

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Leisure Center Belfeld	team REWBE
raadsnummer 2014	18	steller S van den Hoogen
collegevergadering d.d.	21 januari 2014	doorkiesnummer +31 77 3599462
raadsvergadering d.d.	26 februari 2014	e-mail s.vandenhoozen@venlo.nl
fatale termijn		registratienummer 14-352
programma	Veelzijdige stad in het groen	datum 6 januari 2014
portefeuillehouder	W. van den Beucken	

Voorstel om te besluiten

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
3. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wro vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan Leisure Center Belfeld op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zowel in papieren als digitale vorm. (identificatienummer NL.IMRO.0983 BPL2011010LCB-VA01) met de ondergrond d.d. 20-07-2011

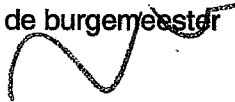
Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris



Willermien Meijering

de burgemeester



Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

De heer Nikmohamedian heeft het voornemen om de huidige tennishal "De Poelder c.q. Sportcenter The Nik Brothers uit te breiden tot een zogenaamd leisurecenter, bestaande uit onder meer een bowling, lasershooting, een uitbreiding van het fitnesscenter en een zwembad met sauna. Tevens voorziet het plan in de oprichting van een nieuwe vrijstaande bedrijfswoning, ter vervanging van de huidige in pandige bedrijfswoning.

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere waarden heeft met ingang van 25 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is één zienswijze ingekomen. De zienswijze is samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de bijgevoegde nota van zienswijzen. De zienswijze geeft op enkele onderdelen aanleiding tot aanpassing van het plan. Daarnaast worden ambtshalve enkele wijzigingen voorgesteld. Alle wijzigingen zijn weergegeven in de bij de stukken gevoegde "Nota van wijzigingen".

Het college heeft op 21 januari 2014 hogere geluidsgrenswaarden vastgesteld voor de op te richten bedrijfswoning.

Uw raad wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen. Kostenverhaal is namelijk middels een anterieure overeenkomst afgedekt.

Vervolgens wordt voorgesteld het bestemmingsplan Leisure Center Belfeld vast te stellen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is het mogelijk voor belanghebbenden die tijdig zienswijzen ten aanzien van het ontwerpplan hebben ingediend om in beroep te gaan bij de Raad van State. Voor zover wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan kan eenieder daartegen beroep indienen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan Leisure Center Belfeld (Via BIS)	..
2.	Nota van zienswijzen	..
3.	Nota van wijzigingen	..
4.	Ingekomen zienswijze	..
5.	Besluit hogere geluidsgrenswaarden	..
6.	Verbeelding	..

Onderbouwing

 Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

De heer Nikmohamedian heeft het voornemen om de huidige tennishal "De Poelder c.q. Sportcenter The Nik Brothers uit te breiden tot een zogenaamd leisurecenter, bestaande uit onder meer een bowling, lasershooting, een uitbreiding van het fitnesscenter en een zwembad met sauna. Tevens voorziet het plan in de oprichting van een nieuwe vrijstaande bedrijfswoning, ter vervanging van de huidige inpandige bedrijfswoning. Hiertoe is het bestemmingsplan Leisure Center Belfeld voorbereid.

De kernopgave is het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Leisure Center Belfeld. Teneinde te voorzien in een planologisch juridisch kader dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt.

2. Relatie met programma

De ontwikkeling van het bestemmingsplan Leisure Center Belfeld valt onder het programma "Veelzijdige stad in het groen" en draagt in algemene zin bij aan dit programma.

3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Het uiteindelijke doel is te voorzien in een onherroepelijk bestemmingsplan voor Leisure Center Belfeld waardoor voorzien wordt in een planologisch juridisch kader dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt. Om hierin te voorzien zal het plan eerst door de gemeenteraad vastgesteld dienen te worden.

4. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

De raad is in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening aangewezen als het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Leisure Center Belfeld wordt het kader voor de ontwikkeling vastgelegd.

5. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

De voorgenomen ontwikkeling van het Leisure Center past niet in het geldende bestemmingsplan "Rijksweg 73-Zuid". In overleg met de gemeente is daarom door de initiatiefnemer een bestemmingsplan opgesteld dat in de voorgenomen ontwikkeling voorziet. Tevens zijn de vereiste onderzoeken uitgevoerd, waaruit geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan naar voren zijn gekomen. Voor wat betreft de op te richten bedrijfswoning is wel een hogere geluidsgrenswaarden procedure gevolgd.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 januari 2012 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Leisure Center Belfeld. Door middel van raadsinformatiebrief nr. 2012-1 is uw raad daarvan op de hoogte gebracht. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 26 januari 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging is een zienswijze ingediend door Poelmann van den Broek Advocaten, namens Adventureworld of Taurus en de familie Schmidt. Bij schrijven van 20 maart 2012 heeft de familie Schmidt zich uit de procedure teruggetrokken.

Raadsvoorstel - onderbouwing

De zienswijzen zijn in de nota van zienswijzen, die u bijgaand aantreft, samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar voorzien. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen. Reclamant kan in zijn zienswijze ontvankelijk worden verklaard.

De zienswijze heeft in het kort betrekking op:

- Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van de ontwikkeling
- Rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat
- Strijdigheid met rijksbeleid, provinciaal beleid, ruimtelijke structuurvisie, horecanota
- Onderbouwing financiële haalbaarheid
- Screening ikv Bibob
- Juistheid onderzoek luchtkwaliteit
- Strijdigheid met besluit gevoelige bestemmingen
- Afstanden opgenomen in de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'
- Juistheid akoestisch onderzoek
- Regels (oppervlakte functies, inhoud bedrijfswoning en afwijkingsregels / wijzigingsregels

Voor een volledig overzicht van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de nota van zienswijze en de zienswijze die u in de bijlage aantreft.

Als gevolg van de ingediende zienswijzen is gebleken dat de uitgangspunten van het akoestisch en luchtonderzoek en de verkeerskundige onderbouwing niet geheel overeenkwamen met de mogelijkheden van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft de betreffende onderzoeken laten actualiseren. Het doorvoeren van deze aanpassingen heeft o.a. tot gevolg gehad, dat er geruime tijd tussen de terinzagelegging van het ontwerp en de vaststelling van het plan zit.

Voorgesteld wordt, conform de nota van zienswijzen, de zienswijzen met betrekking tot het gegeven dat de horecanota niet benoemd is in de toelichting, de financiële onderbouwing, de actualiteit van het akoestisch en luchtonderzoek en de maximale oppervlakte van de op basis van de regels toegestane functies gegrond te verklaren en het bestemmingsplan hierop aan te passen. Verder wordt voorgesteld de zienswijzen voor het overige niet over te nemen.

Overzicht wijzigingen

Het bestemmingsplan is op enkele punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De wijzigingen zijn van beperkte aard. De wijzigingen zijn samengevat weergegeven in de bijgevoegde nota van wijzigingen.

Gedeputeerde Staten, Provincie Limburg

Bij schrijven van 7 maart 2012 Hebben Gedeputeerde Staten laten weten geen aanleiding te zien om een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Het bestemmingsplan Leisure Center Belfeld is integraal ambtelijk beoordeeld. Verder zijn bij de totstandkoming van het bestemmingsplan provincie Limburg en de burgers middels een algemene publicatie betrokken.

7. Financiële paragraaf

Het verhaal van kosten als bedoeld in de Wro is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Dit ter vervanging van het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig. In de overeenkomst is onder meer voorzien in verhaal van planschade, ambtelijke kosten en de kosten voor de aanleg van de benodigde passeerstrook langs de Beekweg.

8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	niet
Financiële risico's en aspecten	niet
Economische risico's	niet
Maatschappelijke risico's	niet
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	niet
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	niet
Overige strategische risico's	niet

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

n.v.t.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit tot vaststelling op grond van de Wet ruimtelijke ordening bekendgemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tegen het plan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door diegene die tijdig zijn zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren heeft gebracht. Ten aanzien van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan kan eenieder beroep indienen. Het bestemmingsplan treedt in beginsel in werking op de eerste dag na het einde van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt getroffen, treedt het bestemmingsplan niet meteen in werking.

Ten aanzien van de door het college vastgestelde hogere geluidsgrenswaarden kan eveneens beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit besluit treedt de dag na publicatie in werking.



Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Leisure Center
Belfeld
raadsnummer 2014 18
raadsvergadering d.d. 26 februari 2014

team REWBE
steller S van den Hoogen
doorkiesnummer +31-77 3599462
e-mail s.vandenhoozen@venlo.nl
datum 6 januari 2014

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 21 januari 2014, registratienummer 14-352;
gelet op de Wet Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Leisure Center Belfeld vanaf 25 januari 2012 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaande aan de terinzagelegging 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 Poelmann van den Broek Advocaten;

dat gezien het advies van burgemeester en wethouders de zienswijzen van Poelmann van den Broek advocaten conform bijgevoegde nota van zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond worden geacht;

dat ten opzichte van het ontwerp nog wijzigingen zijn aangebracht in het bestemmingsplan;

dat de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn beschreven in de bij het raadsvoorstel en besluit behorende "Nota van wijzigingen";

dat het college op 21 januari 2014 hogere grenswaarden heeft vastgesteld voor de op te richten bedrijfswoning;

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 van Poelmann van den Broek advocaten ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze deels gegrond deels ongegrond te verklaren;
3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Leisure Center Belfeld op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zowel in papieren als digitale vorm

Raadsbesluit

(identificatienummer NL.IMRO.0983 BPL2011010LCB-VA01) met de ondergrond d.d. 20-07-2011, overeenkomstig het advies van het college en de overige bij dit besluit behorende stukken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 februari 2014.

De griffier

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Geert van Soest

De voorzitter

A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping 'M' shape followed by a few smaller strokes.

Antoin Scholten

raadsnummer 2014 18
team REWBE
steller S. van den Hoogen
doorkiesnummer 077-359 9462
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Leisure Center Belfeld

Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan Leisure Center Belfeld heeft met ingang van donderdag 26 januari 2012 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 is één schriftelijke zienswijze ingekomen.

Schriftelijke reacties

Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke zienswijze is tijdig gebruik gemaakt door Poelmann van den Broek Advocaten, namens Adventureworld of Taurus, Rijksweg 181 te Velden en de familie Schmidt, exploitanten en eigenaren van manege De Grensstreek, Sportlaan 38 te Belfeld.

Bij schrijven van 20 maart 2012 heeft de familie Schmidt te kennen geven zich per direct uit de procedure terug te trekken. Bij brief van 24 april 2012 is dit door Poelmann van den Broek Advocaten bevestigd, waarbij tevens is aangegeven dat voor het overige de gehele zienswijze in stand blijft. De familie Schmidt wordt derhalve bij het vervolg van de procedure niet verder betrokken.

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

Opmerking 1:

Ten aanzien van paragraaf 2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan (Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten) merkt reclamant op dat het feit dat er voldoende open ruimte blijft bestaan tussen de bouwmassa's op de verschillende percelen

Raadsbijlage

en het feit dat er op verschillende percelen in de omgeving grotere bouwmassa's zijn gelegen niet betekent dat er geen nadelige stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten te verwachten zijn. Op dat punt dient ook het provinciaal en gemeentelijk beleid te worden beschouwd.

Reactie gemeente:

Voor de onderbouwing van het feit dat onderhavige ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening is de toelichting op het bestemmingsplan in zijn geheel van belang. De paragraaf waar reclamant in dit onderdeel op in gaat maakt onderdeel uit van hoofdstuk 2, dat voorziet in een beschrijving van het plan en het gebied waarin het plangebied is gelegen, waarbij wordt ingegaan op de functionele relatie van het plan met het omliggende gebied en de ruimtelijke inpassing van de bouwmassa. In de daarop volgende hoofdstukken van de toelichting wordt een en ander verder onderbouwd. Voor wat betreft de toetsing aan actueel Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting.

De zienswijze wordt niet overgenomen. Overigens wordt wel opgemerkt dat hoofdstuk 2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten enigszins is aangepast.

Opmerking 2

Het toevoegen van een aanzienlijke hoeveelheid aan bebouwing is in strijd met het nationaal belang dat is gericht op behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit.

Reactie gemeente:

Dit nationaal belang is primair gericht op instandhouding en ontwikkeling van ecologische en culturele waarden in natuurgebieden en Nationale landschappen welke zijn aangewezen c.q. beschermd op basis van de Vogel- en habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet 1988 of onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook bij andere ruimtelijke ontwikkelingen dient landschappelijke kwaliteit expliciet te worden meegenomen in de afwegingen. Daarmee is echter niet gezegd dat op onderhavige locatie geen ontwikkeling mogelijk is. Zoals ook verwoord in paragraaf 3.1 van de toelichting is sprake van uitbreiding en herontwikkeling van een reeds bestaand sportcentrum, in c.q. aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied van Belfeld. Een en ander conform het door de Nota Ruimte uitgedragen bundelingsprincipe. De landschappelijke kwaliteit is expliciet meegenomen in de afwegingen en heeft mede vorm gekregen door de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling, als uitgewerkt in het bij het bestemmingsplan behorende inpassingsplan.

Gezien het voorgaande is geen sprake van strijd met het nationaal beleid ten aanzien van het behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit. Volledigheidshalve kan nog worden vermeld dat door de VROM-Inspectie in het kader van het vooroverleg ten aanzien van dit belang geen opmerkingen zijn gemaakt.

De zienswijze wordt niet overgenomen, het plan behoeft geen aanpassing.

Opmerking 3:

Raadsbijlage

Reclamant stelt dat de in het bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheden niet in overeenstemming zijn met het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat. De resultaten van het vooroverleg met Rijkswaterstaat zijn niet terug te vinden in de toelichting.

Reactie gemeente:

Het door Rijkswaterstaat gehanteerde rooilijnenbeleid is geborgd in het bestemmingsplan door middel van een tweetal gebiedsaanduidingen (vrijwaringszone – weg 1 en 2) en de daaraan verbonden regels. Ten aanzien van de gronden gelegen binnen 50 meter van de as van de dichtstbij gelegen rijbaan van A73 geldt dat slechts bouwwerken ten behoeve van het wegverkeer mogen worden gebouwd. Daarvan kan niet worden afgeweken. Daarom is in artikel 7.1 – dat betrekking heeft op de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg 1', die voor de betreffende zone is opgenomen op de verbeelding – ook niet voorzien in een bevoegdheid om af te wijken van de opgenomen bouwregel(s). Het beleid ten aanzien van de gronden gelegen in zone van 50 meter tot 100 meter tot de as van de dichtstbij gelegen rijbaan – die in de toelichting wordt aangeduid als overlegzone – is geborgd in artikel 7.2, dat betrekking heeft op de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg 2'. In de toelichting is over deze zone terecht opgenomen dat ook hier een bouwverbod geldt, maar dat daarvan ontheffing kan worden verleend (afwijkingsbevoegdheid). Het rooilijnenbeleid is op de juiste wijze vertaald naar het bestemmingsplan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan Rijkswaterstaat Dienst Limburg en de toenmalige VROM-Inspectie. Laatstgenoemde instantie heeft een (gecoördineerd) advies uitgebracht, waarvan de resultaten zijn verwerkt in paragraaf 6.1 van de toelichting. Alvorens omgevingsvergunning kan worden verleend is toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 7.2.2. van de planregels vereist. Om te beoordelen of het verkeersbelang niet wordt geschaad zal advies worden ingewonnen bij wegbeheerder Rijkswaterstaat. De opgenomen planregels zijn hierop aangevuld. De zienswijze wordt niet overgenomen.

Opmerking 4:

Het initiatief is in strijd met het provinciaal beleid nu de noodzaak van de ontwikkeling in de stedelijke ontwikkelingszone niet is aangetoond. Ook wordt niet aangetoond dat deze ontwikkeling bijdraagt aan de revitalisering of herstructurering van bestaande stedelijke gebieden. Voorts is de opmerking in de toelichting dat de stedelijke ontwikkelingszone bij uitstek geschikt is voor stedelijke ontwikkelingen pertinent onjuist.

Reactie gemeente:

Als verwoord in paragraaf 3.2 van de toelichting is aan de gronden waarop de ontwikkeling is voorzien, het perspectief 'Stedelijke Ontwikkelingszone' (P8) toegekend. Het perspectief Stedelijke ontwikkelingszone (P8) omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos,

openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden indien dat niet mogelijk of niet gewenst is binnen de bestaande stedelijke bebouwing. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden (het principe van de SER-ladder). Als er nieuwe rode ontwikkelingen in stedelijke ontwikkelingszones nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing te worden gerealiseerd. Dergelijke ontwikkelingen dienen op basis van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering voor overleg te worden voorgelegd aan de provincie.

Onderhavige ontwikkeling is niet te vergelijken met een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein, kantoorlocatie of een winkelgebied. Er is sprake van een uitbreiding c.q. herontwikkeling van een bestaand sportcentrum tot een zogenaamd Leisure center, grenzend aan de bestaande stedelijke bebouwing, waarmee eveneens recht wordt gedaan aan de uitgangspunten van duurzaam ruimtegebruik volgens het principe van de SER-ladder.

Hoewel de ontwikkeling gezien het voorgaande wel degelijk past binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Limburg, gaat het te ver te stellen dat stedelijke ontwikkelingen als onderhavig Leisure center bij uitstek thuishoren in de stedelijke ontwikkelingszone. De motivering in de toelichting wordt op dit punt aangepast.

Volledigheidshalve kan nog worden vermeld dat de provincie schriftelijk heeft laten weten dat er geen aanleiding bestaat een zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van het – naar aanleiding van het gevoerde vooroverleg aangepaste – ontwerp-bestemmingsplan.

De zienswijze wordt niet overgenomen. De toelichting is overigens wel op onderdelen aangepast.

Opmerking 5:

Het initiatief is in strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015. Nieuwe functies in het casco dienen te zijn gebaseerd op een blijvende ligging in een landelijke en natuurlijke omgeving. Er kan niet worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling ertoe leidt dat de binnen het casco aangewezen groenstructuren blijvend een landelijke en natuurlijke uitstraling zullen behouden.

Reactie gemeente:

In zowel de toelichting als in de structuurvisie is inderdaad genoemd dat nieuwe functies in het casco gebaseerd moeten zijn op een blijvende ligging in een landelijke en natuurlijke omgeving. Dit moet echter wel worden gezien in de context, te weten het totale casco binnen het gebied van gemeente en niet op perceelsniveau. Immers in de structuurvisie is daarover opgenomen dat voor het vervullen van – onder meer – deze doelstelling robuustheid nodig

Raadsbijlage

is, die wordt verkregen door het realiseren van krachtige interne en externe samenhangende netwerken met natuurlijke, recreatieve en stedenbouwkundige kwaliteiten en het realiseren van duurzame ecologische structuren, samenhangende natuurgebieden en een toeristisch recreatief netwerk. Maar ook andere functies, zoals levensvatbare land- en tuinbouwondernemingen en stedelijke functies kunnen voorzien in de gewenste robuustheid, mits inpasbaar in de karakteristiek van het gebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een blijvende recreatieve c.q. leisurevoorziening, grenzend aan de kern Belfeld, omringd door andere recreatieve c.q. sportieve functies. De ontwikkeling ziet op hergebruik van een reeds voor sport- en recreatieve doeleinden in gebruik zijnde gronden. Gezien de situering en de (aard van) omgeving is geen sprake van een inbreuk op duurzame ecologische structuren, samenhangende natuurgebieden of toeristisch-recreatieve netwerken. Ten aanzien van de stedenbouwkundige kwaliteiten wordt door de (ver)nieuwbouw juist een kwaliteitsimpuls aan het plangebied gegeven, waarbij tevens wordt voorzien in een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

Verder is van belang dat ten aanzien van binnensportvoorzieningen, waaronder fitnesscentra, in de structuurvisie is benoemd dat deze zoveel mogelijk in combinatie met andere functies dienen te worden ontwikkeld, waardoor meervoudig gebruik kan plaatsvinden en dat sport- en recreatievoorzieningen aan de rand van de kernen in het casco kunnen worden gesitueerd.

De zienswijze wordt niet overgenomen. De toelichting is overigens wel op onderdelen aangepast.

Opmerking 6:

In de toelichting wordt slechts onderbouwd dat er geen aantasting plaatsvindt van de toekomstwaarde en belevingswaarde van het buitengebied, terwijl het criterium is dat ontwikkelingen in het casco gericht dienen te zijn op een vergroting van de vitaliteit en robuustheid van het gebied, waarvan sprake is wanneer de belevingswaarde, gebruikswaarde en de toekomstwaarde van het gebied worden vergroot.

Reactie gemeente:

Allereerst wordt verwezen naar hetgeen hiervoor reeds is gesteld in reactie op opmerking 5. In aanvulling daarop kan nog worden opgemerkt dat door de ontwikkeling de vitaliteit en robuustheid wordt vergroot door een vergroting van de belevingswaarde voor inwoners en bezoekers en een vergroting van de gebruikswaarde voor de recreatieve sector.

De zienswijze wordt niet overgenomen, het plan behoeft geen aanpassing.

Opmerking 7:

Er wordt in de toelichting niet ingegaan op de horecanota die door de gemeente is vastgesteld. Onduidelijk is hoe het initiatief zich verhoudt tot deze nota, mede gezien het feit dat de door de manege gevraagde vergunning voor uitbreiding van het café is geweigerd

Raadsbijlage

wegens strijd met de horecanota. Het initiatief lijkt gezien het aantal vierkante meters horeca in strijd te zijn met de horecanota, waarbij moet worden opgemerkt dat het plan geen beperkingen stelt aan de oppervlakte van de horecavoorziening en/of horecafuncties. Van facilitaire horeca is geen sprake. Er wordt gevreesd voor het ontstaan van een disco-eventcenter.

Reactie gemeente:

Allereerst moet worden opgemerkt dat in artikel 3.1, sub d van planregels is opgenomen dat horecavoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan in categorie 1, 2 en 3 en in de vorm van een zalencentrum. De oppervlakte is daarmee begrensd tot 1.400 m². Wat onder deze categorieën moet worden verstaan is omschreven in de begrippen in artikel 1 van de planregels. Een discotheek/dancing wordt aangemerkt als categorie 4 en is niet toegestaan.

In de toelichting ontbreekt inderdaad een toetsing aan c.q. overweging ten aanzien van de horecanota. Dat betekent echter niet dat het horecabeleid niet in de overwegingen is betrokken. Inderdaad is in de horecanota als uitgangspunt benoemd dat moet worden ingezet op clustering van horeca. Daarmee is niet gezegd dat er buiten de concentratiegebieden geen mogelijkheden zijn voor marktgerichte horecaconcepten. Voorts is in de nota benoemd dat behoefte bestaat aan verbetering van de relatie tussen horeca en andere functies als winkels, culturele voorzieningen en/of leisurevoorzieningen. Horeca die daarop goed aansluit kan de verblijfsduur van bezoekers verlengen.

Gezien de benodigde omvang aan bebouwing voor het beoogde totaalconcept en de bijbehorende parkeerbehoefte is de ontwikkeling niet inpasbaar in de reguliere concentratiegebieden als de binnenstad van Venlo of in de kern van Belfeld. Het totaalconcept bestaat slechts gedeeltelijk uit horeca, het is juist een totaal concept bestaande uit sport-, wellness, recreatie en horeca. Juist deze combinatie maakt het een interessant concept voor zowel de lokale als regionale inwoners als toeristen. Een concept dat voorts niet vergelijkbaar is met de horecaonderneming van de Manege. Overigens is in het verleden aan de Manege wel degelijk medewerking verleend voor een uitbreiding van de horecaonderneming.

Voor wat betreft het gegeven dat de horecanota niet benoemd is in de toelichting is de zienswijze gegrond. Inhoudelijk is de zienswijze ongegrond gezien de ontwikkeling past binnen het geldende horecabeleid. Voornoemde overwegingen ten aanzien van het gemeentelijk horecabeleid zijn alsnog verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Opmerking 8:

Er wordt geen inzicht verschaft in de financiële haalbaarheid van het project. Het feit dat de kosten van de overheid worden verhaald via een anterieure overeenkomst is niet voldoende. De regionale markt is verzadigd en de ontwikkeling zal voorts een (negatieve) weerslag hebben op de continuïteit van Adventureworld of Taurus.

Raadsbijlage

Reactie gemeente:

Door de initiatiefnemer is gedurende enige jaren marktonderzoek verricht, waaruit is gebleken dat er in de regio nog voldoende behoefte, alsmede voldoende ruimte bestaat, voor vernieuwing en uitbreiding van Leisure functies. Het unieke aan de locatie is de differentiatie van de aangeboden activiteiten. Het Leisure Center biedt namelijk een breed en vernieuwend aanbod van faciliteiten, in een combinatie van ontspannende en inspannende mogelijkheden. Deze faciliteiten en mogelijkheden springen in op de behoefte aan ontspanning en inspanning.

Ter onderbouwing van de economische haalbaarheid is tevens een onderbouwing van de accountant in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen waaruit blijkt dat het plan economisch haalbaar is. De zienswijze wordt voor wat betreft het niet afdoende omschrijven van de financiële haalbaarheid in de toelichting overgenomen. Het plan is hierop aangepast.

Het plan kan een weerslag hebben op Adventureworld of Taurus. In dit kader wordt opgemerkt dat concurrentieverhoudingen in beginsel bij een planologische belangenafweging niet relevant zijn.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling economisch haalbaar is. Inhoudelijk is de zienswijze derhalve ongegrond.

Opmerking 9:

Reclamant stelt dat alle aanleiding bestaat om de initiatiefnemer te screenen in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob).

Reactie gemeente:

Aangezien de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan niet is aan te merken als een beschikking als bedoeld in artikel 1, lid 1 onder c van Wet Bibob, is de betreffende wet in casu niet van toepassing.

Voor wat betreft dit punt is de zienswijze ongegrond. Het plan behoeft derhalve geen aanpassing.

Opmerking 10:

Reclamant heeft grote twijfels over de juistheid van de in het onderzoek luchtkwaliteit gehanteerde verkeersbewegingen, welke naar diens oordeel veel te laag zijn geschat. Hetzelfde geldt voor het verkeerskundig rapport.

Reactie gemeente:

Geconstateerd is dat het akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek en verkeerskundige onderbouwing qua uitgangspunten niet geheel overeenkomt met hetgeen het ontwerp bestemmingsplan aan mogelijkheden biedt. Het akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek en verkeerskundige onderbouwing zijn inmiddels hierop aangepast. Uit het aanvullende lucht onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de grenswaarden die gesteld worden in de Wet

milieubeheer. De uitbreiding is derhalve mogelijk op grond van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Voor wat betreft het geluidsonderzoek wordt opgemerkt, dat voor de bedrijfswoning de voorkeursgrenswaarde van de A73 wordt overschreden, zodat een hogere geluidsgrenswaarden noodzakelijk is. Voor het overige worden zowel op het Leisure center zelf als op de gevoelige objecten in de omgeving geen richtwaarden overschreden, zodat de uitbreiding derhalve mogelijk is.

De zienswijze is derhalve voor wat betreft de uitgangspunten van het akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek en verkeerskundige onderbouwing gegrond. Inhoudelijk is de uitbreiding mogelijk.

Opmerking 11:

Het initiatief voldoet niet aan het Besluit gevoelige bestemmingen aangezien er een kinderdagverblijf wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente:

De in het ontwerpplan opgenomen kinderopvang is gedurende het bestemmingsplanproces komen te vervallen. Deze functie is derhalve uit het plan verwijderd. De gemaakte opmerking doet daarom niet meer ter zaken en de reactie wordt derhalve niet overgenomen. Het plan behoeft verder geen aanpassing

Opmerking 12:

Reclamant stelt dat ten onrechte per functie is getoetst aan de afstanden als opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Naar diens oordeel dient de ontwikkeling in totaal te worden beschouwd, waarbij het initiatief zou moeten worden aangemerkt als een recreatiecentrum, waarvoor een aan te houden afstand van 300 meter geldt.

Reactie gemeente:

De genoemde brochure geeft aan te houden richtafstanden tussen bedrijven dan wel milieubelastende functies enerzijds en nabijgelegen woningen anderzijds. Hoewel toepassing van de brochure volgens inmiddels vaste jurisprudentie wordt geaccepteerd, dient toepassing wel altijd gemotiveerd plaats te vinden. In casu is aansluiting gezocht bij de afstanden die in bijlage 1 van de brochure zijn genoemd voor de in de ontwikkeling voorziene functies als een bowlingbaan, fitnesscentrum, feestzalen (evenementenhallen) en niet-overdekte verlichte tennisbanen. De grootste afstand die daarvoor is voorzien is 50 meter, waarbij geluid steeds de bepalende factor is.

In bijlage 1 is ook voorzien in afstanden ten aanzien van 'Recreatiecentra, vaste kermis e.d.'. De grootste afstand die daarvoor staat is 300 meter. Dit is verklaarbaar aangezien geen onderscheid is gemaakt tussen overdekte en open-luchtvoorzieningen zoals een vaste kermis. De functies die zijn voorzien in onderhavig planvoornemen zullen allemaal inpandig plaatsvinden. Het is daarom reëel om aan te sluiten bij de grootste afstanden die voor de afzonderlijke functies zijn opgenomen aangezien die afstanden nagenoeg overeenkomen

Raadsbijlage

(resp. 30 en 50 meter). Deze afstand van de randen van het bouwvlak waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet tot de omringende gronden waarop woningen zijn opgericht dan wel ingevolge het geldende bestemmingsplan kunnen worden opgericht bedraagt nergens minder dan 50 meter.

Zoals hiervoor reeds opgemerkt geldt voor alle beoogde functies dat ingevolge bijlage 1 van de VNG-brochure geluid de bepalende factor is voor de aan te houden afstand. Aanvullend kan daarover nog worden opgemerkt dat uit het door K+ uitgevoerde (geactualiseerde) akoestisch onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de in het kader van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) toepasselijke geluidsgrenswaarden voor het Leisurecenter en de ten aanzien van indirecte hinder te hanteren voorkeursgrenswaarden.

De zienswijze wordt derhalve niet overgenomen. Het plan behoeft geen aanpassing.

Opmerking 13:

Reclamant trekt de ten behoeve van het akoestisch onderzoek gehanteerde verkeersbewegingen in twijfel. Voorts vraagt reclamant zich af of ter plaatse van de bestaande woningen nog kan worden voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente:

Geconstateerd is dat het akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek en verkeerskundige onderbouwing qua uitgangspunten niet geheel overeenkomt met hetgeen het ontwerp bestemmingsplan aan mogelijkheden biedt. Het akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek en verkeerskundige onderbouwing is inmiddels hierop aangepast. Uit het aanvullende lucht onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de grenswaarden die gesteld worden in de Wet milieubeheer. De uitbreiding is derhalve mogelijk op grond van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Voor wat betreft het geluidsonderzoek wordt opgemerkt, dat voor de bedrijfswoning de voorkeursgrenswaarde van de A73 wordt overschreden, zodat een hogere geluidsgrenswaarden noodzakelijk is. Voor het overige worden zowel op het Leisure center zelf als op de gevoelige objecten in de omgeving geen richtwaarden overschreden, zodat de uitbreiding derhalve mogelijk is. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De zienswijze is derhalve voor wat betreft de uitgangspunten van het akoestisch- en luchtkwaliteitsonderzoek en verkeerskundige onderbouwing gegrond.

Ten aanzien van de reconstructie van de weg wordt nog opgemerkt dat, hoewel het een feitelijke reconstructie is aan de weg, vanuit de Wet geluidhinder wordt geconcludeerd, dat het geen aanpassing aan de weg is die getoetst behoeft te worden aan de Wet geluidhinder. De rijlijn zal over nagenoeg de gehele weg gelijk blijven en het merendeel van de bewegingen blijft de "oude" rijlijn volgen. Slechts incidenteel zal een auto uitwijken door gebruik te maken van een passeerstrook. De passeerstrook kan dan ook vergeleken worden met een bushalte danwel parkeervak. Ook in deze gevallen geldt dat het hier geen reconstructies in het kader van de Wet geluidhinder betreft.

Raadsbijlage

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Opmerking 14:

Reclamant stelt dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid voor fase 2 dient vast te staan. Op voorhand kan niet voldaan worden aan de wijzigingsbepalingen van de wijzigingsbevoegdheid

Reactie gemeente

Met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het plan wordt de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft, in beginsel als gegeven beschouwd indien voldaan wordt aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden. Derhalve is reeds bij de opname van de wijzigingsbevoegdheid beoordeeld of de uitbreiding die deze wijzigingsbevoegdheid mogelijk maakt vanuit een goede ruimtelijke ordening in beginsel aanvaardbaar is. De concrete invulling is thans niet aan de orde en kan pas bij het mogelijke wijzigingsplan aan de orde gesteld worden. Met de opgenomen voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid wordt een goede ruimtelijke ordening in beginsel gewaarborgd. Indien het college van burgemeester en wethouders op termijn toepassing geeft aan de wijzigingsbevoegdheid, heeft reclamant zo nodig de mogelijkheid om tegen het ontwerp van het wijzigingsplan zienswijzen naar voren te brengen en vervolgens tegen de vaststelling eventueel beroep in te stellen.

De reactie wordt voor wat betreft dit punt niet overgenomen. Het plan behoeft geen aanpassing.

Opmerking 15:

Reclamant stelt ten aanzien van de regels dat in de opgenomen bestemmingen sport geen belemmeringen opgenomen zijn voor de omvang van de functies, waardoor de functies uitwisselbaar zijn qua oppervlakte.

Daarnaast heeft reclamant vraagtekens bij de noodzaak en inhoud van de bedrijfswoning.

Tenslotte heeft reclamant nog opmerkingen ten aanzien van de algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Reactie gemeente

Geconstateerd is dat in de regels van de bestemming Sport geen belemmeringen zijn opgenomen voor de omvang van de functies. Om de bestemmingsplanregeling meer toe te snijden op het voorliggende initiatief worden bij de vaststelling maximale oppervlakten opgenomen.

De zienswijze is voor wat betreft het opnemen van een maximale oppervlaktemaat gegrond. In de regels worden hier maximale maten voor opgenomen.

De bedrijfswoning, waar de eigenaar / exploitant zich zal vestigen, is noodzakelijk om snel en adequaat te kunnen ingrijpen bij eventuele calamiteiten bij of in het centrum. Daarnaast is de bedrijfswoning omwille van de sociale veiligheid ter plaatse gewenst. Het voorliggende

bestemmingsplan biedt overigens ook reeds de mogelijkheid tot het oprichten van een beheerderswoning ter plaatse.

In stedenbouwkundige zin wordt ten aanzien van de bedrijfswoning opgemerkt dat het totale oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van het Leisure Center ca. 11.000 m² wordt. De aangevraagde bedrijfswoning heeft een grondoppervlak van ca. 380 m² en een inhoud (inclusief ondergrondse bouwdelen) van ca. 2800 m³. De woning heeft een forse inhoud, waarvan de helft onderkelderd is. De woning is ruimtelijk duidelijk ondergeschikt aan het Leisure Center. Binnen de totaal ontwikkeling van het Leisure Center behoort ook de inpassing van de bedrijfswoning. De woning doet mee in het ensemble van bebouwing. De woning structureert het parkeerterrein door zijn (begeleidende) wanden en accentueert een hoekpunt van het terrein. Qua vormgeving sluit de woning aan bij de uitstraling van het Leisure Center, doch met een andere schaal. Een woning met deze afmeting is op deze locatie ruimtelijk niet bezwaarlijk en heeft door zijn maat en schaal een toegevoegde waarde op de integrale ontwikkeling van het gebied.

De zienswijze wordt voor wat betreft dit punt niet overgenomen.

De algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels zijn opgenomen om enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Deze afwijkingsregels en wijzigingsregels bieden de mogelijkheden om onder voorwaarden voor relatief kleine zaken af te wijken van het plan dan wel het plan te wijzigen. Deze afwijkingsregels en wijzigingsregels zijn in lijn met de regels welke gebruikt worden bij de overige bestemmingsplannen van de gemeente Venlo. Er bestaat geen aanleiding om bij dit plan hiervan af te wijken mede gezien uitsluitend voor kleine zaken kan worden afgeweken danwel een wijziging doorgevoerd kan worden. De zienswijze wordt voor wat betreft dit punt niet overgenomen. Overigens wordt opgemerkt dat de afwijkingsregel en wijzigingsregels met betrekking tot wegen worden verwijderd, daar binnen het plangebied de bestemming wegen niet voorkomt.

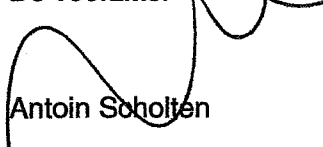
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 februari 2014.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten

Raadsbijlage

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2014 ...
team REWBE
steller S. van den Hoogen
doorkiesnummer 077-359 94 62
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Leisure Center Belfeld

Toelichting

Par 2.2. Opgenomen oppervlaktes zijn afgestemd op onderzoeken.

Par. 2.3. De planbeschrijving en stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten enigszins aangepast.

Par. 3.1. Tekst Rijksbeleid gedeeltelijk aangepast

Par. 3.2. Afweging perspectievenbeleid is anders geformuleerd

Par. 3.3. Tekst Ruimtelijke Structuurvisie aangepast.

Par. 3.3. Tekst met betrekking tot horecanota opgenomen.

par. 3.3. tekst met betrekking tot Visie Stedelijk Centrum opgenomen.

Par. 4.1. Tekst economische uitvoerbaarheid enigszins aangepast.

Par. 4.2.2. Tekst luchtkwaliteit enigszins aangepast.

Par. 4.2.4. Tekst akoestisch onderzoek enigszins aangepast

Par. 4.2.5. Tekst geluidhinder wegverkeer enigszins aangepast.

Par. 4.2.6. Tekst mbt vormvrije mer beoordeling opgenomen.

Par. 4.3. Tekst verkeer en parkeren enigszins aangepast.

Par 4.6.2. tekst natuur en landschap uitgebreid.

Regels

3.1. Maximale oppervlakten voor de functies opgenomen.

3.1.h. Naast ondergeschikt 'en dienstbaar aan' opgenomen

3.1 kinderopvang is komen te vervallen.

3.4. Afwijkingsbevoegheid opgenomen.

3.5.2. Voorwaardelijke gebruiksbepaling parkeren opgenomen.

3.5.3. Bij strijdig gebruik toegevoegd: discotheken / dancing

3.6.2.d. Toegevoegd: 'waarbij tevens de parkeerbehoefte voor de bestaande situatie gewaarborgd wordt'.

7.2.2.a. Toegevoegd: 'gehoord de wegbeheerder'.

8.b. en 9.b. Verwijderd.

Verbeelding

aanduiding parkeerterrein enigszins gewijzigd.

Onderzoeken

Akoestisch en lucht onderzoek en verkeer- en parkeeronderzoek en de verklaring van de accountant zijn aangepast dan wel nieuw.

