

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan bedrijventerrein Spikweien te Lomm	team ROBER
raadsnummer 2013	47	steller S van den Hoogen
collegevergadering d.d.	21 mei	doorkiesnummer +31 77 3599462
raadsvergadering d.d.	26 juni 2013	e-mail s.vandenhoogen@venlo.nl
fatale termijn		registratienummer 13-6890
programma	Veelzijdige stad in het groen	datum 25 april 2013
portefeuillehouder	W. van den Beucken	bijlage(n) 4
		datum verzonden

Gelet op het collegebesluit van 21 mei 2013, nummer 13-6890 gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen van Market Bouwbeslag, Janssen Lomm vastgoed en Locomotie b.v. (gedeeltelijk) over te nemen;
3. De zienswijzen van Sulzer Eldim niet over te nemen;
4. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan "bedrijventerrein Spikweien te Lomm" 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. BP201216SPIKWEIEN-VA01, overeenkomstig het advies van het college en de overige bij dit besluit behorende stukken.

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

de burgemeester

Willenien Meijering

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Spikweien heeft met ingang van 7 maart 2013 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Gedurende de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de nota van zienswijzen. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar. De zienswijzen geven op enkele onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Alle noemenswaardige wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de "Nota van wijzigingen".

Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met de nota van zienswijzen en de zienswijzen al dan niet geheel of gedeeltelijk over te nemen. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Uw raad wordt tevens verzocht een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan bedrijventerrein Spikweien is het mogelijk voor belanghebbenden die tijdig zienswijzen ten aanzien van het ontwerpplan hebben ingediend om in beroep te gaan bij de Raad van State. Voor zover wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan kan eenieder daartegen beroep indienen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan Spikweien toelichting (via BIS)	..
2.	Bestemmingsplan Spikweien regels (via BIS)	..
3.	Verbeelding	..
4.	Ingekomen zienswijzen	..
5.	Nota van zienswijzen	..
6.	Nota van wijzigingen	..

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. **Wat is kernopgave** (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

In het kader van het reguliere onderhoud bestemmingsplannen is het bestemmingsplan bedrijventerrein Spikweien voorbereid. Het beoogde resultaat is het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Spikweien", teneinde te voorzien in een actueel planologisch juridisch kader voor het plangebied.

2. **Relatie met programma**

De actualisatie van bestemmingsplannen valt onder het programma "Veelzijdige stad in het groen". Dit bestemmingsplan draagt in algemene zin bij aan dit programma.

3. **Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat** (Wat wilt u bereiken?)

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan voor bedrijventerrein Spikweien waarbij wordt voorzien in een actueel planologisch juridisch kader. Daarvoor zal het plan eerst door de gemeenteraad vastgesteld dienen te worden.

4. **Waarom?** (Wat is de aanleiding om de raad hiervoor in stelling te brengen?)

De raad is in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening aangewezen als het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen. Voor het plangebied gelden nu nog zes bestemmingsplannen. Met de vaststelling en de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen het plangebied weer eenduidig en actueel.

5. **Afweging / argumentatie** (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Het bestemmingsplan wordt opgesteld in het kader van het reguliere onderhoud bestemmingsplannen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt globaal begrensd door de Rijksweg N271 in het westen, de Hanikerweg / Spikweien in het noorden en door de bossen van de Schandelose Heide in het oosten en zuiden. Het plangebied wordt gekenmerkt als een bedrijventerrein voor de lichte en middelzware industrie.

In het kader van het reguliere onderhoud bestemmingsplan wordt een uniforme aanpak en fasering gevolgd.

Voor dit plan is een startnotitie opgesteld. Vervolgens is het plangebied geïnventariseerd. Het betreft een feitelijke inventarisatie van de aanwezige functies en gebouwen, alsmede een inventarisatie van het relevante vigerende beleid. De inventarisatie is vastgelegd in een inventarisatierapport.

Mede op basis van het inventarisatierapport is een uitgangspuntennotitie opgesteld. In deze notitie zijn de belangrijkste ruimtelijke relevante uitgangspunten voor het plangebied vermeld. Deze uitgangspuntennotitie vormt de basis voor het uiteindelijke bestemmingsplan. De uitgangspuntennotitie is vastgesteld door het college op 1 mei 2012. Op basis van de inventarisatie en uitgangspuntennotitie is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Op 23 oktober 2012 heeft het college ingestemd met dit voorontwerp. Het voorontwerp is vervolgens voor het vooroverleg rondgezonden. Op 26 februari 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en dit

ontwerp ter inzage te leggen.

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

1. Market Bouwbeslag Techniek, Spikweien 43, 5943 AC Lomm.
2. Sulzer Eldim, Spikweien 24, 5943 AD Lomm.
3. Janssen Lomm Vastgoed bv, Bosbergstraat 39, 5943 AL Lomm.
4. Locomotie b.v. Ringallee 75, 6881 MX Velp.

De zienswijzen zijn in de nota van zienswijzen, die u bijgaand aantreft, samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar voorzien. Voor de zienswijzen en de reactie op de zienswijzen wordt korthedshalve naar de nota van zienswijzen verwezen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. De zienswijzen kunnen ontvankelijk worden verklaard.

De zienswijzen hebben in het kort betrekking op:

- Bebouwingsmogelijkheden Spikweien 43
- Ontwikkelmogelijkheden Spikweien 24
- Ontbreken aanduiding autoshowroom en garage Spikweien 1
- Algemene verhoging maximale bouwhoogte
- Concretisering aanduiding Milieuzone Venloschol
- Nadere eisen bedrijventerrein bestemming
- Wijzigingsbevoegdheid voor binnen bedrijventerrein opgenomen aanduidingen

Voorgesteld wordt conform de nota van zienswijzen de zienswijzen met betrekking tot bebouwingsmogelijkheden Spikweien 43, ontbreken aanduiding autoshowroom en garage Spikweien 1, concretisering aanduiding Milieuzone Venloschol, wijzigingsbevoegdheid voor binnen bedrijventerrein opgenomen aanduidingen over te nemen en het plan hierop aan te passen.

Verder wordt voorgesteld de zienswijzen met betrekking tot ontwikkelmogelijkheden Spikweien 24, algemene verhoging maximale bouwhoogte, Nadere eisen bedrijventerrein bestemming niet over te nemen.

Overzicht wijzigingen

Het bestemmingsplan is op enkele punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De wijzigingen zijn van beperkte aard. De wijzigingen zijn samengevat in de bijgevoegde nota van wijzigingen.

Naar aanleiding van een inspreker bij de oordeelsvormende raad is de status van de 'bedrijfswoning' aan de Spikweien 44a nagekeken.

Na overleg met de eigenaar kan geconcludeerd worden, dat de aanduiding verwijderd kan worden. Deze aanpassing is inmiddels doorgevoerd in het plan.

Gedeputeerde Staten, Provincie Limburg

Bij schrijven van 22 april hebben Gedeputeerde Staten laten weten geen aanleiding te zien om een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Het bestemmingsplan "bedrijventerrein Spikweien" is tot stand gekomen in overleg met een integrale projectgroep binnen de organisatie van de gemeente Venlo. Bij de

totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan is de Rijksoverheid, provincie Limburg en contactgroep Spikweien betrokken. De overige belanghebbenden zijn middels algemene publicatie betrokken.

7. Financiële paragraaf

De kosten voor de actualisatie van het bestemmingsplan bedrijventerrein Spikweien worden gedragen uit het budget regulier onderhoud bestemmingsplannen.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan uitdrukkelijk te besluiten over het wel/niet vaststellen van een exploitatieplan. Er zijn in onderhavig gebied geen particuliere eigenaren waarmee een exploitatieovereenkomst tot kostenverhaal gesloten hoeft te worden. Ook bestaat er geen behoefte aan het stellen van locatie-eisen en behoeft de uitvoering van de titels geen fasering. Gelet hierop wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Gezien sprake is van een overwegend conserverend bestemmingsplan wordt de kans op planschade nihil geacht.

8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet	Toelichting bij de argumentatie
Juridische aspecten en wettelijk kader	Niet	..
Financiële risico's en aspecten	Niet	..
Economische risico's	Niet	..
Maatschappelijke risico's	Niet	..
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	Niet	..
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	Niet	..
Overige strategische risico's	Niet	..

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

n.v.t.

9. Vervolprocedure voor de raad

Na vaststelling wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijk ordening bekendgemaakt en gedurende 6 weken en één dag ter inzage gelegd.

Tegen het plan kan binnen de beroepstermijn, die de dag na terinzagelegging aanvangt, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door degenen die tijdig zijn zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren hebben gebracht. Voor zover er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan kan eenieder daartegen beroep indienen. Het bestemmingsplan treedt in beginsel in werking op de eerste dag na het einde van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt getroffen door de Afdeling bestuursrechtspraak, treedt het bestemmingsplan niet meteen in werking.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan
bedrijventerrein Spikweien te Lomm
raadsnummer 2013 47
raadsvergadering d.d. 26 juni 2013

team ROBER
steller S van den Hoogen
doorkiesnummer +31 77 3599462
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
datum 25 april 2013

De raad van de gemeente Venlo;
gelezen het voorstel van het college van 21 mei 2013, nummer 13-6890;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerrein Spikweien te Lomm vanaf 7 maart 2013 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. Market Bouwbeslag Techniek, Spikweien 43, 5943 AC Lomm.
2. Sulzer Eldim, Spikweien 24, 5943 AD Lomm.
3. Janssen Lomm Vastgoed bv, Bosbergstraat 39, 5943 AL Lomm.
4. Locomotie b.v. Ringallee 75, 6881 MX Velp.

De zienswijze van Market Bouwbeslag, Janssen Lomm en Locomotie (gedeeltelijk) overeenkomstig de overweging als opgenomen in de Nota van zienswijzen over te nemen en het plan hierop aan te passen;

de zienswijze van Sulzer Eldim 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";

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 Market Bouwbeslag, Janssen Lomm en Locomotie (gedeeltelijk) over te nemen;
2. De zienswijzen van Sulzer Eldim 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 Spikweien te Lomm" 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. BP201216SPIKWEIEN-VA01), overeenkomstig het advies van het college en de overige bij dit besluit behorende stukken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 juni 2013.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten



Raadsbijlage

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2013 47

team ROBER

steller S. van den Hoogen

doorkiesnummer 077-359 94 62

e-mail s.vandenhoogen@venlo.nl

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Spikweien te Lomm.

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Spikweien heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 7 maart 2013 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. Market Bouwbeslag Techniek, Spikweien 43, 5943 AC Lomm.
2. Sulzer Eldim, Spikweien 24, 5943 AD Lomm.
3. Janssen Lomm Vastgoed bv, Bosbergstraat 39, 5943 AL Lomm.
4. Locomotie b.v. Ringallee 75, 6881 MX Velp.

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. Market Bouwbeslag Techniek, Spikweien 43, 5943 AC Lomm.

Opmerking 1:

In artikel 4.2.1.d. wordt bepaald dat de afstand van een gebouw tot een weg niet minder dan 5 meter mag bedragen. De bedrijfsloods is in 2008 uitgebreid. Het is de bedoeling op termijn een tweede fase van de uitbreiding aansluitend op de eerste uitbreiding uit te voeren. Door de bepaling dat de afstand van gebouwen tot een weg minimaal 5 meter dient te bedragen is beoogde uitbreiding niet meer mogelijk. Dit geeft een beperking van de interne routing, opslagcapaciteit en gebruik bestaande geveldelen.

Verzocht wordt het bouwvlak af te stemmen op de gefaseerde uitbreidingsmogelijkheid.

Opmerking 2:

In artikel 4.2.1.e.2 wordt gesteld dat bij percelen met een breedte tot 50 meter en een diepte tussen 50 en 100 meter de afstand tot de achterste perceelsgrens kan worden verkleind tot 0 meter en de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens mag worden verkleind tot minimaal 2,5 meter

In de huidige situatie is de afstand tussen gebouw en zijdelingse perceelsgrens 2,0 meter. Met inachtneming van bovenstaande bepaling zou bij de uitbreiding 2^o fase een sprong van 0,5 meter gemaakt moeten worden in de zijgevel. Dit geeft een beperking van de interne routing en opslagcapaciteit. Verzocht wordt voor deze specifieke situatie een uitzondering te maken zodat de uitbreiding 2^o fase in lijn met de bestaande zijgevel kan worden gerealiseerd.

Reactie gemeente:

Opmerking 1:

Op basis van de in het verleden verleende vergunning is geconstateerd dat zowel fase 1 als 2 zijn vergund. Op dit moment is uitsluitend de eerste fase gerealiseerd. Gelet op het gegeven dat de bouwvergunning onherroepelijk is wordt dit bestaande recht vertaald naar onderhavig bestemmingsplan door het bouwvlak aan te passen.

De zienswijze wordt derhalve overgenomen.

Opmerking 2:

Het terrein is aan te merken als een hoekperceel. In artikel 4.2.1.e. is bepaald dat de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens niet minder dan 5 meter mag bedragen. Deze regel is echter niet van toepassing op hoekpercelen. Dit betekent dat het gebouw zelfs tot in de achterste perceelsgrens zou mogen worden gebouwd. Los hiervan ligt er een geldende onherroepelijke vergunning waar reclamant van gebruik kan maken. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. Sulzer Eldim, Spikweien 24, 5943 AD Lomm

In het verleden zijn door Sulzer een aantal percelen aangekocht om te voorzien in toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

Met name het perceel sectie B nr. 550 is aangekocht om in de toekomst te voorzien in de parkeerbehoefte.

In het ontwerp heeft dit perceel een agrarische bestemming. Het verzoek is dit te herzien en te betitelen als deel van het bedrijventerrein om hier later als nodig parkeergelegenheid te kunnen realiseren.

Reactie gemeente:

Onderhavig bestemmingsplan betreft overwegend een conserverend bestemmingsplan dat de huidige situatie herbestemt. Nieuwe ontwikkelingen worden in principe niet meegenomen, tenzij hier reeds besluitvorming over heeft plaatsgevonden. Met betrekking tot de door reclamant beoogde ontwikkeling van het parkeerterrein heeft echter nog geen concrete besluitvorming plaatsgevonden. Het perceel is gelegen buiten de provinciale rode contour van de contourenatlas noord- en midden Limburg. Daarnaast is het perceel gelegen binnen de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De bestemming van dit perceel kan derhalve niet zondermeer gewijzigd worden. Indien een dergelijke aanpassing überhaupt wenselijk is dient in het kader van het Limburgs Kwaliteit Menu (LKM) compensatie plaats te vinden. Gezien op dit moment geen duidelijkheid bestaat over of, op welke wijze en op welke

termijn medewerking kan worden verleend wordt de beoogde wijziging in dit plan niet meegenomen. Reclamant wordt voorgesteld hiervoor een separaat principe verzoek in te dienen. De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. Janssen Lomm Vastgoed bv, Bosbergstraat 39, 5943 AL Lomm

In het voorliggende bestemmingsplan wordt voorbij gegaan aan de huidige bestemming van de percelen ACN00 F1447G en F1082G ter hoogte van de Spikweien 1.

Beide percelen zijn in gebruik als autoshowroom en garage. Deze bestemming wordt niet terug gevonden bij 4.1 bestemmingsgebruik en zijn in strijd met het gestelde in 5.4.G specifieke gebruiksregel.

Vanuit de locatie wordt reeds geruime tijd een auto en camperbedrijf gerund dat naast in- en verkoop en verhuur van voertuigen en caravans ook de betreffende voertuigen hersteld. Tevens vindt er verkoop van auto-onderdelen en kampeerartikelen plaats.

Reactie gemeente

Geconstateerd is dat ter plaatse van het huidige bedrijf aan de Spikweien 1 en aan de overzijde van de weg geen specifieke aanduiding ten behoeve van de autoshowroom en garage met aanverwante activiteiten is opgenomen. Bij de vaststelling wordt een dergelijke aanduiding voor beide percelen opgenomen. De zienswijze wordt voor wat betreft dit deel overgenomen.

Tevens wordt opgemerkt dat het gestelde in gebruiksregel 5.4.G uitsluitend van toepassing is op de bestemming 'Bos'. Een dergelijke bestemming is niet toegekend aan de percelen van reclamant. Deze regel is derhalve ook niet van toepassing op de percelen van reclamant en geeft derhalve in die zin geen beperking voor deze percelen. Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

4. Locomotie b.v. Ringallee 75, 6881 MX Velp

Locomotie heeft namens Aviko b.v. vestiging Arcen zienswijzen ingediend.

Opmerking 1:

Gelet op het gegeven dat er om diverse redenen geen uitbreidingsmogelijkheden zijn van bedrijventerrein Spikweien wordt verzocht de mogelijkheden tot vergroting van de inbreidingsmogelijkheden te vergroten door de maximale bouwhoogte bij voorkeur te verhogen naar 20 meter, maar ten minste naar 15 meter met een ontheffingsmogelijkheid naar 30 meter.

Opmerking 2:

Er is een aanduiding 'Milieuzone-Venloschol' opgenomen voor het gehele plangebied. In de toelichting wordt slechts summier toegelicht wat hieronder verstaan wordt. In de regels is hiervoor een beschermingszone opgenomen die beperkingen van de gebruiksmogelijkheden oplevert. Aviko kan op dit moment niet bepalen in hoeverre deze beperkingen haar bedrijfsvoering raken. Daarom wordt gevraagd in ieder geval de toelichting op dit onderdeel te verduidelijken. Daarnaast wordt de overweging gegeven indien het werkelijk zo is dat het karakter van het bestemmingsplan dermate conserverend is dat geen negatieve invloed op het zogenoemde Venloschol wordt uitgeoefend deze aanduiding te schappen.

Opmerking 3:

In artikel 4.3. wordt de mogelijkheid geboden nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen. De eisen ter waarborging van "de stedenbouwkundige kwaliteit

en beeldkwaliteit van de naaste omgeving" (lid b) kunnen zeer wel gemist worden op een bedrijventerrein. Qua welstand is het welstandbeleid Arcen en Velden nog onverkort van toepassing alsmede de visie welstandbeleid district Noord Limburg. Wat naast het bestaande beleid onder een toets aan "de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving" wordt verstaan is onduidelijk. De begrippen "stedenbouwkundige kwaliteit" en "beeldkwaliteit" worden nergens omschreven. De bevoegdheid is derhalve op geen enkele wijze begrensd of ingekaderd. Dit verdraagt zich niet met het recht. Gezien het een bedrijventerrein betreft mag aan beeldkwaliteit een ondergeschikt belang worden gegeven. Voorgesteld wordt 4.3.b. te schrappen.

Opmerking 4

De wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.6 (aanduidingen eraf halen) is ongepast nu nergens uit blijkt waarom en waarvoor deze bevoegd is gegeven. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid zou hooguit dan opgenomen moeten worden indien er gegronde redenen bestaan om te verwachten dat een wijziging in het gebruik zich binnen de planperiode zou kunnen voordoen en de gemeente daarop wil anticiperen. Tevens suggereert dit artikel dat de huidige situatie – bij Aviko en andere bedrijven – ruimtelijk gezien niet wenselijk is en daarom bij gelegenheid eenvoudig planologisch gewijzigd zou moeten worden. Hier is Aviko niets van bekend en dit blijkt ook niet uit de toelichting. De wijzigingsbevoegd degradeert de bestemming die aan de terreinen van Aviko is gegeven en beperkt daarmee de rechten die aan het bestemmingsplan mogen worden ontleend. Verzocht wordt het artikel 4.6 te schrappen.

Tenslotte heeft reclamant aangegeven reactie mondeling te willen toelichten.

Reactie gemeente:

Opmerking 1:

Onderhavig bestemmingsplan betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan dat de huidige situatie herbestemt. De in het plan opgenomen bouwhoogte is gebaseerd op de hoogte zoals deze in het nu vigerende bestemmingsplan van kracht is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een algemene verhoging van de bouwhoogte nabij de kern Lomm en het natuurgebied niet gewenst. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat een dergelijke algemene verhoging planschade kan veroorzaken, welke in het kader van de economische uitvoerbaarheid van het plan niet gewenst is. Dit betekent dat een dergelijke verhoging niet mogelijk wordt gemaakt. Los hiervan kan, indien de noodzaak aanwezig is, per geval, afgewogen worden een hogere bouwhoogte middels een buitenplanse ontheffing toe te staan. De zienswijze wordt niet overgenomen.

Opmerking 2:

Geconstateerd is dat de regeling met betrekking tot de Venloschol vrij summier is opgenomen. Zowel de toelichting als de regels zijn voor wat betreft dit punt aangepast door de dubbelbestemming milieuzone-Venloschol te concretiseren. De regel heeft betrekking op een aantal specifieke bodemingrepen beneden 5 meter boven NAP. In de huidige situatie wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op de Venloschol. Om dit ook voor de toekomst te borgen is de regeling opgenomen. De zienswijze wordt voor wat betreft het concretiseren van de regeling overgenomen.

Opmerking 3:

De in het plan opgenomen nadere eisen regeling scheidt de bevoegdheid voor het college nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing. De bevoegdheid tot

het opnemen van nadere eisen in een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Het stellen van nadere eisen betreft een bevoegdheid voor het college. Nadere eisen dienen gemotiveerd te worden toegepast. Indien besloten wordt tot het stellen van nadere eisen ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt derhalve onderbouwd en gemotiveerd waarom het stellen van deze nadere eis noodzakelijk wordt geacht.

De opgenomen nadere eis betreft een algemeen aanvaarde nadere eis die bij meerdere gemeenten wordt opgenomen in bestemmingsplannen. Zoals in het artikel is omschreven kunnen uitsluitend nadere eisen gesteld worden aan de plaats en afmetingen van de bebouwing. Het stellen van nadere eisen ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit betreft iets anders dan de welstandstoets gezien welstand met name toeziet op de verschijningsvorm en materiaalkeuze en de stedenbouwkundig kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving meer toeziet op het bouwwerk in het grotere geheel van de omgeving. Een ontwikkeling dient derhalve te passen binnen het totaalbeeld van het bedrijventerrein. Met het opnemen van de nadere eis kan dit geborgd worden. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

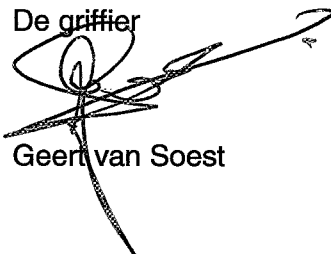
Opmerking 4:

In het voorliggende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming bedrijventerrein bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. De bedrijven in een hogere categorie, waaronder Aviko, zijn specifiek aangeduid. Hiermee zijn de bestaande rechten van deze bedrijven geborgd. Als gevolg van de zienswijze is nogmaals naar de opgenomen wijzigingsbevoegdheid gekeken. Op dit moment is, zoals reclamant aangeeft, niet duidelijk wanneer en of gedurende de planperiode de bedrijfsactiviteiten van de aangeduide bedrijven zullen stoppen. Het staat derhalve niet vast of de wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de aanduidingen als bedoeld in lid 4.1. sub b tot en j binnen de planperiode wordt toegepast. Gelet op dit gegeven mag een wijzigingsbevoegdheid niet opgenomen worden en wordt deze uit de regels verwijderd. De zienswijze wordt voor wat betreft dit punt overgenomen.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het geven van een mondelinge toelichting op een naar voren gebrachte zienswijze geen deel uitmaakt van de in de Wro en het Bro geregelde bestemmingsplanprocedure. De zienswijze is inhoudelijk voldoende duidelijk. Derhalve wordt het niet noodzakelijk geacht een mondelinge toelichting te vragen op de zienswijze.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 juni 2013.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten

Raadsbijlage

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2013 47
team ROBER
steller Stijn van den Hoogen
doorkiesnummer +31 77 3599462
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
registratienummer 13-6890

Nota van wijzigingen bestemmingsplan bedrijventerrein Spikweien te Lomm

Toelichting

Pagina 8 de tekst met betrekking tot bedrijfswoningen is enigszins aangepast.
4.1.4. Externe veiligheidsparagraaf afgestemd op verantwoording externe veiligheid.
4.6. Paragraaf Venloschol iets aangevuld.

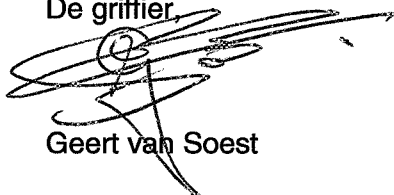
Regels

2.1.6. Hoogte windturbine verwijderd
4. Aanduiding autoshowroom opgenomen binnen bedrijventerrein bestemming.
4.6. Wijzigingsbevoegdheid verwijderd.
11.4.2. De verwijzing naar het bronvermogen verwijderd.
15.1.1. Regeling Venloschol aangepast.

Verbeelding

Ter hoogte van Spikweien 1 en overzijde een aanduiding autoshowroom opgenomen
Ter hoogte van Spikweien 43 het bouwvlak enigszins aangepast.
Ter hoogte van Spikweien 50 een aanduiding risicovolle inrichting opgenomen.
Ter hoogte van Spikweien 44a de aanduiding bedrijfswoning verwijderd.

De griffier,



Geert van Soest

De voorzitter,



Antoin Scholten