

Verslag van voorverleg- en inspraakreacties Voorontwerp-bestemmingsplan Ubroek

A. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Ubroek 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 A.W.H. Heumassej, Greyenstraat 23, 5928 PM Venlo
2. dhr. P.J. Lenders, Keizersveld 12, 5803 AN Venray
3. Mevissen+Partners Achitectenbureau, Postbus 104, 5900 AC Venlo

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

1. dhr A.W.H. Heumassej, Greyenstraat 23, 5928 PM Venlo

Opmerking 1:

In 2003 is het bestemmingsplan Ubroek aangepast, waardoor er een woongedeelte en bedrijventerrein is bijgekomen. Inspreker ziet dat niet terug in het voorontwerp.

Reactie gemeente:

Het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Ubroek", is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 24 november 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 juni 2000, in samenhang met de 1^e wijziging van dat plan als vastgesteld door de raad op 24 september 2003 en goedgekeurd door GS op 16 december 2003.

Nadien zijn nog woningen mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals bijvoorbeeld het plan Egtenrayerhof. Dergelijke afgeronde projecten zijn overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan

Mogelijk bedoelt reclamant dat deze projecten, die net als een aantal bedrijfsgebouwen, reeds zijn gerealiseerd, maar dat deze nog niet zijn ingetekend. Dat heeft te maken met het feit dat voor het tekenen van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een ondergrond van kadastrale gegevens en een Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Zolang gebouwen niet zijn ingemeten, komen ze niet terug in de ondergrond. De ondergrond maakt juridisch geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het feit dat bestaande bebouwing niet terug te zien is in de ondergrond, heeft daarom geen gevolgen voor de bestemming. Er bestaat daarom geen aanleiding het bestemmingsplan op dat punt aan te passen.

Opmerking 2:

De Greyenstraat is momenteel een doodlopende straat. Dat staat volgens inspreker echter niet als zodanig ingetekend in het voorontwerp.

Reactie gemeente:

Bij besluit van 29 juni 2007 hebben burgemeester en wethouders de aansluiting van de Greyenstraat op de Gruisdonk en de verbinding tussen de Greyenstraat en De Sondert in beide richtingen gesloten verklaard voor alle verkeer, met uitzondering van fietsen en bromfietsen. Dit besluit is bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 maart 2009 (200805364/1) onherroepelijk geworden.

Beide plekken hebben wel een verkeerskundige functie aangezien doorgang wel is toegestaan voor voetgangers en (brom)fietsers. Om die reden is dan ook een verkeersbestemming opgenomen voor beide locaties. Aangezien de geslotenverklaring ook een planologisch belang dient, zoals ook blijkt uit het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Ubroek", is voor beide doorgangen alsnog voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – doorgang langzaam verkeer'.

2. dhr. P.J. Lenders, Keizersveld 12, 5803 AN Venray

Opmerking:

Inspreker is eigenaar van een perceel aan de Greyenstraat, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie O, nummer 545. Het perceel is thans in gebruik als parkeerterrein, maar voorheen was er een olieoverslag c.q. tankstation gevestigd. Inspreker heeft de grond gekocht met de intentie om daarop op termijn een woning met bedrijfshal te realiseren. Het geldende bestemmingsplan staat dat toe, het nu voorliggende voorontwerp niet, aangezien de gronden daarin de bestemming 'Verkeer' hebben gekregen.

Reactie:

Het geldende bestemmingsplan voor het betreffende perceel is "Bedrijventerrein Ubroek", als vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 24 november 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 juni 2000, in samenhang met de 1^e wijziging van dat plan als vastgesteld door de raad op 24 september 2003 en goedgekeurd door GS op 16 december 2003. Het perceel van inspreker aan de Greyenstraat (O 545) heeft daarin de bestemming "Bedrijven".

In de bestemmingsplanvoorschriften voor de bestemming 'Bedrijven', zoals opgenomen in het oorspronkelijke plan, vóór de 1^e wijziging daarvan, is opgenomen dat slechts bestaande woningen zijn toegestaan, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Het betreffende ontwerp-bestemmingsplan is met ingang van 30 juni 1999 ter inzage gelegd. Er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden gebouwd.

Het perceel van aanvrager is voorts grotendeels gelegen binnen de 25 meter-contour als aangeduid op 'plankaart 2 : belemmeringen' als toegevoegd aan het geldende bestemmingsplan bij de 1^e wijziging. Bij die 1^e wijziging is aan de bestemmingsplanvoorschriften toegevoegd dat geen nieuwe (bedrijfs)woningen mogen worden opgericht binnen de op plankaart 2 (belemmeringenkaart) aangegeven 25 meter-contour.

Gezien de geldende bestemming is alsnog de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend aan het perceel van reclamant, waarbij de uitsluiting van de mogelijkheid tot oprichting van een bedrijfswoning als opgenomen in het geldende bestemmingsplan is overgenomen.

Een concreet verzoek om een bedrijfswoning op te mogen richten op het betreffende perceel zal moeten worden aangemerkt als een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, 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.

3. Mevissen+Partners Achitectenbureau, Postbus 104, 5900 AC Venlo

Opmerking:

De bouwmogelijkheden die het voorontwerp biedt zijn beperkter dan het geldende bestemmingsplan, aangezien nu de perceelsgrootte niet meer maatgevend is voor de afstand tot de perceelsgrenzen, maar nu een vaste afstand van 5 meter wordt gehanteerd. Verzocht wordt de vigerende regeling over te nemen.

Reactie:

Aangezien het geldende bestemmingsplan nog vrij recent is en de gehanteerde systematiek daarin met betrekking tot de aan te houden afstanden van gebouwen tot perceelsgrenzen nog kan worden onderschreven, is de betreffende systematiek alsnog opgenomen in de bestemmingsplanregels voor de bestemming 'Bedrijventerrein'.

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. TenneT TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem
3. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen
4. VROM-Inspectie Regio Zuid, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven
5. ProRail Zuid, Postbus 624, 5600 AP Eindhoven
6. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo

Hieronder 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 wenselijk worden beoordeeld en indien aan de orde via een aparte procedure mogelijk worden gemaakt.

2. TenneT TSO B.V., Postbus 718, 6800 AS Arnhem

Opmerking:

TenneT geeft aan dat twee van haar 150kV-hoogspanningsleidingen zijn gelegen die zijn belast met een zakelijk recht. De betreffende belaste strook bedraagt 20 meter aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsleiding. Het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente:

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

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

Opmerking:

Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft voor de Gasunie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

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

Opmerking:

Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft voor de VROM-Inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. 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.

6. 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 zuidzijde van de Grootbollerweg en de Venrayseweg ligt een riooltransportleiding van het Waterschapsbedrijf. 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.

C. Conclusie

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

- de langzaamverkeersverbindingen tussen de Greyenstraat en Gruisdonk en tussen de Greyenstraat en De Sondert zijn voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – doorgang langzaam verkeer';
- het perceel kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie O, nummer 545 is alsnog voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein' met een passend bouwvlak;
- de bouwregels voor gebouwen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn beter afgestemd op de regeling in het geldende bestemmingsplan;
- de beschrijving van het beleid van het waterschap is aangepast op basis van het nieuwe Waterbeheersplan 2010-2015;
- de rioolleiding van het Waterschapsbedrijf Limburg is voorzien van een beschermende regeling door toekenning van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool';
- de verbeelding van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is overeenkomstig het verzoek van het waterschap aangepast.

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;
- In verband met de wijziging van de bestemming aan een perceel aan de Groot Bollerweg / Venrayseweg van woondoeleinden naar 'Bedrijventerrein' is een ruimtelijke onderbouwing met diverse onderzoeken als bijlage toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan;
- er is in de regels voor de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' een bevoegdheid opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bouwverbod;
- de mogelijkheden voor kamerbewoning en kamerverhuurbedrijf zijn geschrapt;
- 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.
- 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.

- op diverse plekken zijn kleine wijzigingen doorgevoerd in bestemmings- en/of bouwvlakgrenzen op basis van de feitelijke en/of kadastrale situatie;
- diverse bestemmingsregels zijn op ondergeschikte punten aangepast.