

bestemmingsplan

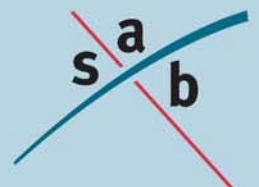
# Bedrijventerrein Belfeld Reparatie 2010

Gemeente Venlo

Datum: 21 december 2011

Projectnummer: 70102.04

ID: NL.IMRO.0983.BPL2010010BTBLFLD-VA01





## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Herziening</b>	<b>6</b>
2.1	Bouwregels	6
2.2	Bouwvlakken	6
2.3	Dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”	7
2.4	Afvalverwerkende bedrijven	7
2.5	Gasleiding	8
2.6	Overige ontwikkelingen	8
2.7	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	9
<b>3</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Procedure</b>	<b>11</b>

**Bijlage 1: toelichting bestemmingsplan Bedrijventerrein Belfeld,  
vastgesteld 26 mei 2010**

**Bijlage 2: ruimtelijke onderbouwing ontwikkeling Tegelseweg 3 –  
Craenakker 12**

**Bijlage 3: voorbeelden regels m.b.t. afstand tot de zijdelingse  
perceelsgrens, bestemming Bedijventerrein**



# 1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Belfeld” van de gemeente Venlo.

Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Belfeld” is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2010. Het plan is inmiddels onherroepelijk. Betreffend plan treft u aan als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een herziening voor het gehele plangebied van “Bedrijventerrein Belfeld” waarbij aantal correcties worden gedaan. Deels om beter aan te sluiten op het bestemmingsplan dat vóór inwerkingtreding van “Bedrijventerrein Belfeld” van kracht was en deels om nader onderzoek op het gebied van archeologie te verwerken. Daarnaast is de ontwikkeling voor het oprichten van één woning aan de Tegelseweg 17a, die reeds planologisch mogelijk is gemaakt, middels een aparte procedure, verwerkt in onderhavige herziening.

Tevens speelt ter hoogte van de Tegelseweg / Craenakker nog een nieuwe ontwikkeling. De ontwikkeling bestaat uit het oprichten van één woning en het uitbreiden van een bedrijfsperceel. Deze ontwikkeling wordt ingepast in de procedure van deze herziening.

De te repareren onderdelen worden in hoofdstuk 2 toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 wordt de procedure weergegeven.

## 2 Herziening

De aanpassingen in het bestemmingsplan zijn onder te verdelen in 7 groepen, die hieronder besproken worden. Het bestemmingsplan heeft de vorm van een integrale herziening, waarbij de regels en de verbeelding van “Bedrijventerrein Belfeld” bijna in zijn geheel zijn gehandhaafd. Vanwege de digitale raadpleegbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan is niet gekozen voor een partiële herziening.

### 2.1 Bouwregels

#### **Wat moet er worden aangepast?**

In het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Belfeld” zijn in beginsel de daadwerkelijk aanwezige goot- en bouwhoogtes gehanteerd op de verbeelding. Voor aantal bedrijfspercelen betekent dat een nadeligere situatie ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden in eerdere bestemmingsplannen.

De maximale goot- en bouwhoogtes uit het eerdere bestemmingsplan dienen (in principe) bij de bestemming Bedrijventerrein weer terug te keren. Vanuit ruimtelijk oogpunt dient echter een differentiatie te worden gemaakt om rekening te houden met omliggende bebouwing.

In het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Belfeld” is bepaald dat de afstand van bedrijfsgebouwen onderling 5 meter dient te bedragen. Deze bepaling dient te worden geschrapt.

Tevens is in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Belfeld” bepaald dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 5 meter dient te bedragen. Deze wordt in de bestemming Bedrijventerrein afhankelijk gesteld aan de perceelsgrootte. Bij deze toelichting is een aantal fictieve situaties gevoegd die de regels ten aanzien van dit onderwerp visualiseren.

Er wordt daarnaast een afwijkingsmogelijkheid onder voorwaarden opgenomen voor het bouwen op de zijdelingse perceelsgrens.

#### **Hoe wordt dit juridisch geregeld?**

Op de verbeelding worden op enkele plaatsen andere maten opgenomen voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes.

De regel in de bestemming Bedrijventerrein waarin is bepaald dat de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen niet minder mag bedragen dan 5 meter (5.2.1 onder d), wordt geschrapt.

Bij de regels over de afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens (5.2.1. onder c) wordt de minimale afstand van 5 meter gewijzigd in 3 meter. Daarnaast wordt een mogelijkheid tot afwijking van de bouwregels opgenomen om op de zijdelingse perceelsgrens te kunnen bouwen, mits belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd (5.4).

### 2.2 Bouwvlakken

#### **Wat moet er worden aangepast?**

De bouwvlakken ter hoogte van Blauwwater 15 en Witveldweg 40 moeten worden aangepast aan het oude bestemmingsplan.

### **Hoe wordt dit juridisch geregeld?**

Deze aanpassingen worden geregeld middels een herziening van de verbeelding. De bouwvlakken ter hoogte van Blauwwater 15 en Witveldweg 40 worden aangepast conform het bestemmingsplan dat van kracht was vóór inwerkingtreding van het plan “Bedrijventerrein Belfeld”.

## **2.3 Dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”**

### **Wat moet er worden aangepast?**

Een deel van de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” moet van de verbeelding worden verwijderd. Voor een gedeelte van de Pannenberg is gebleken bij onder meer milieukundig bodemonderzoek dat de bodem zodanig is verstoord dat archeologische waarden niet te verwachten zijn. Een dubbelbestemming voor archeologie is daarom niet meer nodig. Voor een gedeelte van de Pannenberg kan de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” komen te vervallen.

### **Hoe wordt dit juridisch geregeld?**

Deze aanpassing heeft alleen betrekking op de verbeelding. Het gebied met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” wordt verkleind.

## **2.4 Afvalverwerkende bedrijven**

Afvalverwerkende bedrijven zijn niet toegestaan in het plangebied. Wat betreft het gebruik is het vestigen van afvalverwerkende bedrijven niet gewenst binnen het bedrijventerrein Belfeld. Dergelijke bedrijven dienen gevestigd te worden op het Ecopark op Trade Port West dan wel op Trade Port Noord. De bedrijvenlijst voorziet derhalve niet in de vestiging van dergelijke bedrijven. Tevens is de vestiging van dergelijke bedrijven onder strijdig gebruik binnen de bestemming bedrijventerrein gebracht.

Het bestaande bedrijf aan de Witveldweg 28 wordt middels een aanduiding opgenomen. Op het bedrijventerrein zitten nog een tweetal bestaande bedrijven die afval verwerken. Het betreft een bedrijf aan de Geloër Kapelweg 7 en een bedrijf aan de Pannenberg 15. Beide bedrijven dienen ook specifiek bestemd te worden in het bestemmingsplan.

Bij de begripsbepalingen wordt een begrip “Afvalverwerkende bedrijven” opgenomen te worden.

Binnen de regels wordt bij de bestemming “bedrijventerrein” onder strijdig gebruik opgenomen “afvalverwerkende bedrijven”, met uitzondering ter plaatse van de aanduidingen.

Tevens zullen in de bestemmingsomschrijving de verschillende aanduidingen “afvalverwerkend bedrijf” worden opgenomen.

Deze aanduidingen wordt tevens vertaald naar de verbeelding, ter hoogte van de genoemde adressen.

Binnen de staat van bedrijfsactiviteiten worden de volgende bedrijven verwijderd:

- 2320.2 Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie;
- 37(2) voorbereiding tot recycling;
- 90 milieudienstverlening.

## 2.5 Gasleiding

Op landelijk niveau werd gewerkt aan nieuwe richtlijnen voor de zones langs gasleidingen. Tot het moment dat de nieuwe richtlijnen bekend waren, werd voor de dubbelbestemming een zone met een breedte van 4 meter ter weerszijden van de gasleiding aangehouden. In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Belfeld" is deze zone op deze manier opgenomen.

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht. De zone met een breedte van 4 meter ter weerszijden van de gasleiding is in onderhavig plan opgenomen.

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet het groepsrisico in beeld worden gebracht en zo nodig worden verantwoord. De Gasunie heeft deze gegevens aangeleverd, op basis waarvan berekeningen zijn uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft en dat er geen verdere verantwoording noodzakelijk is.

Haaks op spoorlijn ligt een loze gasleiding. Deze hoeft derhalve niet op de verbeelding te worden weergegeven.

## 2.6 Overige ontwikkelingen

### **Wat moet er worden aangepast?**

Bij de procedure van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Belfeld" is het perceel van de Tegelseweg 17a uit het plangebied gehaald. Voor dit perceel is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voor de Tegelseweg 17a is vastgesteld. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft van 18 november tot en met 29 december 2010 voor de beroepstermijn ter inzage gelegen. Er is geen beroep ingediend. Het plan is op 30 december 2010 in werking getreden. Het plan moet worden verwerkt in onderhavig plan.

Ter hoogte van de Tegelseweg en Craenakker 12 speelt een ontwikkeling bestaande uit de realisatie van één woning en de uitbreiding van een bedrijfsperceel. Deze ontwikkeling wordt ingepast in onderhavig plan. Ter onderbouwing van deze ontwikkeling is in de bijlage van de toelichting een ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Tevens is de ontwikkeling verwerkt op de verbeelding. Voor de ontwikkeling dient tevens een hogere waarden procedure op grond van de Wet geluidhinder gevolgd te worden.

### **Hoe wordt dit juridisch geregeld?**

Het bestemmingsplan voor de Tegelseweg 17a wordt aan de verbeelding toegevoegd. Voor de regels hoeft hiervoor niet iets aangepast te worden.

De verbeelding wordt aangepast op de ontwikkeling.

Tevens wordt in de toelichting een bijlage opgenomen met de ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling.



Verder wordt zowel in de regels bij Agrarisch als bij Wonen de aanduiding specifiek vorm van natuur - hoogstamboomgaard opgenomen. Hierin wordt bepaald dat de hoogstamboomgaard niet alleen hoogstamboomgaard zal zijn, maar ook leefgebied van de steenuil.

Voor het overige kunnen de bestaande regels gehandhaafd blijven. Tenslotte wordt de aanduiding 'waarde archeologie' van dit deel verwijderd.

## **2.7 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

### **Wat moet er worden aangepast?**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Omdat het voorliggend bestemmingsplan in procedure wordt gebracht na inwerking-treding van de Wabo dient het bestemmingsplan hierop aan te sluiten.

### **Hoe wordt dit juridisch geregeld?**

Voor het bestemmingsplan heeft de Wabo gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als "bouwvergunning", "aanlegvergunning", zijn vervangen door "omgevings-vergunning ten behoeve van..." "Ontheffing" is vervangen door afwijking. De procedu-reregels zoals die eerder in de regels was opgenomen, is geschrapt.

### **3 Economische uitvoerbaarheid**

Het gaat om een correctieve herziening van een bestemmingsplan. Aan de uitvoering van het plan zijn geen kosten verbonden.

De bouwregels worden weliswaar verruimd ten opzichte van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Belfeld", maar er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gegeven. Er worden ook geen kosten gemaakt ten behoeve van een ontwikkeling. De gemeente hoeft daarom bij dit bestemmingsplan geen kosten te verhalen op anderen.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

## **4 Procedure**

Het bestemmingsplan wordt voor vooroverleg naar enkele overheidsinstanties gezonden. Op deze plaats of in een separate bijlage wordt te zijner tijd hiervan verslag gedaan. Eer wordt geen inspraak gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 juni tot en met 18 juli 2011 ter inzage gelegen.