

## Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp  
raadsnummer 2011  
raadsvergadering d.d.

Vaststelling bestemmingsplan Middengebied  
93  
21 december 2011

team ROBER  
steller T.A.A. Thijssen  
doorkiesnummer 077-359 63-00  
e-mail to.thijssen@venlo.nl  
datum 22 november 2011

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 22 november 2011 met nummer 11-22312,  
11-22309;  
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit(en) vast te stellen:

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
3. het bestemmingsplan Middengebied gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BPL2009015-VA01 met de bijbehorende bestanden en tevens in papieren vorm vast te stellen conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2011.

De griffier

De voorzitter





## Raadsbijlage

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2011 93  
team ROBER  
steller T.A.A. Thijssen  
doorkiesnummer 077-359 63 00  
e-mail to.thijssen@venlo.nl

## Nota van zienswijzen bestemmingsplan Middengebied

### Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan Middengebied heeft met ingang van 18 augustus 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door eenieder mondeling dan wel schriftelijk een gemotiveerde zienswijze kenbaar worden gemaakt bij de gemeenteraad van Venlo. Binnen de gestelde termijn zijn geen mondelinge zienswijzen kenbaar gemaakt, wel zijn vier schriftelijke zienswijzen ingekomen.

### Schriftelijke reacties

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

1. Rijkswaterstaat Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht;
2. WAA Groep N.V. en Heto Vastgoed B.V., p/a Postbus 3045, 5902 RA Venlo;
3. Stichting Burgerlijke Godshuizen, Frits Peutzstraat 6, 5915 JB Venlo;
4. Claessen-Basten Onroerend Goed BV, Postbus 34, 6116 ZG Roosteren.

Hieronder wordt elke reactie kort samengevat, en van commentaar voorzien. Vervolgens wordt aangegeven of en zo ja, hoe het bestemmingsplan daarop wordt aangepast.

### 1. Rijkswaterstaat Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht

#### Opmerking 1:

*Voorgesteld wordt artikel 23.1.2 inzake samenvallende dubbelbestemmingen zodanig te wijzigen dat bij het samenvallen van de dubbelbestemmingen 'Water – Rivier' en 'Waterstaat – Waterkering' met 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' het bepaalde in de artikelen ten behoeve van de bestemmingen 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' geldt.*

#### Reactie gemeente

In het betreffende artikel wordt de bestemming 'Water – Rivier' ten onrechte aangeduid als dubbelbestemming. Het betreft een toegesneden enkelbestemming. Met het schappen van die bestemming uit artikel 23.1.2 wordt het betreffende artikel overbodig en kan derhalve worden geschrapt.

Aanpassing bestemmingsplan:

Artikel 23.1.2 wordt geschrapt.

Opmerking 2:

*De begrenzing van het rivierbed komt niet overeen met de actuele kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren.*

Reactie gemeente

De begrenzing wordt aangepast op basis van de actuele kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren.

Aanpassing bestemmingsplan:

De begrenzing van de bestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed wordt aangepast.

Opmerking 3:

*De begrenzing van de aanduiding 'vrijwaringszone – weg' is niet correct gemeten vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de A73. Verzocht wordt begrenzing aan te passen en daarbij rekening te houden met de A74.*

Reactie gemeente

De begrenzing wordt aangepast.

Aanpassing bestemmingsplan:

De begrenzing van de aanduiding 'vrijwaringszone – weg' wordt aangepast.

## **2. WAA Groep N.V. en Heto Vastgoed B.V., p/a Postbus 3045, 5902 RA Venlo**

Opmerking 1:

*Heto Vastgoed BV is eigenaar en verhuurder van het pand Hagerhofweg 14, welk pand WAA Groep N.V. gaat huren ten behoeve van een kringloopwinkel waar goederen worden gerepareerd, gepoetst en verkocht. Daarbij gaat het om onder andere huisraad en fietsen. Het geldende bestemmingsplan staat dit toe, verzocht wordt het geschetste gebruik mogelijk te blijven maken in bestemmingsplan "Middengebied".*

Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan "Hagerhof-Oost", als goedgekeurd door de gemeenteraad van Venlo op 29 juni 1982 en grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 5 juli 1983, heeft het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden doeleinden, schone bedrijven met bijbehorende erven'. Door Gedeputeerde Staten van Limburg goedkeuring is onthouden aan de voorschriften die de raad heeft verbonden aan de betreffende bestemming. Het gevolg daarvan is dat het toegelaten gebruik niet is gereguleerd en dus ook niet in strijd met dat bestemmingsplan kan worden gehandeld.

Destijds had ingevolge artikel 30 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) een nieuw plan moeten worden vastgesteld. Nu dat niet is gebeurd is het toegelaten gebruik niet gereguleerd en is het gebruik van het pand als kringloopwinkel dus niet in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Nu een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld zal de bestemming voor het perceel moeten voldoen aan het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'. Gezien de ligging op het bedrijventerrein 'Hagerhof' en het huidige en recente gebruik van onderhavig perceel en de omringende percelen is gekozen voor de bestemming 'Bedrijventerrein'. Gezien de nabijheid van o.a. de scholengemeenschap en het nabijgelegen woongebied Venlo-Zuid is gekozen voor een beperking tot bedrijven van maximaal categorie 3 en het hanteren van een toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten waarop bedrijven van maximaal categorie 3.1 zijn vermeld. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten. Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige functies wordt de betreffende functie passend geacht.

Detailhandel is, met uitzondering van productiegebonden detailhandel in beperkte omvang, uitgesloten in verband met de op basis van de gemeentelijke detailhandelsnota nagestreefde clustering van detailhandel in de binnenstad, stadsdeelcentra en in buurt- en wijkcentra. Voor onderhavig gebied wordt gestreefd naar een sterke winkelconcentratie rond de Van Nijvenheimstraat.

De betreffende kringloopwinkel past gezien de schaal en grootte echter niet in de binnenstad, een stadsdeelcentrum of een buurt- of wijkcentrum. Onderhavige locatie, aan de rand van een relatief kleinschalig bedrijventerrein is daarvoor beter geschikt.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat het concrete voornemen bestaat ter plaatse een kringloopwinkel te vestigen en dat het betreffende gebruik door de genoemde lacune in het geldende bestemmingsplan niet in strijd is met dat plan. Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige functies, de goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen wordt geen aanleiding gezien het concrete voornemen uit te sluiten in onderhavig bestemmingsplan "Middengebied".

**Aanpassing bestemmingsplan:**

Het gebruik van het perceel Hagerhofweg 14 ten behoeve van een kringloopwinkel zal mogelijk worden gemaakt door het opnemen van een passende functieaanduiding.

**3. Stichting Burgerlijke Godshuizen, Frits Peutzstraat 6, 5915 JB Venlo**

**Opmerking 1:**

*In het bestemmingsplan wordt vastgesteld beleid verwerkt. Nieuwe ontwikkelingen worden slechts meegenomen indien daarover al besluitvorming heeft plaatsgevonden. Ten aanzien van de herinrichting van de Molenbeek heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Reclamant heeft daarom bezwaren tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het perceel kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie T nummer 302. daarover heeft volgens reclamant immers geen besluitvorming plaatsgevonden.*

#### Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan maakt de herinrichting niet rechtstreeks mogelijk. Daartoe zal het bestemmingsplan eerst moeten worden gewijzigd door burgemeester en wethouders met toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het opnemen van de betreffende wijzigingsbevoegdheid staat het bestaande agrarische gebruik niet in de weg. Er wordt immers voorzien in de bestemming 'Agrarisch' voor het betreffende perceel. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geschiedt volgens de procedure als beschreven in artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening, welke procedure voorziet in mogelijkheden om een zienswijze in te dienen ten aanzien van het ontwerp-besluit en vervolgens de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het besluit.

Voorts wordt opgemerkt dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de haalbaarheid van het wijzigingsbesluit dient te worden aangetoond. Dat houdt onder meer in dat overeenstemming moet zijn bereikt met de eigenaren van de betreffende percelen. Aangezien voor de herinrichting reeds een inrichtingsplan is opgesteld en het overgrote deel van de percelen reeds zijn verworven door de gemeente is onzes inziens in voldoende mate onderbouwd dat de herinrichting binnen de planperiode kan worden gerealiseerd en dat derhalve toepassing kan worden gegeven aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Omwille van de flexibiliteit en om in overleg met reclamant tot een gedragen invulling van het perceel te komen wanneer de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, wordt de begrenzing van het wijzigingsgebied verruimd.

#### Aanpassing bestemmingsplan:

De begrenzing van de 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' ter plaatse van de gronden van reclamant wordt verruimd.

#### **4. Claessen-Basten Onroerend Goed BV, Postbus 34, 6116 ZG Roosteren.**

##### Opmerking

*Reclamant is eigenaar van het perceel Hagerhofweg 16. Het pand is momenteel niet verhuurd. De bestemming 'Bedrijventerrein' beperkt de mogelijkheden tot verhuur. Verzocht wordt het perceel zodanig te bestemmen dat de tot op heden toegestane activiteiten behouden blijven en dat de courantheid van het pand niet benadeeld wordt.*

#### Reactie gemeente:

In het geldende bestemmingsplan "Hagerhof-Oost", als goedgekeurd door de gemeenteraad van Venlo op 29 juni 1982 en grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 5 juli 1983, heeft het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden doeleinden, schone bedrijven met bijbehorende erven'. Door Gedeputeerde Staten van Limburg goedkeuring is onthouden aan de voorschriften die de raad heeft verbonden aan de betreffende bestemming. Het gevolg daarvan is dat het toegelaten gebruik niet is gereguleerd en dus ook niet in strijd met dat bestemmingsplan kan worden gehandeld. Destijds had ingevolge artikel 30 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) een nieuw plan moeten worden vastgesteld. Nu dat niet is gebeurd is het toegelaten gebruik niet.

Nu een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld zal de bestemming voor het perceel moeten voldoen aan het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'. Aan dit criterium kennen wij een groter belang toe dan aan uw belang van een continuering van het ongereguleerd gebruik van het perceel. Gezien de ligging op het bedrijventerrein 'Hagerhof' en het huidige c.q. recente gebruik van onderhavig perceel en de omringende percelen is gekozen voor de bestemming 'Bedrijventerrein'. Gezien de nabijheid van o.a. de scholengemeenschap en het nabijgelegen woongebied Venlo-Zuid is gekozen voor een beperking tot bedrijven van maximaal categorie 3 en het hanteren van een toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten waarop bedrijven van maximaal categorie 3.1 zijn vermeld. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten. Gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige functies wordt de betreffende bestemming passend geacht. Voorts is geen sprake van een onevenredige inperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel.

### **Conclusie**

Overeenkomstig het voorgaande kan:

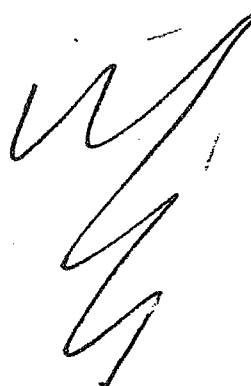
- zienswijze 1 gegrond worden verklaard;
- zienswijze 2 gegrond worden verklaard;
- zienswijze 3 ongegrond worden verklaard;
- zienswijze 4 ongegrond worden verklaard.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2011.

De griffier,



De voorzitter,



raadsnummer 2011 93  
team ROBER  
steller T.A.A. Thijssen  
doorkiesnummer 077-359 63 00  
e-mail to.thijssen@venlo.nl

**Nota van wijzigingen bestemmingsplan Middengebied**

<b>Aanleiding</b>	<b>Betreft</b>	<b>Aanpassing</b>
Zienswijze	Verbeelding	De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' is afgestemd op de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren
Zienswijze	Verbeelding	De begrenzing van aanduiding 'vrijwaringszone – weg' is aangepast, waarbij is uitgegaan van de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de A73 en de A74.
Zienswijze	Verbeelding + art 1 en 5	Het perceel Hagerhofweg 14 is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kringloopwinkel'. In artikel 5 van de regels is opgenomen dat ter plaatse van de betreffende aanduiding een kringloopwinkel is toegestaan. In artikel 1 is voorzien in een definitie van het begrip 'kringloopwinkel'.
Zienswijze	Verbeelding	De begrenzing van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' ten zuiden van de Natteweg is verruimd.
Ambtshalve	Verbeelding	Het archeologisch monument aan de Hulsterweg is alsnog voorzien van dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de aanduiding 'archeologische waarden'.
Ambtshalve	Verbeelding + regels	Langs de toe- en afrit van de A73 is voorzien in de gebiedsaanduiding 'ecologische hoofdstructuur' in verband met het bepaalde in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. In de regels van de aldaar voorkomende bestemmingen wordt opgenomen dat de betreffende gronden tevens zijn bestemd voor ecologische hoofdstructuur.

## Raadsbijlage

Ambtshalve	Verbeelding	De volgende projectbesluiten en omgevingsvergunningen zijn ingepast: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kavels Natteweg 43 en 65, Venlo (NL.IMRO.0983.PJB2010038NATT4365-VA01)</li> <li>2. Projectbesluit "Hamans" (NL.IMRO.0983.PJB10042WITTW-VA01)</li> <li>3. OGV 2 kavels Natteweg (NL.IMRO.0983.PJB2011053NATT5155-VA01)</li> </ol>
Ambtshalve	Verbeelding	Het pand Hagerhofweg 18 is voorzien van de aanduiding 'bedrijfswooning'.
Ambtshalve	Artikel 3.1, aanhef	De tekst 'in hoofdzaak' is geschrapt
Ambtshalve	Artikel 5.1 onder b (Bedrijventerrein)	Nieuwe redactie: <i>ter plaatse van de aanduiding „specifieke vorm van bedrijf - vervaardiging van houtemballage" : <b>tevens een bedrijf voor de vervaardiging van houtemballage;</b></i>
Ambtshalve	Artikel 6.2 (Bos)	Toegevoegd is dat gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
Ambtshalve	Artikel 6.3 (a) (Bos)	Het woord ' <i>natuurwetenschappelijke</i> ' is vervangen door ' <i>natuurlijke</i> '.
Ambtshalve	11.2.2 (a) (Recreatie)	De zinsnede ' <i>met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1 m mag bedragen</i> ' is geschrapt.
Ambtshalve	11.2.2 (b) (Recreatie)	De zinsnede ' <i>en deze achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw wordt opgericht</i> ' is geschrapt.
Ambtshalve	Artikelen 21.2.1 onder a en b, 21.2.2 en 21.4.2 onder b (WR-A)	Conform het gemeentelijk archeologiebeleid zijn de opgenomen ondergrenzen aangepast naar 500 m <sup>2</sup> .
Zienswijze	Artikel 23.1.2 (WS-SR)	Is geschrapt
Ambtshalve	Artikel 27.4 en 27.5 (wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1 en 2)	In regels is verwerkt dat ook de dubbelbestemming WS-BW mag worden gewijzigd bij aanpassing bestemming Water (bij verleggen en toevoegen water).
Ambtshalve	Bijlage 2 bij de regels	In de Staat van de bedrijfsactiviteiten zijn de volgende



## Raadsbijlage

		wijzigingen doorgevoerd: <u>Geschrapt ivm strijdigheid met bestemmings-omschrijvingen</u> - Handelsbemiddeling; - vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren); - overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren); - expediteurs (kantoren); - overige zakelijke dienstverlening: kantoren; - bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren).
Ambtshalve zienswijze	/ Toelichting	De toelichting is waar nodig aangepast naar aanleiding van voornoemde wijzigingen.