

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan
bedrijventerrein Belfeld reparatie 2010
raadsnummer 2011 96
raadsvergadering d.d. 21 december 2011

team ROBER
steller S. van den Hoogen
doorkiesnummer 077-359 94 62
e-mail s.vandenhooogen@venlo.nl
datum 12 oktober 2011

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 22 november 2011, raadsnummer 11-20518, 11-20529;

gelet op de Wet op de ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Belfeld, reparatie 2010 vanaf 6 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant, het E3-journaal en op de gemeentelijke website, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de voornoemde inzage termijn;

dat tijdig is gereageerd door:

1. BRO Adviseurs, Industriestraat 94, 5931 PK Tegelen namens Hauzer&Partners en bouwbedrijf Willems.

overwogen dat de ingediende zienswijzen van BRO Adviseurs ten aanzien van het laten vervallen van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' op het bedrijventerrein de Pannenberg, conform hetgeen in de nota van zienswijzen is besproken, niet wordt overgenomen;

dat gezien het advies van burgemeester en wethouders de zienswijzen van BRO Adviseurs ongegrond worden geacht;

dat de verantwoording van het groepsrisico, conform bijgevoegde raadsbijlage "externe veiligheid / verantwoording groepsrisico bestemmingsplan bedrijventerrein Belfeld, reparatie 2010", m.b.t. de aanwezige gasleidingen voldoende verantwoord en het restrisico aanvaardbaar wordt geacht.

dat de toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling van een woning aan de Tegelseweg en een bedrijfsgebouw aan de Craenakker conform het beschrevene in het raadsvoorstel verantwoord wordt geacht.

dat het college voor een woning aan de Tegelseweg hogere waarden heeft vastgesteld.;

Raadsbesluit

dat na afloop van de termijn van inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan ambtshalve nog wijzigingen zijn aangebracht;

dat deze wijzigingen nader zijn beschreven in de bijlage nota van wijzigingen;

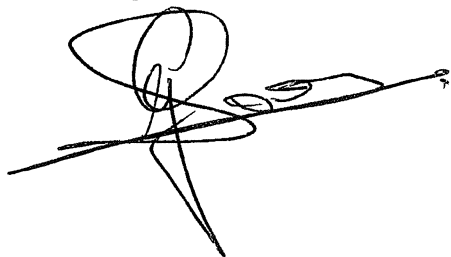
dat geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld hoeft te worden

besluit(en) vast te stellen:

1. De zienswijze ongegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen zoals opgenomen in de bijgevoegde nota van zienswijzen;
2. De verantwoording van het groepsrisico m.b.t. de aanwezige Gasleidingen, conform raadsbijlage, voldoende verantwoord en de restrisico's aanvaardbaar te achten.
3. De toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling aan Tegelseweg / Craenakker, conform raadsvoorstel, verantwoord te achten;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
5. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Belfeld, reparatie 2010" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2011

De griffier



De voorzitter



raadsnummer 2011 96
team ROBER
steller S. van den Hoogen
doorkiesnummer 077-359 94 62
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Bedrijventerrein Belfeld, reparatie 2010

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Belfeld, reparatie 2010 heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in de Stadswinkel Venlo. Gedurende deze termijn heeft eenieder ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad.

Reacties

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

1. BRO Adviseurs, Industriestraat 94, 5931 PK Tegelen namens Hauzer&Partners en bouwbedrijf Willems.

Hieronder wordt de zienswijze samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar voorzien. Het bovenstaande betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet zijn genoemd in de samenvatting, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Reclamanten die binnen de termijn van de ter inzage legging hun zienswijze hebben ingediend kunnen ook voor het overige in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

1. BRO Adviseurs, Industriestraat 94, 5931 PK Tegelen namens Hauzer&Partners en bouwbedrijf Willems.

De zienswijze is gericht tegen het opnemen van de dubbelbestemming 'waarde archeologie' ter plaatse van de gronden die in eigendom zijn van Hauzer&Partners en Bouwbedrijf Willems.

Reclamant is van mening dat de dubbelbestemming niet meer gelegd hoeft te worden op alle gronden op het bedrijventerrein Pannenberg. De reden hiervoor is gelegen in een brief van de gemeente Venlo d.d. 3 december 2007. In deze brief wordt geconcludeerd dat een archeologisch onderzoek op het betreffende terrein geen nut meer heeft omdat door de diverse saneringen het terrein tot op grotere diepte is verstoord. Hierdoor kan de zeer hoge archeologische waarde van het terrein worden bijgesteld naar een lage archeologische waarde.

In het onderzoeksrapport, dat aan de brief ten grondslag heeft gelegen is de onderzoekslocatie aangegeven. Uit deze kaart blijkt duidelijk dat het gehele bedrijventerrein Pannenberg deel uitmaakt van de onderzoekslocatie en de brief hierop betrekking heeft. In de correspondentie volgend hierop komt de gemeente terug op het standpunt en stelt dat slechts een klein deel van de gronden is vrijgegeven. Voor de overige percelen geldt nog een middelhoge verwachtingswaarde.

Om bouwprocessen niet onnodig te vertragen is in november 2010 een archeologisch bureau onderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De conclusie van deze onderzoeken is dat slechts uit de (laat) Paleolithicum archeologische indicatoren aanwezig kunnen zijn en wel vanaf 170 cm diepte.

Bij het bouwen van bedrijfsgebouwen zal in het kader van het storten van een fundering slechts een eventuele verstoring plaatsvinden.

Het feit dat de gemeente nu de eis stelt dat het nog niet vrijgegeven gebied aan een uitgebreid karterend booronderzoek moet worden onderworpen staat volgens reclamant niet in verhouding tot de eventuele verstoringen die ter plaatse kunnen plaatsvinden.

Daarnaast bestond reeds op het moment van het schrijven van de brief d.d. 3 december 2007 de wetenschap dat ter plaatse resten uit het (laat) Paleolithicum zouden kunnen voorkomen. Hiervoor is in de brief geen uitzondering gemaakt. Reclamant geeft derhalve aan dat zij erop konden en mochten vertrouwen dat voor het bedrijventerrein Pannenberg voor wat betreft archeologie geen belemmeringen meer zijn en dat het leggen van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' niet meer aan de orde is.

Reactie gemeente:

De ingediende zienswijze wordt puntsgewijs behandeld.

- Aangehaald wordt dat in een brief van 3 december 2007 van de gemeente Venlo wordt vermeld dat archeologisch onderzoek op het betreffende bedrijventerrein geen nut meer heeft.

In het bestemmingsplan bedrijventerrein Belfeld, dat op 26 mei 2010 is vastgesteld was reeds de dubbelbestemming Waarde Archeologie voor het gehele terrein van de Pannenberg opgenomen. In het kader van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan bedrijventerrein Belfeld heeft reclamant geen reactie ingediend ten aanzien van de dubbelbestemming waarde archeologie.

De huidige reparatie van het bestemmingsplan bedrijventerrein Belfeld, waarbij voor een deel van het terrein de archeologische dubbelbestemming wordt verwijderd, is gebaseerd op nieuwe inzichten die na 2007 zijn verworven. Enerzijds zijn dat bouwactiviteiten op het terrein waarbij vastgesteld kon worden dat delen van het bedrijventerrein – op de bovenlaag na – wel nog een intacte bodemopbouw kent. Anderzijds gaat het om archeologisch inventariserend onderzoek uit 2010/2011 waarbij de archeologische verwachtingswaarde nader gespecificeerd kon worden vastgesteld. Voor een deel van het terrein kon op basis van een nadere analyse van bodemkundige onderzoeken worden vastgesteld dat deze dermate verstoord waren dat de archeologische verwachtingswaarde naar beneden kon worden bijgesteld. Het reparatieplan betreft derhalve een verruiming ten opzichte van het bestemmingsplan van 2010.

- Standpunt gemeente Venlo contra interpretatie door de indieners van de brief van 3 december 2007.

In bijlage 3 van de zienswijze is een kaart van het bedrijventerrein opgenomen afkomstig uit het bodemkundig rapport van 2007. In een overleg uit 2010 is aangegeven dat er een interpretatieverschil is t.a.v. de omvang van de aanduiding 'terrein'. Volgens interpretatie van de gemeente Venlo (bijlage 4) gaat het daarbij om slechts één bouwkaavel. De huidige reparatie van het bestemmingsplan is in lijn met de interpretatie zoals die door de gemeente in 2010 naar voren is gebracht. De nadien door de indieners van de zienswijze uitgevoerde archeologische onderzoeken sluiten ook aan op de door de gemeente Venlo vastgestelde status.

- Verwachte geringe verstoring door de bedrijfsgebouwen.

Het archeologisch beleid van de gemeente Venlo gaat - indien mogelijk - uit van behoud in situ. Maatgevend daarvoor is de verwachte verstoring van de mogelijke archeologische waarden door de voorgenomen bouwactiviteiten. Daarbij wordt een maximum toegestane verstoring, na archeologisch vooronderzoek, van 5% gehanteerd. Op basis van de door de ontwikkelaar aangedragen informatie (wegens de bodemopbouw dient ter plaatse van de fundering van nog op te richten bedrijfsgebouwen diepe ontgravingen plaats te vinden) is het advies voor een karterend booronderzoek gegeven, aangezien verwacht mag worden dat binnen de bouwkaavels wegens de te verwachten ontgravingen deze grens van 5% zal worden overschreden. Om de aanvrager van een omgevingsvergunning, bij de beoordeling van het bouwplan op basis van de te verwachten bodemingrepen, niet te confronteren met een alsnog uit voeren archeologisch onderzoek kan dit beter vooraf integraal plaats vinden. Overigens zijn de kosten van de voorgestelde onderzoeks aanpak (karterend boren) relatief gering. De financiële consequenties zijn echter niet maatgevend bij de beoordeling van het noodzakelijke archeologische onderzoek.

- Gesteld wordt dat de gespecificeerde archeologische verwachting voor resten uit het (Laat)Paleolithicum al in 2007 bekend zouden zijn.

De aangehaalde verwachtingswaarde voor het (Laat)Paleolithicum is op basis van het bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek uit 2010/2011 vastgesteld. Uit de correspondentie uit 2007 blijkt dat destijds vooral gedacht werd aan archeologische resten uit de Romeinse tijd. Die verwachtingswaarde uit 2007 was vooral gebaseerd op vondsten uit de omgeving; kennis t.a.v. het bedrijventerrein zelf was nog onvoldoende aanwezig. De uitgevoerde archeologische onderzoeken hebben juist als doel de archeologische verwachtingswaarde precies vast te stellen. Op basis daarvan kan vervolgens ook beter het archeologisch vervolgonderzoek worden uitgezet, zoals op basis van de overlegde rapporten door de gemeente is aangegeven.

De nu vastgestelde verwachtingswaarde vormt in elk geval geen aanleiding om de dubbelbestemming te verwijderen.

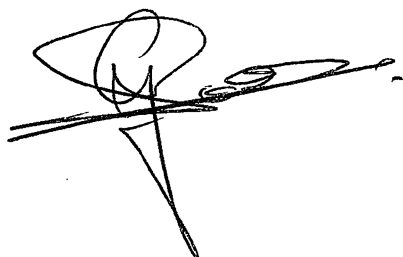
Via email is nog op 9-9-2011 aan de heren Willems een tweetal opties aangeboden.

Enerzijds is de optie geboden dat zij een aanvullend archeologisch onderzoek uitvoeren en anderzijds dat een aanvullende regel, voor het gedeelte van de Pannenbergh, wordt opgenomen dat pas bij een diepte van 150 cm vervolg onderzoek noodzakelijk is. Op beide opties is van de heren Willems geen reactie ontvangen.

Gelet op het voorgaande leidt de ingediende reactie niet tot aanpassing van onderhavig bestemmingsplan. De ingediende reactie is aldus ongegrond.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2011.

De griffier

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long, sweeping tail that extends downwards and to the right.

De voorzitter

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'S' shape at the top that curves into a long, straight line extending downwards and to the right.



Raadsbijlage

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2011 96

team ROBER

steller S. van den Hoogen

doorkiesnummer 077-359 94 62

e-mail s.vandehoogen@venlo.nl

Nota van wijzigingen bestemmingsplan bedrijventerrein Belfeld, reparatie 2010

Toelichting

2.4. Aan de lijst van afvalverwerkende bedrijven zijn een tweetal bedrijven toegevoegd..

2.5 Gasleiding. De tekst m.b.t. de verantwoording van het groepsrisico is aangevuld.

Regels

1.77, 4.4.c. en 5.5.d: aangevuld voor wat betreft verkoop van producten via elektronische weg.

5.1.b. Aanduiding tweetal afvalverwerkende bedrijven opgenomen.

5.2. Bouwregels m.b.t. afstand tot de perceelsgrens aangepast.

15 Archeologieregeling aangepast voor wat betreft de maatvoering (500 m2).

20.d voor bouwwerken de tekst 'overige' opgenomen.

Verbeelding.

Gedeelte van de Gasleiding is verwijderd daar dit een loze leiding betreft.

Tweetal afvalverwerkende bedrijven specifiek aangeduid.

