

Verslag van voorverleg- en inspraakreacties Voorontwerp-bestemmingsplan Middengebied

A. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Middengebied heeft met ingang van 30 september 2010 tot en met 10 november 2010 in het kader van de inspraakverordening gemeente Venlo ter inzage gelegen in de stadswinkel Venlo. Voorts is het plan digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en kon het plan in de vorm van pdf-bestanden worden geraadpleegd op de gemeentelijke website. 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. dhr J.M.H. van den Ham, Terracottalaan 44, 5935 VP Steyl;
2. dhr E.J.H. Collin, Wittendijkweg 53, 5912 PJ, Venlo;
3. VieCuri Medisch Centrum voor Noord-Limburg, Postbus 1926, 5900 BX Venlo.

Hieronder wordt elke reactie kort samengevat, gevolgd door het standpunt van burgemeester en wethouders.

1. dhr J.M.H. van den Ham, Terracottalaan 44, 5935 VP Steyl

Opmerking:

Inspreker is eigenaar van een tweetal percelen aan de Hagerlei, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie H nummers 7728 en 7970. Op die percelen is een kleine plantenkwekerij toegestaan, net als een loods waarin kleinschalige verkoop van planten mogelijk is. Daarvoor hebben de gemeente en provincie toestemming gegeven.

Reactie gemeente:

Op 13 maart 2007 is door het college met toepassing van artikel 19, lid 1 vrijstelling verleend voor de oprichting van een tuindersloods en een hekwerk op het perceel Hagerlei ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie H nummer 5983. Het betreffende perceel is thans bekend als sectie H nummer 7728. Het besluit ziet niet op een plantenkwekerij of op verkoop ter plaatse.

Het perceel waarop de loods is gesitueerd, is in het ontwerp-bestemmingsplan alsnog voorzien van een passende bestemming (Agrarisch) met een bouwvlak ten behoeve van de aanwezige loods.

2. dhr E.J.H. Collin, Wittendijkweg 53, 5912 PJ, Venlo

Vooraf: deze reactie is ingediend ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Venlo-Zuid', aangezien de gronden waarop de reactie betrekking heeft echter zijn gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Middengebied', wordt de reactie in het kader van onderhavig plan behandeld.

Opmerking:

Inspreker stelt toestemming te hebben van de gemeente om één of meerdere woningen te bouwen op diens perceel naast Wittendijkweg 53. Hoe kan onherroepelijke toestemming worden verkregen en hoeveel woningen mogen worden gebouwd?

Reactie:

In de periode 2006 -2007 is hierover gesproken en gecorrespondeerd met inspreker. Daarbij is gewezen op het gemeentelijk beleid voor het bouwen in particulier opdrachtgeverschap. Een concreet verzoek is echter niet ingediend. De bouw van één of meerdere woningen op het betreffende perceel is aan te merken als een nieuwe ontwikkeling. Aangezien het bestemmingsplan een overwegend beheersmatig karakter heeft, worden nieuwe ontwikkelingen in beginsel niet worden opgenomen, tenzij het een geheel afgerond project betreft. In dat geval moeten alle (milieuhygiënische) onderzoeken zijn afgerond, de economische haalbaarheid van de ontwikkeling verzekerd zijn, ten aanzien van alle relevante zaken bindende afspraken zijn gemaakt en zal het betreffende project niet mogen leiden tot een vertraging in het totstandkomingproces van het bestemmingsplan. Daarvan is in dit geval geen sprake. Indien inspreker zijn plannen wenst door te zetten, kan daartoe een verzoek worden ingediend.

3. VieCuri Medisch Centrum voor Noord-Limburg, Postbus 1926, 5900 BX Venlo

Opmerking 1:

VieCuri is op dit moment geheel gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Hagerhof-West". Gezien de plangrenzen van het voorontwerp-bestemmingsplan "Middengebied" valt een deel van de gronden van VieCuri buiten het plangebied en zijn die gronden betrokken bij het voorontwerp-bestemmingsplan "Venlo-Zuid". Verzocht wordt de begrenzing aan de noordzijde aan te passen aan de begrenzing van het geldende bestemmingsplan, waardoor alle gronden die bij VieCuri in eigendom zijn binnen het plangebied komen te vallen.

Reactie:

De noordelijke plangrens van het bestemmingsplan "Hagerhof-West" ligt op ongeveer een kilometer afstand van de gronden van VieCuri, waardoor niet wordt ingezien wat daarbij het belang van VieCuri is. Aangezien ten noorden van VieCuri diverse ontwikkelingen lopen, een deel van dat gebied onlangs reeds is geactualiseerd en gezien het verschil van karakter van het Middengebied, met het

woongebied Venlo-Zuid is ons inziens aanleiding te kiezen voor andere plangrenzen dan zijn gehanteerd voor het bestemmingsplan "Hagerhof-West".

De noordelijke plangrens is wel zodanig aangepast dat de percelen als genoemd door VieCuri allen binnen het plangebied van bestemmingsplan "Middengebied" vallen.

Opmerking 2:

VieCuri constateert dat de omvang van het bestemmingsvlak afwijkt van het geldende bestemmingsplan, hetgeen een beperking betekent. Verzocht wordt het bestemmingsvlak aan te passen aan de werkelijke situatie en het geldende bestemmingsplan. Daarbij dient in elk geval ruimte te worden geboden voor de gewenste ontwikkelingen die zijn opgenomen in het "Stedebouwkundig Masterplan Sint Maartensgasthuis".

Reactie:

Het geldende bestemmingsplan "Hagerhof-West" betreft een globaal plan, dat verdere uitwerking vereist. Voornamelijk heeft uitwerking voor het terrein van VieCuri niet plaatsgevonden. Het voorontwerp-bestemmingsplan "Middengebied" heeft een overwegend beheersmatig karakter, waarbij gestreefd wordt naar een passende bestemmingsplanregeling op basis van het geldende plan, de bestaande situatie en actueel Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Na vaststelling van het globale plan "Hagerhof-West" is de inrichting van het plangebied wel via diverse andere procedures tot ontwikkeling is gekomen en is de kadastrale verkaveling inmiddels sterk veranderd. Het hanteren van de bestemmingsgrenzen als gehanteerd in het bestemmingsplan is daarom niet meer gewenst. Het grondgebruik aan de zijde van Maas is uitgebreid ten behoeve van parkeren, terwijl de huidige inrichting en verkaveling aan de noordzijde niet aansluit bij de bovendien feitelijk onpraktisch in een punt toelopende bestemmingsgrens aan de noordzijde. VieCuri erkent dat zelf ook gezien het voorstel voor de bestemmingsgrenzen als verbeeld op pagina 7 van haar reactie.

Zoals eerder aangegeven is een correctie in de noordelijke plangrens aangebracht, zodat de percelen als genoemd door VieCuri allen binnen het plangebied van bestemmingsplan "Middengebied" zullen vallen. Daarbij wordt grotendeels uitgegaan van de op pagina 7 van de reactie verbeelde bestemmingsgrens, in combinatie met kadastrale perceelgrenzen.

Opmerking 3:

VieCuri constateert dat volgens het geldende plan "Hagerhof-West" 85% van het totale bestemmingsvlak 'Gezondheidszorg en overheidsdoeleinden' mag worden bebouwd met gebouwen van maximaal 5 bouwlagen met de daarbij behorende dienstwoningen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde. Voorts mogen parkeerplaatsen en groenvoorzieningen worden aangelegd. In het voorontwerp is echter een beduidend kleiner bouwvlak opgenomen. VieCuri heeft behoefte aan ruimere mogelijkheden. Op pagina 7 van de reactie wordt daartoe een voorstel gedaan. Daarbij wordt voorts opgemerkt dat VieCuri behoefte heeft aan flexibiliteit met betrekking tot de inrichting van terrein met betrekking tot parkeren en interne ontsluitingswegen.

Reactie:

Nogmaals wordt herhaald dat het bestemmingsplan “Hagerhof-West” een globaal bestemmingsplan betreft. Het biedt geen rechtstreekse bouwmogelijkheden, totdat het plan is uitgewerkt. Die uitwerking heeft vooralsnog niet plaatsgevonden. Het bestemmingsplan “Middengebied” zal wel een uitgewerkte bestemming bevatten voor de percelen van VieCuri. Gezien de ruime kaders als opgenomen in het geldende bestemmingsplan kan worden ingestemd met een verruiming van het bouwvlak als opgenomen in het voorontwerp, waarbij grotendeels het voorstel van VieCuri kan worden gevolgd. Een deel van het gewenste bouwvlak overlapt echter een aanzienlijk deel van de parkeerplaatsen aan de noordwestzijde (achterzijde) van het Regionaal Centrum voor Geestelijke Gezondheidszorg. Gezien het aantal parkeerplaatsen dat daardoor verloren gaat, zal bij bebouwing daarvan goed moeten worden onderzocht wat dat betekent voor de benodigde en de aanwezige parkeercapaciteit. Om die reden wordt bebouwing van dat deel niet rechtstreeks toegestaan, maar kan met een omgevingsvergunning wel worden afgeweken van de bouwregels om bebouwing alsnog toe te staan. Aan toepassing van die bevoegdheid is onder meer een voorwaarde verbonden ten aanzien van parkeren.

Voor wat betreft parkeren en het aanleggen van ontsluitingswegen wordt de nodige flexibiliteit geboden in het ontwerp-plan. Deze voorzieningen kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

Opmerking 4:

VieCuri onderkent het belang van de groene laanstructuur van de Tegelseweg en kan instemmen met het bestemmen van een groenstrook van 1,5 aan die zijde van het perceel.

Reactie:

Het aanwezige groen langs de Tegelseweg ligt grotendeels buiten de percelen die in eigendom zijn van VieCuri. De betreffende gronden zijn in eigendom van de gemeente Venlo en zijn voorzien van de bestemming ‘Groen’, waarmee het behoud van de laanstructuur voldoende is verzekerd. De bouwgrens langs de Tegelseweg ligt op circa 5 meter afstand van de bestemmingsgrens. De tussenliggende strook kan desgewenst – net als de rest van de gronden binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ worden voorzien van een groene invulling.

Opmerking 5:

VieCuri stelt dat op basis van het geldende bestemmingsplan behalve gebouwen ten behoeve van gezondheidszorg en overheidsdoeleinden ook gebouwen ten behoeve van het bankwezen, de horeca, de hygiëne, het maatschappelijk verkeer, voor culturele, religieuze, onderwijs- en sociale doeleinden zijn toegestaan. VieCuri verzoekt de bouwmogelijkheden voor deze functies toe te voegen aan de bouwmogelijkheden voor gezondheidszorg.

Reactie:

Binnen de bestemming ‘Gezondheidszorg en overheidsdoeleinden’ zijn op basis van artikel 5 van de bestemmingsplanvoorschriften toegestaan:

- a. gebouwen ten behoeve van de gezondheidszorg en alle daaraan inherente doeleinden;

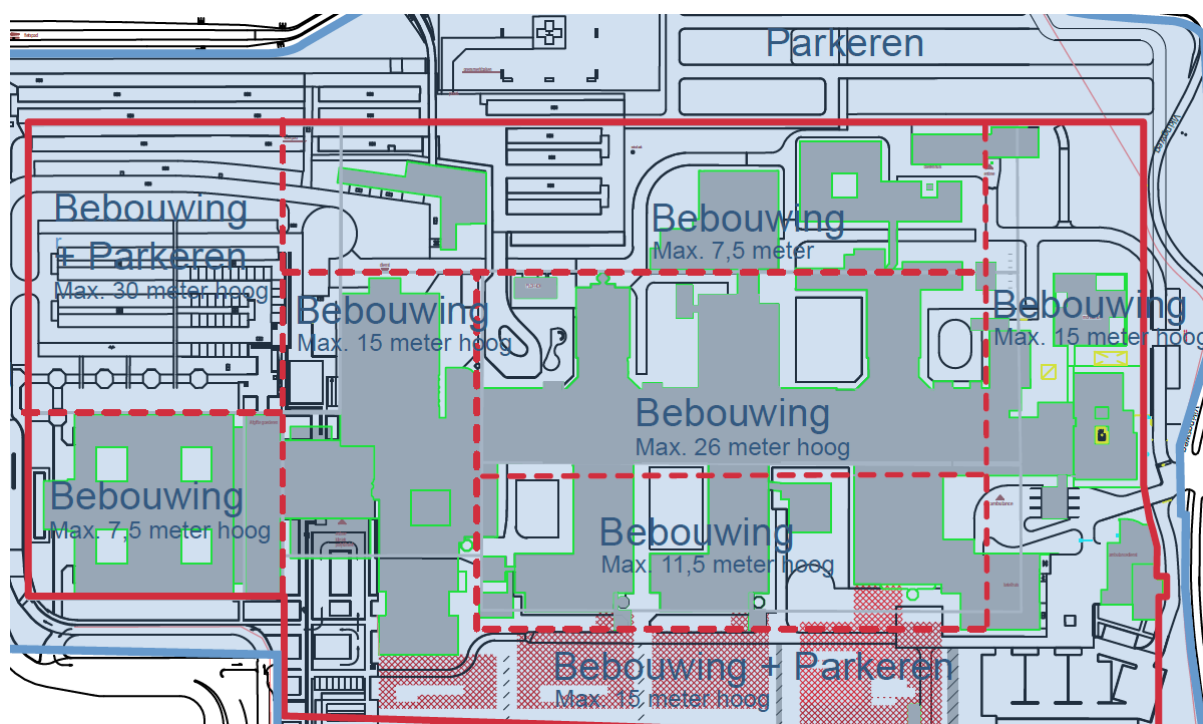
- b. gebouwen ten dienste van de overheidszorg;
- c. gebouwen van bijzondere aard, zoals gebouwen ten behoeve van het bankwezen, de horeca, de hygiëne, het maatschappelijk verkeer, voor culturele, religieuze, onderwijs- en sociale doeleinden.

Bij deze gebouwen mogen ook dienstwoningen, bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan. Voorts is bepaald dat bij de uitwerking van de bestemming tenminste 75% en ten hoogste 85% van de voor 'Gezondheidszorg en overheidsdoeleinden' bestemde gronden zal worden gebruikt en behoefte van de onder a. beschreven doeleinden. Voor zowel de onder b. als de onder c. bedoelde doeleinden zal tenminste 6% van de gronden moeten worden gebruikt.

Door de ligging van de Maas, de Rijkswegen A73/A74, de Tegelseweg en de wijk Venlo-Zuid is VieCuri fysiek beperkt in haar uitbreidingsmogelijkheden. Het is dus zaak de beschikbare gronden efficiënt en duurzaam te kunnen gebruiken. Om die reden is het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan vergroot ten opzichte van het in het voorontwerp opgenomen bouwvlak. Ook het bebouwingspercentage is vergroot, waardoor meer ruimte wordt geboden voor uitbreiding en meer flexibiliteit wordt geboden bij vervangende nieuwbouw.

Opmerking 6:

In het geldende plan zijn ten behoeve van gezondheidszorg gebouwen toegestaan van 25 meter hoog (5 bouwlagen van elk maximaal 5 meter hoog). Bovendien kan met vrijstelling nog een extra bouwlaag worden toegestaan, net als (een gedeelte van) een bouwlaag ten behoeve van technische installaties. Voor de overige doeleinden kunnen (na vrijstelling) gebouwen worden gebouwd van 21 meter hoog voor gebouwen ten dienste van de overheidszorg en 17,5 meter voor gebouwen van bijzondere aard. Het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan biedt fors lagere bouwhoogtes, hetgeen voor VieCuri onacceptabel is. Op pagina 7 van de reactie wordt een voorstel gedaan voor de gewenste bouwhoogtes per deel van het bouwvlak:



Reactie:

Allereerst dient nogmaals te worden opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan "Hagerhof-West" een globaal bestemmingsplan is dat geen rechtstreekse bouwmogelijkheden biedt. De in de bestemmingsplanvoorschriften voor de bestemming 'Gezondheidszorg en overheidsdoeleinden' genoemde bouwmogelijkheden vormen de kaders waarbinnen de noodzakelijk uitwerking zou moeten plaatsvinden. Feit is wel dat die kaders inderdaad zeer ruim zijn. Met de in hiervoor afgebeelde voorstel opgenomen bouwhoogtes kan grotendeels worden ingestemd. Daarmee wordt de bestaande bouw feitelijk bestemd en is er voor de komende 10 jaar voldoende uitbreidingsruimte, ruim binnen de kaders als opgenomen in het geldende globale plan "Hagerhof-West".

Het voorstel doet echter geen recht aan de bestaande situatie voor het hoogbouwgedeelte tussen de hoofdingang en het Regionaal Centrum voor Geestelijke Gezondheidszorg. Daarvoor wordt een hoogte voorgesteld van 7,5 meter terwijl uit de tekeningen bij de verleende vrijstelling met bouwvergunning van 16 december 2003 blijkt dat het betreffende deel een bouwhoogte heeft van 18,2 meter.

In het ontwerp-bestemmingsplan zijn met inachtnaam van het voorgaande passende bouwhoogtes opgenomen.

Opmerking 7:

In het vigerende bestemmingsplan "Hagerhof-West" heeft het ziekenhuis één bestemmingsvlak 'Gezondheidszorg en overheidsdoeleinden' zonder nadere aanduiding van specifieke functies, terwijl in het nu voorliggende voorontwerp het uitvaartcentrum en de heliportlandplaats specifiek zijn aangeduid. Dit beperkt de flexibiliteit voor VieCuri en bovendien wenst VieCurie de huidige heliportlandplaats op te heffen en het terrein als parkeerplaats in gebruik te nemen. De bestemmingsplantoelichting verklaart deze nadere aanduidingen vanuit het oogpunt van externe veiligheid en luchtkwaliteit. In onderhavige situatie wordt dat belang niet ingezien.

Reactie:

Aangezien de invloedsgebieden van enkele inrichtingen en transportassen zich geheel of gedeeltelijk uitstrekken over het plangebied, wordt om een intensivering van het gebruik binnen maatschappelijke bestemmingen en zo een toename van het groepsrisico (externe veiligheid) te voorkomen, gewerkt met nadere aanduidingen in de vorm van functieaanduidingen. In het geldende bestemmingsplan "Hagerhof-West" kan inderdaad het gehele bestemmingsvlak worden gebruikt ten behoeve gezondheidszorg. Gezien het overwegend beheersmatige karakter van het bestemmingsplan "Middengebied", zal bij behoud van de gewenste flexibiliteit geen toename van het groepsrisico optreden. Aan de wens tot behoud van flexibiliteit kan tegemoet worden gekomen door het gehele

bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' te voorzien van één passende aanduiding (gezondheidszorg), waarbinnen ook het uitvaartcentrum zal worden toegestaan.

De helioperlandingsplaats is overigens aangeduid vanwege de wezenlijk andere ruimtelijke uitstraling die daarvan uitgaat in vergelijking met de overige functies die men verwacht bij 'gezondheidszorg'. Nu wordt aangegeven dat de helioperlandplaats niet meer als zodanig zal worden gebruikt, is de aanduiding verwijderd van de verbeelding.

Opmerking 8:

VieCuri wenst er op te wijzen dat bij het niet overnemen van haar opmerkingen in het (ontwerp-)bestemmingsplan een planologisch nadeliger situatie ontstaat, die kan leiden tot schade die op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening voor vergoeding in aanmerking komt.

Zoals uit de reacties op de hiervoor beschreven opmerkingen blijkt kan goeddeels tegemoet worden gekomen aan de wensen van VieCuri. Wanneer VieCuri van oordeel is dat na vaststelling van het bestemmingsplan nog een planologisch nadeel resteert dat naar haar oordeel voor vergoeding in aanmerking komt, dan kan daartoe een aanvraag worden ingediend.

B. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties.

Naar aanleiding van de uitnodiging op te reageren in het kader van het vooroverleg zijn de reacties ingekomen:

1. Stichting VAC Wonen Venlo, Dickenslaan 58, 5924 VX Venlo;
2. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen;
3. VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven;
4. ProRail Zuid, Postbus 624, 5600 AP Eindhoven;
5. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo.

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

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

Opmerking:

De Stichting stelt dat de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) invloed heeft op de woonsituatie. Zorg wordt steeds meer aan huis geleverd en mensen blijven langer zelfstandig wonen. De Stichting verzoekt om voor de verbouwing of aanpassing van 'levensloopbestendige woningen' een uitzondering te maken op de regels die voor de bestemming 'Wonen' gelden ten aanzien van de bebouwingsdiepte en de totale bebouwingsoppervlakte.

Reactie gemeente

De bestemmingsplanregels voor de bestemming 'Wonen' zijn dusdanig flexibel 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.

2. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Opmerking 1:

Op de verbeelding zijn twee gasleidingen ingetekend die inmiddels niet meer in gebruik zijn. Deze zogenaamde "Buiten Bedrijf leidingen" behoeven geen planologische bescherming en kunnen van de verbeelding worden verwijderd. Het gaat om de aftakking van de leiding Z-508-01-KR-007 op de hoek van de Hulsforthofweg en aan de overzijde van de A73 ter hoogte van de Hulsterweg

Reactie gemeente

De betreffende leidingen zijn in het ontwerp-bestemmingsplan niet meer aangeduid op de verbeelding en de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' is ter plaatse van deze leidingen geschrapt.

Opmerking 2:

Aan de Wittendijkweg is een gasontvangstation gevestigd. Het betreffende perceel is voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Verzocht wordt het perceel te voorzien van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

Reactie gemeente

Het gasontvangstation is alsnog voorzien van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

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

Opmerking 1:

De Inspectie merkt op dat het tracébesluit voor de Rijksweg A74 binnen een jaar na het onherroepelijk worden daarvan dient te worden vastgelegd in een bestemmingsplan en geeft in overweging om het tracébesluit in te passen in bestemmingsplan "Middengebied" indien dat bestemmingsplan nog niet is vastgesteld op het moment dat het tracébesluit onherroepelijk wordt.

Reactie:

De gemeente Venlo is zich bewust van het feit dat het tracébesluit zodra dat onherroepelijk wordt zal moeten worden vertaald in een bestemmingsplan voor het gebied waarop het tracébesluit betrekking heeft. Gezien het overwegend beheersmatig karakter van onderhavig bestemmingsplan en de wens om de verouderde bestemmingsplannen voor het gebied snel te actualiseren, wordt er bewust voor gekozen de implementatie van het tracébesluit, mede gezien de gevoeligheid van het onderwerp, te realiseren in een apart bestemmingsplan. Bovendien strekt het tracébesluit zich uit over een veel ruimer gebied dan alleen het plangebied van bestemmingsplan "Middengebied".

Opmerking 2:

De Inspectie merkt op dat uit de toelichting niet blijkt wat de actualiteit van de gemeentelijke belemmeringenkaart is. Aangezien het een conserverend bestemmingsplan is wordt geen inhoudelijk opmerking gemaakt ten aanzien van het voorontwerp, maar de Inspectie wenst erop te wijzen dat op 1 januari 2010 het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking is getreden (in verband met invoering Basisnet). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal rekening moeten worden gehouden met het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Reactie:

De datum van de kaart is in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan alsnog vermeld. Voor het overige wordt de opmerking ter kennisgeving aangenomen.

Opmerking 3:

In artikel 27 van de planregels is een regeling opgenomen voor de vrijwaringszone langs rijkswegen (de Rijksweg A73, red). Er is aangegeven dat de zones worden gemeten vanuit de as van de meest

nabijgelegen rijbaan. Verzocht wordt daar aan toevoegen dat daartoe ook de toe- en afritten behoren. Tevens wordt verzocht de verbeelding dusdanig aan te passen dat overal wordt uitgegaan van de meest nabij gelegen rijbaan.

Reactie:

Het betreffende artikel van de planregels is – in samenhang met de regeling op de verbeelding – op dit punt aangepast. Daarbij is rekening gehouden met het tracébesluit ten behoeve van de Rijksweg A74.

Opmerking 4:

Verzocht wordt aan de ontheffingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 27.1.3 de voorwaarde te verbinden dat de wegbeheerder dient te worden gehoord.

Reactie:

De betreffende voorwaarde is – met inachtnaam van het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) – toegevoegd aan de bevoegdheid van het bevoegd gezag om met een omgevingsvergunning af te wijken van de betreffende bouwregels (voorheen: ontheffingsbevoegdheid).

Opmerking 5:

De Inspectie verzoekt om de tekst “verslagbedrijven” in de omschrijving van het begrip ‘riviergebonden activiteit’ als opgenomen in artikel 1.92 van de planregels te vervangen door ‘overslagbedrijven’.

Reactie:

Deze verschrijving is hersteld in het ontwerp-bestemmingsplan.

Opmerking 6:

De Inspectie verzoekt omwille van een juiste doorvertaling van de Beleidsregels grote rivieren diverse aanpassingen aan te brengen in de regels voor de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed’.

Reactie:

De implementatie van de Beleidsregels grote rivieren is waar nodig aangepast, zodat de bestemmingsplanregels beter aansluiten bij de betreffende beleidsregels.

Opmerking 7:

Sinds 22 december 2009 dient een vergunning te worden verkregen op grond van de Waterwet.

Reactie:

De betreffende vergunningplicht vloeit, zoals aangegeven, voort uit de Waterwet. De gewijzigde regels voor het stroomvoerend rivierbed sluiten daarbij aan. De opmerking wordt verder voor kennisgeving aangenomen.

4. ProRail Zuid, Postbus 624, 5600 AP Eindhoven

Opmerking:

ProRail heeft telefonisch laten weten geen aanleiding te zien om opmerkingen te maken ten aanzien van het voorontwerp.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

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

Opmerking 1:

In de toelichting wordt verwezen naar het Waterbeheersplan 2004-2007. Het waterschap verzoekt de tekst af te stemmen op het nieuwe Waterbeheersplan 2010-2015.

Reactie:

De toelichting is op dit punt aangepast.

Opmerking 2:

Langs de Maas loopt een riooltransportleiding. Het waterschap verzoekt deze planologisch te beschermen.

Reactie:

De betreffende leiding is in het ontwerp opgenomen en voorzien van een beschermende dubbelbestemming Leiding - Riool

Opmerking 3:

De legger is het afgelopen jaar aangepast. Het waterschap verzoekt op basis daarvan zowel de beschermingszone van 20 meter – gemeten van de grens van de waterkering – als de aansluitende buitenbeschermingszone van 20 meter te voorzien van een dubbelbestemming, tenzij anders is aangegeven in de legger.

Reactie:

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is overeenkomstig het verzoek aangepast op de verbeelding, op basis van de door het waterschap aangeleverde digitale gegevens.

C. Conclusie

Gezien het voorgaande leiden de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties tot de volgende aanpassingen:

- De tuinbouwloods aan de Hagerlei als mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO (oud) is alsnog passend bestemd;
- de door de Gasunie opgegeven “Buiten Bedrijf leidingen” zijn niet meer verbeeld en de dubbelbestemming ten behoeve van die leidingen is geschrapt;
- het gasontvangstation aan de Witteweg is alsnog voorzien van de aanduiding ‘nutsvoorziening’;
- in de toelichting op het bestemmingsplan is alsnog de datum van de belemmeringenkaart externe veiligheid vermeld;
- de verbeelding van de ‘vrijwaringszone – weg’ is zodanig aangepast dat wordt gemeten vanuit de as van de meest nabij gelegen rijbaan (inclusief af- en toeritten);
- aan de planregels is toegevoegd dat alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen binnen voornoemde zone wordt verleend de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- de Beleidsregels grote rivieren zijn beter vertaald in de planregels voor de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed’;
- de noordelijke bestemmingsplangrens is aangepast nabij VieCuri;
- de bestemming van VieCuri (Tegelseweg 210) is aangepast, o.a. voor wat betreft de bestemmingsgrens, het opgenomen bouwvlak en de bouwmogelijkheden, al dan niet na afwijking van de bouwregels middels een omgevingsvergunning, waarbij ook rekening is gehouden met de aanwezige zorgboulevard;
- de beschrijving van het beleid van het waterschap is aangepast op basis van het nieuwe Waterbeheersplan 2010-2015;
- de riooltransportleiding langs de Maas (nr 27.74) is alsnog voorzien van een beschermende regeling;
- de verbeelding van de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ is overeenkomstig het verzoek van het waterschap aangepast;
- er zijn enkele tekstuele fouten hersteld.

D. Ambtshalve opmerkingen

Opmerkingen Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

- In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) na de terinzagelegging van het voorontwerp, zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast aan die wet en de daarmee samenhangende wijzigingen van onder meer de Wet ruimtelijke ordening, het besluit Ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008;
- de zuidelijke plangrens is aangepast aan het tracébesluit voor de Rijksweg A74. De gronden waarop het tracébesluit betrekking heeft maken geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan;
- de bestemming van de kinderboerderij c.q. het Centrum voor Natuur- en Milieueducatie, Hagerlei 1 is verruimd, waardoor die bestemming beter aansluit bij de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan “Hagerhof-Oost” biedt en het bestaande gebruik;
- binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ zijn waar nodig aanduidingen toegevoegd of beter afgestemd op de feitelijke situatie;
- het bouwvlak van Fontys Hogeschool (Hulsterweg 2-6) is aangepast op basis van de bestaande bebouwing;
- er is in de regels voor de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Riool’ en Leiding – Gas’ een bevoegdheid opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning
- het projectbesluit “Herinrichting locatie Hagerhofweg” is ingepast;
- de mogelijkheden voor kamerbewoning en kamerverhuurbedrijf zijn geschrapt;
- De Molenbeek is waar nodig alsnog voorzien van de bestemming ‘Water’. Tevens is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een herinrichting van de Molenbeek;
- diverse overbodige begrippen zijn geschrapt uit de regels;
- parkeren wordt niet toegestaan binnen de bestemming ‘Groen’;
- Op de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn activiteiten vermeld van categorie 1 tot en met 3.1, geen 3.2 meer.
- op diverse plekken zijn kleine wijzigingen doorgevoerd in bestemmings- en/of bouwvlakgrenzen op basis van de feitelijke en/of kadastrale situatie;
- De regeling ten aanzien van archeologische waarden is aanpast, met dien verstande dat onderscheid wordt gemaakt tussen gebieden met een verwachtingswaarde en archeologische vindplaatsen.
- de toelichting is waar nodig geactualiseerd op basis van wijzigingen in wet- en regelgeving en op basis van actueel beleid.