventueel archeologisch worden vrijgegeven. Er is dan geen aanvullend (lees opgraving) onderzoek noodzakelijk. De veronderstelde 'beperking' is in de praktijk vaak relatief gering.

De activiteiten bij de kleiopslag aan de Trappistenweg vallen niet onder artikel 18.2.2.a zoals in de zienswijze is aangegeven, maar onder artikel 18.4. De werkzaamheden zijn daarbij toegestaan volgens artikel 18.4.2.C: op basis van een verleende vergunning. In de zienswijze wordt verwezen naar de artikelen 18.3 en 18.2.1 die echter betrekking hebben op de activiteit bouwen. Het juiste artikel is dus 18.4 en in artikel 18.4.2. is dus wel degelijk ruimte voor het uitvoeren van nu toegestane werkzaamheden.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

*Opmerking 3: De in het bestemmingsplan middels een aanduiding karakteristiek opgenomen bouwwerken bestaan uit monumenten en bouwwerken uit het monumenten inventarisatie project (jongere bouwkunst uit de periode 1850-1940). Het doel van het opnemen van de aanduiding karakteristiek is het in stand houden van de (cultuurhistorisch waardevolle) karakteristieke hoofdvorm van deze bouwwerken. Om dit doel te bereiken zijn onder 6.6 aanvullende regels opgenomen met betrekking tot de sloop van deze bouwwerken. Het is niet de opzet van het bestemmingsplan om de als karakteristiek aangeduide bouwwerken dezelfde status te geven als een monument. De als monument aangewezen bouwwerken worden immers op basis van de monumentenwet en de gemeentelijke erfgoedverordening beschermd. Deze eisen en status zijn dus niet van toepassing op de panden die niet als monument zijn aangewezen. Tenslotte wordt opgemerkt dat voor wat betreft de locatie aan de Trappistenweg uitsluitend de oude schoorsteen en het pand Kaldenkerkerweg 33 een aanduiding karakteristiek hebben. Hierbij wordt opgemerkt dat het pand Kaldenkerkerweg 33 niet in eigendom is bij Wienerberger. De bewering dat het gehele terrein aan de Trappistenweg onder deze aanduiding valt klopt niet. Het verzoek om de aanduiding 'karakteristiek' voor het gehele terrein te verwijderen is derhalve niet van toepassing. De zienswijze wordt voor wat betreft dit punt niet overgenomen.*

#### **4. Warmerdam, Kaldenkerkerweg 75, 5932 CT Tegelen**

Opmerking 1: Bij de uitwerking in 3.11.1. moet meer aandacht besteed worden aan de problematiek van dit terrein. Riolering, afwatering dan wel buffering dient een prioriteit te krijgen.

Opmerking 2: Het groen aan de Broekveldweg is een ontginningsgebied voor bedrijfsdoeleinden. De landerijen worden iedere 2 tot 3 jaar omgeploegd. De agrarische bedrijvigheid is volledig beëindigd. Volgens 4.2.3. heeft dit gebied een hogere bescherming d.m.v. "Agrarisch met waarde". Welke agrarische waarde en daarmee samenhangende beperkingen worden er aan toegekend.

Daarnaast wordt in 5.2 aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheid gerespecteerd wordt. Er zijn reeds concrete plannen die door de economische omstandigheden vertraagd zijn. Reclamant gaat ervanuit dat deze gronden zonder beperkingen tav de agrarische waarden ontwikkeld kunnen worden voor bedrijfsmatige doeleinden.

Opmerking 3: De opgenomen vrijwaringszone langs de A73 heeft niet overal een gelijke breedte.

Opmerking 4: Bouwvlak aan de Kaldenkerkerweg 65, 73 en 75. Het oude plan liet kantoorbebouwing toe op 13 meter uit het hart van de weg. Het huidige bouwvlak geeft een wezenlijk andere maat weer.

Opmerking 5: Kaldenkerkerweg 73 heeft een kantoorfunctie gekregen terwijl Kaldenkerkerweg 75 een woonbestemming heeft gekregen. Het betreft slechts één gebouw dat niet deelbaar is. Daarnaast was de bestemming voorheen tevens 'bedrijfsgebouwen' deze bestemming wordt er nu afgehaald.

Opmerking 6: Kaldenkerkerweg 65 is bestemd tot sportcentrum. Het heeft echter op basis van het oude plan een algemene bedrijfsbestemming waarin momenteel een sportcentrum is gevestigd. Verzocht wordt dit aan te passen.

Opmerking 7: Kaldenkerkerweg 133 is niet als een witte vlek aangeduid.

#### *Reactie gemeente*

*Opmerking 1: In paragraaf 3.11.5 wordt reeds aandacht besteed aan de waterproblematiek nabij de Kaldenkerkerweg en Trappistenweg. In de toekomst wordt mogelijk in de laagte van het bosgebied aan de Trappistenweg een regenwaterinfiltratiebuffer aangelegd. Momenteel worden de (on)mogelijkheden hiertoe bekeken. Het voorliggende bestemmingplan biedt in de regels de mogelijkheden tot aanleg van een dergelijke voorziening. De feitelijke aanleg van een infiltratievoorziening staat echter los van onderhavige bestemmingsplanactualisatie. Een bestemmingsplan wijst in zijn algemeenheid de bestemming of functie van de grond aan. Daarnaast geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en de eventuele bebouwingmogelijkheden op die grond. Een bestemmingsplan kan geen aanleg- dan wel bouwverplichting bevatten. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

*Opmerking 2: De cultuurhistorische waarde van het ontginningsgebied bestaat, zoals reeds in de toelichting van het bestemmingsplan wordt omschreven uit een patroon met rechte wegen en haaks daarop liggende verkavelingsloten tussen kleinschalige percelen in een open en nat landschap. Deze waarden worden door middel van artikel 3.1.b. beschermd.*

*Voor wat betreft de wijzigingsvoorwaarden wordt verwezen naar de in de regels onder artikel 25.3 genoemde wijzigingsvoorwaarden. In deze wijzigingsvoorwaarden wordt o.a. gesteld dat de (benoemde) cultuurhistorische waarden van het ontginningslandschap zoveel mogelijk behouden moeten worden.*

*De eventuele plannen voor het te ontwikkelen gebied zijn mogelijk vrij concreet. Het onderhavige bestemmingsplan betreft echter overwegend een conserverend bestemmingsplan dat de huidige situatie herbestemd. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen, tenzij hier definitieve besluitvorming over heeft plaatsgevonden. Het laatste is in deze niet het geval. Om die reden wordt aan de gronden geen directe bedrijfsbestemming toegekend maar is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen wijzigingsbepalingen zijn niet onoverkomelijk. De zienswijze wordt voor wat betreft dit punt niet overgenomen.*

*Opmerking 3: De vrijwaringszone van de A73 wordt bepaald vanuit de as van de dichtsbij gelegen rijbaan. In het noordelijk deel ligt de A73 dichter bij het plangebied dan in de het zuidelijk deel. Dit heeft tot gevolg dat de vrijwaringszone in noordelijk deel ook verder in het plangebied is gelegen. De vrijwaringszone is op de juiste wijze verbeeld. Rijkswaterstaat heeft hieromtrent ook geen opmerkingen gemaakt. De zienswijze wordt niet overgenomen.*

*Opmerking 4: Het oude bestemmingsplan liet onder voorwaarden kantoren toe op een minimale afstand van 20 meter uit de as van de weg. De door reclamant benoemde 13 meter is derhalve niet correct. Daarnaast wordt voor overige industriële bebouwing in het oude bestemmingsplan een afstand van 30 meter uit de as van de weg gehanteerd. In het huidige ontwerp bestemmingsplan wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen de situering van industriële bedrijven dan wel kantoren ten behoeve van deze bedrijven. Deze bouwwerken zijn in principe binnen het gehele bouwvlak toegestaan. Het in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen bouwvlak betreft een gemiddelde van deze twee afstanden en volgt aan de Kaldenkerkerweg de lijn van de bestaande bebouwing. Uit het voorgaande blijkt dat de mogelijkheden voor de realisatie van industriële bebouwing juist verruimd zijn ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Wel wordt opgemerkt dat de bouwvlaklijn, voor een logischere begrenzing, ter hoogte van Kaldenkerkerweg 73 en 75 enigszins is aangepast. De zienswijze wordt niet overgenomen.*

*Opmerking 5: Volgens de verbeelding is het pand Kaldenkerkerweg 73-75 belegd met de bestemming bedrijventerrein. Daarnaast is o.a. een aanduidingsvlak voor kantoor en bedrijfswoning opgenomen. Het voorgaande betekent dat naast bedrijfsactiviteiten ook binnen het aanduidingsvlak een bedrijfswoning en een kantoor is toegestaan. De opgenomen regeling doet recht aan hetgeen reclamant verzoekt. Het plan behoeft geen aanpassing en de reactie wordt niet overgenomen.*

*Opmerking 6: Voor het pand Kaldenkerkerweg 65 geldt dat het pand belegd is met de bestemming bedrijventerrein. Voor het bestaande sportcentrum is een aanduiding sportcentrum opgenomen. Dit betekent dat ter plaatse bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan en tevens een sportcentrum. Ook deze regeling doet recht aan hetgeen reclamant verzoekt. Het plan behoeft geen aanpassing en de reactie wordt niet overgenomen.*

*Opmerking 7: In de toelichting is niet aangegeven dat de Kaldenkerkerweg 133 is opgenomen als een witte vlek. In de toelichting is opgenomen dat de locatie ter hoogte van de Kaldenkerkerweg 133 vooralsnog buiten het bestemmingsplan wordt gehouden. Dit betreft ten aanzien van het ontwerpplan een correcte weergave. Overigens wordt opgemerkt dat de betreffende ontwikkeling getemporiseerd is. In het vast te stellen plan wordt ter plaatse een bestemming opgenomen overeenkomstig de huidige bestemming.*

**5. W&W vastgoed bv, Kaldenkerkerweg 75, 5932 CT Tegelen**

De reactie van W&W vastgoed bv is m.u.v. het gedeelte over het terrein bij de Broekveldweg en de vrijwaringszone van de A73 hetzelfde als de reactie van de heer Warmerdam. Korthedshalve wordt voor de zienswijze en de reactie op de zienswijze verwezen naar de tekst onder 4.

**6. Geo-Real-Estate bv, Kaldenkerkerweg 75, 5932 CT Tegelen**

De reactie van GEO-Real-Estate bv is m.u.v. het gedeelte over de problematiek over de riolering, afwatering dan wel buffering van het terrein en de opmerkingen over de Kaldenkerkerweg 65, 73, 75 en 133 hetzelfde als de reactie van de heer Warmerdam. Korthedshalve wordt voor de zienswijze en de reactie op de zienswijze verwezen naar de tekst onder 4.

**7. RO Betuwe, De Elzenpasch 20 4003 CK Tiel, namens Geertsen Vlees BV**

Opmerking 1: Het oude bestemmingsplan staat voor de locatie Kaldenkerkerweg 5 te Tegelen qua bouwhoogte voor een gedeelte een hogere maximale bouwhoogte toe dan de nu voorgestelde bouwhoogte. Verzocht wordt het plan aan te passen op de hoogte zoals opgenomen in het oude plan.

Opmerking 2: Productie gebonden detailhandel wordt toegestaan tot maximaal 300 m<sup>2</sup>. Echter hierbij wordt detailhandel in voedingsmiddelen (en genotsmiddelen) uitgesloten. Geertsen Vlees bv zou ook graag productie gebonden detailhandel willen uitvoeren. Het is reclamant niet duidelijk waarom detailhandel in voedingsmiddelen expliciet uitgesloten wordt. Zij verzoekt detailhandel in voedingsmiddelen alsnog mogelijk te maken, mits dit niet de gewenste structuurbepalende detailhandelsstructuur op gemeentelijk niveau geen onevenredige schade toebrengt.

Opmerking 3: Verzocht wordt de mogelijkheid tot het kunnen oprichten/behouden van de dienstwoningen te handhaven.

*Reactie gemeente*

*Opmerking 1: Op basis van het voorliggende bestemmingsplan 'Nachtegaal' is geconstateerd dat voor een deel van het terrein een bouwhoogte van 9 meter is toegestaan. Deze bestaande rechten worden vertaald naar het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijze wordt voor wat betreft dit punt overgenomen.*

*Opmerking 2: Allereerst wordt opgemerkt dat zelfstandige detailhandel op bedrijventerrein expliciet wordt uitgesloten. In principe brengen combinaties van ambacht of productie met detailhandel op bedrijventerreinen de bestaande winkelconcentraties niet in gevaar. Tussen de productie-, installatie- en reparatieactiviteiten en daarbij behorende detailhandelsactiviteiten bestaat een hechte functionele relatie. De ondergeschikte verkoop van geproduceerde materialen en producten kan en mag niet los worden gezien van die andere activiteiten. Het betreft bovendien in vrijwel alle gevallen doelgericht en laagfrequent bezochte zaken. Voor deze vorm van productiegebonden detailhandel is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen.*

*Voor detailhandelsactiviteiten in de voedings- en genotsmiddelen bestaat echter wel een directe concurrentie met reguliere winkelconcentraties in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast heeft een detailhandel in voedings- en genotsmiddelen een grotere verkeersaantrekkende werking. De detailhandel in voedings- en genotsmiddelen vormt dan ook een bedreiging voor andere detailhandelsvestigingen in bijvoorbeeld de binnenstad en*



*boodschappencentra. Deze vorm van detailhandel dient derhalve geweerd te worden op bedrijventerreinen. Deze vorm van detailhandel wordt daarom expliciet in het bestemmingsplan uitgesloten. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

*Opmerking 3: Zoals in het provinciale beleidsdocument 'Programma Werklocaties' omschreven, is het toestaan van bedrijfswoningen op nieuwe bedrijventerrein niet wenselijk. Bedrijfswoningen geven namelijk al snel problemen vanuit het oogpunt van milieuwetgeving omdat bedrijven worden beperkt in hun milieuruimte.*

*In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan worden om dezelfde reden geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan. Tevens ontbreekt, gelet op de huidige technologische mogelijkheden, tegenwoordig vaak de noodzaak voor het oprichten van een bedrijfswoning. Bestaande bedrijfswoningen worden middels een aanduiding opgenomen. De zienswijze wordt niet overgenomen.*

#### **8. W.C.M. Schouwenberg, Heidenendstraat 25, 5932 XV Tegelen**

In het bestemmingsplan wordt geen of nagenoeg geen rekening gehouden met de dagelijkse overlast en gevaarlijke verkeerssituaties, veroorzaakt door het af en aanrijden van lange tot zeer lange vrachtauto's die gebruikmaken van de uitritten bij de bedrijven en gebruik maken van het tankstation.

Reclamant stelt dat op zijn minst gewerkt kan worden aan het verminderen van de overlast maar dat vooral de veiligheid van iedere weggebruiker en de bewoners verbeterd wordt. Er dient geen industrie meer gevestigd te worden die het transportverkeer alleen maar uitbreidt. Er dienen maatregelen getroffen te worden om, indien de situatie zo blijft, het transportverkeer ernstig te temperen.

De Kaldenkerkerweg dient niet als doorgaande route te worden aangemerkt. Hiervoor is namelijk de A74 aangelegd. De bewegwijzering dient ook als zodanig aangepast te worden.

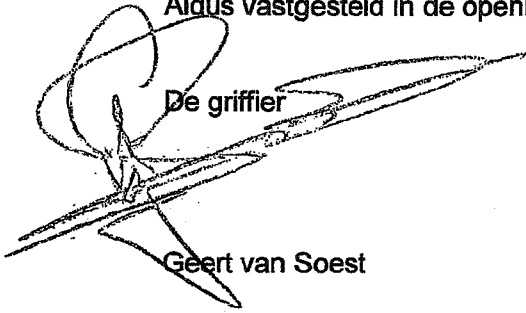
#### *Reactie gemeente*

*Een bestemmingsplan wijst in zijn algemeenheid de bestemming of functie van gronden aan. Daarnaast geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en de eventuele bebouwingsmogelijkheden op die grond. Onderhavig bestemmingsplan betreft overwegend een conserverend bestemmingsplan dat de ruimtelijke relevante situatie opnieuw vastlegt, waarbij rekening gehouden wordt met vigerende rechten uit het voorliggende bestemmingsplan. Het doel van het bestemmingsplan is derhalve niet, bestaande rechten (van de bedrijven en het bestaande wegvlak van de Kaldenkerkerweg) weg te bestemmen.*

*In het bestemmingsplan is het wegvlak van de Kaldenkerkerweg middels de bestemming verkeer opgenomen. Binnen deze bestemming zijn o.a wegen, straten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Deze bestemming is dusdanig flexibel opgenomen dat een eventuele ruimtelijke relevante herinrichting van de weg dan wel wegaanpassing binnen het bestemmingsvlak verkeer uitgevoerd kan worden. De bestemming bevat echter geen plicht om tot herinrichting dan wel aanpassing van de weg over te gaan. Daarnaast bestaan er op dit moment geen plannen voor herinrichting of wegaanpassingen van de Kaldenkerkerweg.*

*Het voorliggende bestemmingsplan bevat zoals aangegeven geen herinrichting dan wel wegaanpassing en heeft hierdoor, gezien dit niet ruimtelijk relevant is, geen consequenties voor de verkeersveiligheid. Daarnaast kan een bestemmingsplan, gezien dit niet ruimtelijk relevant is, niet de verplichting bevatten om de bewegwijzering aan te passen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 maart 2013.



De griffier  
Geert van Soest



De voorzitter  
Antoin Scholten

## Raadsbijlage

## GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2013 21

team ROBER

steller Stijn van den Hoogen

doorkiesnummer +31 77 3599462

e-mail s.vandehoogen@venlo.nl

registratienummer

## Nota van wijzigingen bestemmingsplan bedrijventerrein Kaldenkerkerweg – Emmaplein te Tegelen.

### Toelichting

3.2.1. Nota Ruimte vervangen door Rijksstructuurvisie Infrastructuur & Ruimte.

4.2.1. Tekstueel aangepast.

5.2. Tekst m.b.t. ontwikkeling ter hoogte van de Nassaustraat – Kaldenkerkerweg tekstueel aangepast.

### Regels

4.3.2. Nadere eisen externe veiligheid verwijderd.

4.6 Regeling sloop karakteristieke panden verwijderd.

6 Toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding autoshowroom tevens detailhandel in de vorm van een autoshowroom.

6.2.4. Regeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouw zijn in de vorm van schoorstenen en rookgasreinigers ed.

14.2.2.g Bebouwingspercentage gestapelde bebouwing verwijderend.

### Verbeelding 1

- Bij Kaldenkerkerweg 1-3 aanduidingsvlak autoshowroom opgenomen.
- Bij Kaldenkerkerweg 3 aanduiding 2 bedrijfswoningen (bovenwoning) opgenomen.
- Ter hoogte van Kaldenkerkerweg 5 hogere bouwhoogte opgenomen.
- Bouwhoogtes dakpanfabriek Kaldenkerkerweg aangepast op feitelijke situatie.
- Overkluisde beek Hulsfort thv verbindingsweg en spoorbaan opgenomen.
- Bestemmingen t.h.v. Nassaustraat één op één overgenomen uit voorliggend plan.

### Verbeelding 2

- Bouwhoogtes dakpanfabriek aan de Trappistenweg aangepast op feitelijke situatie.
- Bouwvlak ter hoogte van Kaldenkerkerweg 73, 75, 95, 95a en 95b enigszins aangepast.
- T.h.v. Kaldenkerkerweg 121 aanduiding autoshowroom opgenomen.
- T.h.v. Kaldenkerkerweg 133 aanduiding autoshowroom opgenomen.
- T.h.v. Kaldenkerkerweg 133 een bestemming Agrarisch met waarde opgenomen.

