

Raadsbijlage

GEMEENTEBESTUUR

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Taurus'

raadsnummer 2013-
team REWBE
steller Mariet Bovee
doorkiesnummer +31 77 3596946
e-mail m.bovee@venlo.nl
registratienummer

Op 10 april 2013 is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt dat met ingang van 11 april 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Taurus' met bijbehorende stukken gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt. Dit bestemmingsplan wordt opgesteld in het kader van het actualisatieproject bestemmingsplannen en betreft overwegend een conserverend bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg N271 tussen de Nachtegaalweg en de Merelweg, kadastraal bekend Arcen en Velden sectie C nummers 8948 en 8949.

Een schriftelijke zienswijze is ingekomen van:

- De heer W. Heijmans, directeur Adventureworld of Taurus, Rijksweg 181, 5941 AD Velden (ingekomen op 22 mei 2013)

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en kan dan ook bij de afweging worden betrokken.

De zienswijze kan als volgt zakelijk worden weergegeven en van commentaar worden voorzien.

1. Artikel 3.1 van de regels: doeleindenomschrijving 'horeca'

Inhoud:

Ingevolge artikel 3.1. sub c van de planregels zijn horeca-activiteiten in categorie 3 uitsluitend toegestaan ten dienste staande van de in artikel 3.1. sub a genoemde doeleinden, te weten spel, vermaak en ontspanning. Adventureworld of Taurus organiseert echter ook op zichzelf staande feesten en partijen en vormt tevens een café-restaurant waar gasten los van de leisure-activiteiten kunnen komen eten en drinken. Dit is vastgelegd in de exploitatievergunning voor een horecabedrijf die Taurus al sinds augustus 1978 heeft. De vergunning is hernieuwd afgegeven op 31 januari 2013. Op 24 juni 2011 heeft Taurus een nachtvergunning gekregen. Verzocht wordt om horeca in categorie 3 rechtstreeks toe te staan overeenkomstig de bestaande en vergunde situatie.

Commentaar:

Zoals in hoofdstuk 1.1 van de plantoelichting is aangegeven, is het voornemen om het geldend bestemmingsplan te actualiseren. Uitgangspunt is daarbij om de geldende rechten te respecteren en de bestaande (legale) situatie vast te leggen. In artikel 19 lid B. aanhef en sub 3 van het geldende bestemmingsplan 'Algemeen bestemmingsplan 1986' is bepaald dat het gebruik van gronden en opstallen voor horecadoeleinden uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. De percelen van Taurus hebben de aanduiding 'horeca / bowling'. In de planvoorschriften is niet nader omschreven welke categorie horeca maximaal

is toegestaan. Gelet op de bestaande situatie kunnen horecavoorzieningen in categorie 3 rechtstreeks worden toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze wordt overgenomen. Artikel 3.1 onder c wordt aangepast.

2. Wijzigingen in plantoelichting ten opzichte van het voorontwerp

Inhoud:

In de plantoelichting is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan in paragraaf 1.1 en hoofdstuk 3 eerste zin essentiële informatie over het totstandkomingsproces van het lopende ontwikkelingsplan achterwege gelaten. Reclamant is van mening dat de gemeenteraad zich door het vervallen van deze informatie niet volledig en juist kan informeren en verzoekt om het gehele totstandkomingsproces van het ontwikkelingsplan in de plantoelichting op te nemen en gedetailleerder te beschrijven. Dit geldt ook voor de beschrijving/toets van de Visie stedelijk Centrum 2012 in paragraaf 3.3.3. Ten opzichte van het voorontwerp is de tekst 'Ontwikkelingen en innovaties rondom bestaande voorzieningen zijn mogelijk ter versteviging van het toeristisch en recreatief aanbod, mits deze niet ruimtelijk of bedrijfseconomisch inpasbaar zijn in het stedelijk centrum' vervallen. Ook deze tekst zou volgens reclamant opnieuw moeten worden opgenomen daar deze tekst bij uitstek op zijn onderneming van toepassing is.

Commentaar:

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is opgesteld ter voldoening aan de actualiseringsplicht als bedoeld in artikel 3.1 lid 2 van de Wro. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan en doen in dit actualisatieplan dan ook niet ter zake. Om die reden kan worden volstaan met een korte samenvatting van de voorgeschiedenis en de bereidheid van de gemeente om mee te werken aan de uitbreidingsplannen van Taurus. De gemeenteraad is middels de openbare collegebesluiten 12/21479 (d.d. 18 december 2012) en 13/2909 (09 april 2013) volledig op de hoogte van de ontwikkelplannen van de initiatiefnemer. Ook zijn naar aanleiding van het collegebesluit 12/21749 door het CDA Venlo vragen gesteld in het kader van Artikel 37 Reglement van Orde. Deze zijn door het college beantwoord (collegebesluit 13/679) en aan alle fracties ter beschikking gesteld. Geconstateerd wordt dat de gemeenteraad reeds voldoende op de hoogte is van de ontwikkelplannen van de initiatiefnemer en een uitvoerige passage in dit bestemmingsplan geen toegevoegde waarde heeft.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. Het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan is niet juist overgenomen

Inhoud:

Het meest noordoostelijk gelegen gedeelte van het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt om dit aan te passen.

Commentaar:

Het is juist dat het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan niet volledig is overgenomen. Krachtens artikel 19 lid A.I. sub 2 van de planvoorschriften van het geldende bestemmingsplan in samenhang met de aanduiding op de verbeelding mag maximaal 60%

van het bouwvlak worden bebouwd met bouwwerken ten behoeve van de aanduiding. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het bepalen van het bouwvlak aangesloten bij de bestaande bebouwing. De omvang van dit bouwvlak is ruimer dan het maximale bebouwingspercentage uit het geldende bestemmingsplan. De bestaande bebouwing is namelijk ruim 80% van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Reclamant wordt qua bouw- en gebruiksmogelijkheden dan ook niet benadeeld door het verkleinen van het bouwvlak.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

4. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen is niet juist overgenomen uit het geldende bestemmingsplan

Inhoud:

De hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel mag niet meer dan 1 meter bedragen (artikel 3.2.2. onder a), terwijl dit in het geldende bestemmingsplan 2 meter was. Verzocht wordt om dit aan te passen.

Commentaar:

De regeling voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen als bedoeld in artikel 3.2.2. onder a van de planregels is ingegeven vanuit stedenbouwkundig oogpunt. In het kader van het voorliggend actualiseringsplan is het uitgangspunt om geldende rechten te respecteren. Er zijn geen belemmeringen om de genoemde planregel aan te passen.

Conclusie:

De zienswijze wordt overgenomen. Artikel 3.2.2. onder a wordt aangepast.

5. De maximale goot- en nokhoogte is niet in overeenstemming met het geldende wettelijk regime

Inhoud:

Aan artikel 19 lid A. sub 5 en 6 van het geldende bestemmingsplan, waarin de maximale goothoogte en nokhoogte van bedrijfsgebouwen is geregeld, is destijds goedkeuring onthouden, zodat daar thans de Bouwverordening geldt op basis waarvan een maximale bouwhoogte van 15 meter is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is dit teruggebracht naar een goothoogte van 5 en 6 meter en in een beperkt gedeelte geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter. Daarmee worden de geldende planologische rechten omvangrijk beperkt. Reclamant verzoekt de geldende maximale bouwhoogte voor het gehele plangebied te respecteren en op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Commentaar:

Aan genoemd artikel van het geldende bestemmingsplan is destijds goedkeuring onthouden. De gemeenteraad heeft echter wel beoogd om de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen te regelen (respectievelijk 6,50 meter en 7,50 meter). Dat reclamant als gevolg van de onthouding van goedkeuring mogelijk ruimere bouw mogelijkheden heeft gehad dan in het nieuwe plan opgenomen, wil niet zeggen dat de maximale bouwhoogte als bedoeld in de Bouwverordening zonder meer in het nieuwe bestemmingsplan moet worden opgenomen. Een maximale bouwhoogte van 15 meter achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst op deze locatie, mede in relatie

tot de omliggende bebouwingsmogelijkheden. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestaande en vergunde situatie opgenomen. De belangen van reclamant zijn hiermee niet aangetast. Wij zien dan ook geen aanleiding om een bouwhoogte van maximaal 15 meter toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

6. Bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en vlaggenmasten

Inhoud:

De bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter (artikel 3.2.2 onder c). Een dergelijke hoogte is voor toeristische voorzieningen erg laag. Daarnaast passen de bestaande vlaggenmasten aan de voorzijde van de bestaande bebouwing niet binnen de opgenomen hoogtebepalingen. Reclamant verzoekt de maximale hoogte aan te passen overeenkomstig de maximale hoogte voor sport- en ontspanningsdoeleinden zoals opgenomen in artikel 10 lid 1a en 2d van het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied', zijnde 10 meter.

Commentaar:

De zienswijze kan worden overgenomen analoog aan de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Venlo.

Conclusie:

De zienswijze wordt overgenomen. Artikel 3.2.2 wordt gewijzigd in die zin dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen.

7. De bestaande overkapping en trappartij aan de voorzijde valt buiten het bouwvlak

Inhoud:

De bestaande overkapping en trappartij aan de voorzijde van het pand vallen buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en zijn daarmee niet toegestaan, terwijl het een bestaande situatie betreft.

Commentaar:

In de begripsbepalingen van artikel 1 is een overkapping gedefinieerd als 'een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ...'. Ingevolge de bouwregels in artikel 3.2 van het ontwerpbestemmingsplan mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een dergelijke beperking niet opgenomen. Dat wil zeggen dat de overkapping buiten het bouwvlak mag worden opgericht. Voor de trappartij aan de voorzijde geldt dezelfde overweging.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

8. De resultaten van archeologisch onderzoek zijn niet verwerkt

Inhoud:

De resultaten van het eerder in het plangebied uitgevoerde archeologisch onderzoek zijn niet verwerkt in de plantoelichting. Verzocht wordt de plantoelichting hierop aan te passen.

Commentaar:

In paragraaf 4.6 van de plantoelichting is ingegaan op het in 2004 uitgevoerde archeologisch booronderzoek. Naar aanleiding daarvan wordt geconcludeerd dat de archeologische verwachting naar beneden kan worden bijgesteld. Daarbij merken wij op dat de omvang van het plangebied aanzienlijk kleiner is dan het onderzoeksgebied, daar dit betrekking had op de uitbreidingsplannen van Taurus.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

9. Opnemen uitbreiding Adventureworld of Taurus in het ontwerpbestemmingsplan

Inhoud:

Reclamant heeft d.d. 16 mei 2012 een concreet principeverzoek ingediend voor uitbreiding van zijn bedrijf waaraan het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 18 december 2012 deels medewerking heeft toegezegd. Onder verwijzing naar jurisprudentie van de Raad van State verzoekt hij om de uitbreidingsplannen te verwerken in het nieuwe bestemmingsplan. Een ruimtelijke onderbouwing en uitgewerkte bouwtekeningen zijn bij de zienswijze gevoegd.

Commentaar:

De gemeente Venlo hanteert het uitgangspunt dat nieuwe projecten bij de actualisering van een bestemmingsplan worden meegenomen, indien het betreffende project geheel is afgerond. Onder 'afgerond' wordt in dit geval verstaan dat alle vereiste onderzoeken zijn afgerond, de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is verzekerd, ten aanzien van alle relevante zaken bindende afspraken zijn gemaakt en het betreffende project niet zal leiden tot een vertraging in het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan. De uitbreidingsplannen van Taurus voldoen niet aan de genoemde voorwaarden.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State leiden wij af dat het aanvaardbaar wordt geacht het uitgangspunt te hanteren om slechts concrete plannen in het bestemmingsplan te verwerken met het oog op een snelle actualisering van verouderde bestemmingsplannen. Als ten tijde van de vaststelling van een bestemmingsplan een redelijke mate van zekerheid bestaat over de ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen daarvan, bestaat er aanleiding om nieuwe ontwikkelingen in het plan op te nemen. Zoals hiervoor is aangegeven, is daarvan onvoldoende sprake. Wij verwijzen in dit verband naar paragraaf 4.10 van de door reclamant aangeleverde ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gesteld dat de kans aanwezig is dat belangrijke nadelige milieugevolgen van het project te verwachten zijn, zodat een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze m.e.r.-beoordeling is, evenals andere noodzakelijke onderzoeken, niet uitgevoerd.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

10. Weigeren medewerking aan realisering Imax-bioscoop

Inhoud:

Voorts geeft reclamant aan dat hij zich niet kan verenigen met het standpunt van het college om geen medewerking te verlenen aan het realiseren van een Imax-theater / bioscoopinitiatief. Hij verzoekt om de gehele uitbreiding in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Tot slot gaat reclamant in op de gang van zaken tot nu toe waardoor hij zich belemmerd voelt om zijn plannen te realiseren. Hij verwijst naar de besluiten die de gemeente Arcen en Velden in 2008 heeft genomen waarbij hem een bouwvergunning 1^e fase en een vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend voor het realiseren van een hoogwaardige leisure-ontwikkeling, te weten een indoor attractiepark met hotel, conferentie en wellness, 10 bioscoopzalen en bijbehorende horeca. De gemeente Venlo heeft deze besluiten vernietigd wegens een formeel beletsel: het ontbreken van een voorbereidingsbesluit.

Commentaar:

Het standpunt van reclamant met betrekking tot het collegebesluit 12/21749 om geen bioscoop op deze locatie toe te staan wordt voor kennisgeving aangenomen. Korthedshalve verwijzen wij naar ons commentaar bij zienswijze nummer 9. In het kader van de doelstelling en strekking van dit actualiserend bestemmingsplan is de gewenste toekomstige ontwikkeling niet relevant. Verder wordt verwezen naar het collegebesluit 13/679 en begeleidende brief aan reclamant naar aanleiding van zijn schriftelijke verzoek om heroverweging van het collegebesluit waarbij medewerking aan de bioscoop is geweigerd.

Ten overvloede merken wij op dat reclamant in zijn zienswijze enkele feitelijke onjuistheden stelt met betrekking tot de afweging van het College in het besluit over de bioscoop:

- Gesteld wordt dat in de 'Visie Stedelijk Centrum 2022' letterlijk staat dat de structuurvisie 'Atlas voor Arcen en Velden' uit 2006 onverkort van toepassing is/blijft. Aangenomen dat de 'Gemeente-atlas 2015' wordt bedoeld, is dit niet juist. Een passage van deze strekking is niet in de visie opgenomen.
- Verder wordt gesteld dat het college bij de afweging niet heeft gehandeld in overeenstemming met de in genoemde Visie beschreven werkwijze voor het beoordelen van nieuwe initiatieven; het college heeft namelijk nagelaten een behoeftanalyse uit te voeren. Wij merken hierover op dat de afweging heeft plaatsgevonden op basis van locatie; de behoefte is niet aan de orde geweest. Een afweging enkel op basis van behoefte is in het voorliggende geval in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn niet toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.