

Collegevoorstel**OPENBARE EN GEBOUWDE OMGEVING**

Reg.nr. **15 - 6040**
B&W d.d. 29-09-2015 **A7.3**
Openbaar Uitgesteld (1 week)
Programma Wonen en Leefomgeving

DT d.d.	OR d.d.	B&W d.d.	OR d.d.	Raad	
				Raadsdocumenten	d.d.
		29-09-2015		RIB-nr. 2015-124	

Ingekomen van Afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving

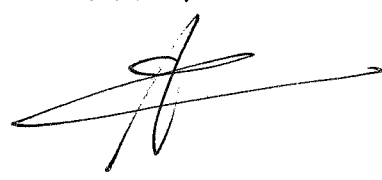
Onderwerp Wijzigingsplan 'Straelsebosweg 9a, Venlo'

Dictum

1. Vaststellen van voorliggend wijzigingsplan 'Straelsebosweg 9a, Venlo' (NL.IMRO.0983.WP2014017STRAELS-VA01).
2. Instemmen met bijgevoegde raadsinformatiebrief nr. 124.
3. Instemmen met bijgaande nota van zienswijzen en derhalve de zienswijzen ontvankelijk verklaren en niet overnemen.
4. Instemmen met het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Voorbesproken met Wethouder J. Teeuwen d.d. 16 september 2015 (per e-mail).

Besluit B&W**CONFORM ADVIES**

Team OGRVM
Steller SGM Jacobs
Doorkiesnummer +31 77 3596828
Datum 14-09-2015
Paraaf steller 
Paraaf afdelingshoofd v.d. H.v. Dorilaar 

Secretaris P. Lucassen
Portefeuillehouder J. Teeuwen

Akkoord Bespreken
**22 SEP. 2015**

Samenvatting

Aan de Straelsebosweg 9-9a in Venlo is een voormalige witlofkwekerij gelegen. De heer P.G.J.T. Hendriks, Straelsebosweg 9, 5916 RG te Venlo, de eigenaar van het voormalige agrarische bedrijf, was ten tijde van het ontwerp voornemens om het voormalige agrarische bedrijfsgebouw (nr. 9a) te gaan gebruiken ten behoeve van de opslag van bedrijfswagens en bijbehorende douaneactiviteiten om de wagens te kunnen exporteren en importeren en daarnaast de loods te gebruiken ten behoeve van vergelijkbare statische opslag bijvoorbeeld caravans en boten.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, heeft uw college op 31 maart 2015 ingestemd met het ontwerpwijzigingsplan.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpwijzigingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingebracht en derhalve ontvankelijk. In de bijgaande nota van zienswijzen wordt uitvoerig ingegaan op de ingediende zienswijzen. Geconcludeerd kan worden dat deze zienswijzen niet nopen tot aanpassing van het plan en derhalve ongegrond zijn.

Na de terinzagelegging is het ontwerpplan door de initiatiefnemer zodanig gewijzigd dat de voorgenomen ontwikkeling enkel ziet op het mogelijk maken van opslag in de vorm van statische opslag, zoals auto's, boten en caravans.

Indien en voor zover uw college instemt met de nota van zienswijzen, kan vaststelling van het wijzigingsplan plaatsvinden.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Raadsinformatiebrief nr. 124	
2.	Wijzigingsplan 'Straelsebosweg 9a, Venlo'	9 juli 2015
3.	Nota van zienswijzen	10 september 2015

Voorstel

Inleiding

Aan de Straelsebosweg 9-9a in Venlo is een voormalige witlofkwekerij gelegen. De eigenaar, de heer P.G.J.T. Hendriks, Straelsebosweg 9, 5916 RG te Venlo, is voornemens om het voormalige agrarische bedrijfsgebouw (nr. 9a) te gaan gebruiken ten behoeve van opslag. De beoogde activiteit is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. In het betreffende bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om de agrarische bedrijfsbestemming van de loods en de bijbehorende gronden onder voorwaarden te kunnen wijzigen in een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'opslag'. De initiatiefnemer heeft hiertoe het voorliggende wijzigingsplan ingediend.

Inhoud

Verzoek

De agrarische bedrijfsloods en de omliggende gronden aan de Straelsebosweg 9a zijn niet meer voor agrarische bedrijfsdoeleinden in gebruik. Aangezien de agrarische hergebruiksmogelijkheden van de bebouwing beperkt zijn, is de initiatiefnemer op zoek gegaan naar een andere, passende gebruiksmogelijkheid. De initiatiefnemer is voornemens om de loods te gaan gebruiken ten behoeve van opslag in de vorm van statische opslag, zoals auto's, boten en caravans. De opslagmogelijkheden vinden uitsluitend plaats in de loods en hebben geen agrarisch karakter.

Planologisch

Voorliggend wijzigingsplan ziet toe op de bestemmingswijziging van de loods en de bijbehorende gronden die onderdeel uitmaken van de agrarische bedrijfskavel gelegen aan de Straelsebosweg 9-9a te Venlo. Het concrete plangebied omvat een gedeelte van het perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 1445.

De onderhavige locatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. Voor het perceel geldt de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf'. De beoogde functiewijziging is strijdig met deze bestemming.

Op grond van de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' is uw college bevoegd om de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' onder voorwaarden te wijzigen naar een bestemming 'Bedrijf' - met de functieaanduiding 'opslag' - ten behoeve van een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf.

Uit het voorliggende wijzigingsplan blijkt dat aan de wijzigingsvoorwaarden is voldaan.

Door het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'Bedrijf' met - ter plaatse van de loods - de functieaanduiding 'opslag' wordt het agrarische bedrijf zowel feitelijk als juridisch gedeeltelijk buiten werking gesteld. Met het vaststellen van het voorgenomen wijzigingsplan krijgen de gronden de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'opslag'. Verder blijven de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-grondwaterbescherming venlo schol' en 'overige zone – robuuste landbouw en natuur' van toepassing en is een bedrijfswoning uitgesloten.

Procedure

Op 31 maart 2015 heeft uw college ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan 'Straelsebosweg 9a, Venlo', waarin het stallen van bedrijfsauto's als overslagpunt/douanepost en daarnaast statische opslag mogelijk werd gemaakt. Dit ontwerpplan heeft vervolgens gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Collegevoorstel

Gedurende de terinzagelegging zijn tegen dit ontwerpwijzigingsplan twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingebracht en derhalve ontvankelijk. In de bijgevoegde nota van zienswijzen wordt uitvoerig ingegaan op onderhavige zienswijzen. Geconcludeerd kan worden dat deze zienswijzen niet nopen tot een aanpassing van het plan en derhalve ongegrond zijn.

Na de terinzagelegging is het plan door de initiatiefnemer zodanig gewijzigd dat de voorgenomen ontwikkeling enkel ziet op het mogelijk maken van opslag in de vorm van statische opslag, zoals auto's, boten en caravans.

Indien en voor zover uw college instemt met de bijgevoegde nota van zienswijzen, kan het wijzigingsplan door uw college worden vastgesteld.

Tegen een vastgesteld wijzigingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vooroverleg

Provincie Limburg heeft na de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Venlo" geen nadere inhoudelijke opmerkingen meer gemaakt over de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in regels van het bestemmingsplan. Daardoor heeft de Provincie indirect aangegeven akkoord te zijn met onderhavig plan. De Provincie is over het planvoornemen geïnformeerd. Zij zijn akkoord met dit concrete wijzigingsplan.

Financiële aspecten

De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Aangezien het voorgenomen wijzigingsplan geen bouwontwikkeling betreft, is er geen sprake van (verhaalbare) grondexploitatiekosten. Het vaststellen van een exploitatieplan of het afsluiten van een anterieure overeenkomst is dan ook niet aan de orde.

In het verhaal van eventueel door de gemeente te betalen tegemoetkomingen in planschade wordt voorzien door het afsluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is inmiddels met de initiatiefnemer afgesloten.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan geeft gemotiveerd weer dat alle wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' in acht zijn genomen en dat hieraan is voldaan. Zodoende is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Derhalve wordt voorgesteld om het wijzigingsplan 'Straelsebosweg 9a, Venlo' vast te stellen en bekend te maken en in te stemmen met de inhoud van de bijgevoegde raadsinformatiebrief, de nota van zienswijzen en het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Collegevoorstel

Bedrijfsvoeringsaspecten (in overleg met Advies en Beheer)	Afgestemd met:
• De financiële aspecten zijn afgestemd met:	Nvt
• De personele aspecten zijn afgestemd met:	Nvt
• Voor informatie en automatisering is afgestemd met:	Nvt
• Voor inkoop en aanbesteding is afgestemd met:	Nvt
• De juridische aspecten zijn afgestemd met:	J. de Groot
• Voor communicatie is afgestemd met	Ina Houben

Verslag van de ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerpwijzigingsplan ten behoeve van het project “het herbestemmen van een agrarische bedrijfsloods aan de Straelsebosweg 9A te Venlo” (zaaknummer 580188)

Het ontwerpwijzigingsplan ‘Straelsebosweg 9A, Venlo’ is op woensdag 22 april 2015 gepubliceerd op de gemeentelijke website (www.venlo.nl, rubriek Actueel, officiële bekendmakingen), de Staatscourant en digitaal op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpwijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 23 april 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen in de Stadswinkel Venlo.

Dit ontwerpwijzigingsplan voorziet in het herbestemmen van de agrarische bedrijfsloods inclusief de onderliggende gronden tot de bestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘opslag’. Ten tijde van het ontwerp voorzag het plan in opslag van bedrijfswagens en bijbehorende douaneactiviteiten om de wagens te kunnen exporteren en importeren en daarnaast in opslag in de vorm van statische opslag zoals auto’s, boten en caravans en dergelijke. Na de terinzagelegging heeft de initiatiefnemer het plan gewijzigd, hiervoor wordt verwezen naar onderstaande tekst onder ‘Gewijzigd plan’.

Gedurende de inzagetermijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, conform de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht.

Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze reactie is gebruik gemaakt door:

A.

De heer drs. B. Woltering, Weselseweg 97, 5916 RD Venlo, ontvangen op 2 juni 2015.

B.

De heer mr. R.T. Kirpestein (ARAG Rechtsbijstand) namens de heer en mevrouw G.C. van Rijn, Straelsebosweg 11 Venlo, ontvangen op 26 mei 2015.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat de Provincie Limburg bij e-mailbericht van 30 april 2015 heeft laten weten geen aanleiding te zien tot het indienen van een zienswijze.

De ontvangen zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingebracht en derhalve ontvankelijk.

Zienswijzen

Hierna worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven.

Vooraf

De samenvatting van de zienswijzen heeft alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenverslag te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen, is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Gewijzigd plan

Het ter inzage gelegde ontwerpwijzigingsplan zag op het stallen van bedrijfsauto’s (als overslagpunt/douanepost) en andere vergelijkbare opslag in de vorm van statische opslag (zoals auto’s, boten, caravans en dergelijke). Na de terinzagelegging is het concept wijzigingsplan aangepast. De beoogde ontwikkeling ziet nu enkel op opslag in de vorm van

statische opslag: opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals auto's, boten, caravans en dergelijke.

A. De heer drs. B. Woltering, Weselseweg 97, 5916 RD Venlo, ontvangen op 2 juni 2015

Samenvatting

1. Reclamant is van mening dat de Straelsebosweg ongeschikt is voor het regelmatig toelaten van vrachtwagens (deels toeristische fietsroute en veel landbouwverkeer).
2. Er is sprake van een onveilige verkeerssituatie op de Weselseweg bij de indraai naar de Straelsebosweg, indien het verkeer komt vanuit de richting Straelen (zeer scherpe bocht).
3. Het indraaien van de vrachtwagens naar de betreffende loods is zeer krap. Dit heeft al meerdere keren tot forse beschadigingen van het hekwerk van reclamant geleid.
4. Stalling van vrachtwagens geven een toename van brand en explosie gevaar.
5. Extra lawaai-belasting bij het starten en van op druk brengen van de luchtremmen.
6. Streven naar behoud van het landelijke karakter van dit gebied.
7. Indien voorgaande argumentatie onvoldoende is om de wijziging tegen te houden, verzoekt reclamant dat de inrit naar de loods via Straelsebosweg 9A een meer toegankelijke (rondere en ruimere) bocht krijgt, waardoor het hekwerk van reclamant minder risico op beschadiging loopt.
8. Tegen het 'stationair' stallen van caravans en boten bestaat geen bezwaar.

Standpunten gemeente

Ad 1. Straelsebosweg is ongeschikt voor het regelmatig toelaten van vrachtwagens

Reclamant stelt dat de weg ongeschikt is voor het regelmatig toelaten van vrachtwagens. Uit de voorgenomen ontwikkeling en het daarvoor opgestelde wijzigingsplan blijkt niet dat hier sprake is van een toename van vrachtwagens. Ook is, gelet op het statische karakter van de opslag, de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen eerder afneemt dan toeneemt. Bovendien is, door aanpassing van het wijzigingsplan, de opslag enkel gericht op auto's, boten en caravans en dergelijke. Mocht er al sprake zijn van vrachtverkeer zal dit in beperkte mate zijn. De opmerking van reclamant over het landbouwverkeer is overigens een bevestiging dat de weg voldoende breed is om vrachtverkeer toe te kunnen laten.

Ad 2. Onveilige verkeerssituatie op de Weselseweg bij indraai naar Straelsebosweg

De bocht is niet optimaal om in een beweging in te draaien vanuit de richting Straelen. Als dit met een vrachtwagen moet gebeuren, zal deze voorsorteren op de linker rijbaan of hij rijdt door richting Venlo om een mogelijkheid tot keren te zoeken. Deze keuze is echter aan de chauffeur en heeft geen betrekking op de bestemmingswijziging die met het onderliggende wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Ad 3. Indraaien van de vrachtwagens naar de betreffende loods is zeer krap

Op grond van de geldende agrarische bedrijfsbestemming is een veelvoud aan verkeersbewegingen te verwachten en mogelijk. Uitgaande van de functie die in het verleden op deze locatie plaatsvond, moet het derhalve mogelijk zijn om met een vrachtwagen in te draaien naar de betreffende loods. Daarnaast is door de aanpassing van het wijzigingsplan enkel statische opslag mogelijk, waardoor als er in de toekomstige situatie al vrachtverkeer zal plaatsvinden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, dit minder zal zijn dan in de huidige situatie.

Wellicht ten overvloede, bij eventuele beschadigingen zal de veroorzaker aansprakelijk moeten worden gesteld. Dit heeft verder geen invloed op het betreffende wijzigingsplan.

Ad 4. Stalling van vrachtwagens geven een toename van brand en explosie gevaar

Voor zover sprake is van stalling van vrachtwagens levert dit geen relevante bijdrage aan brand- en explosiegevaar. Overigens ziet hier wel regelgeving op toe. Het gaat hierbij onder andere om het Bouwbesluit en Activiteitenbesluit.

Ad 5. Lawaai-belasting bij het starten en het op druk brengen van de luchtremmen

De afstand tot de woning Weselseweg 97 bedraagt ongeveer 80 meter. Tussen het plangebied en deze woning treedt aanzienlijke afscherming op door aanwezige gebouwen. Het starten van vrachtwagens zal niet waarneembaar zijn ter plaatse van de Weselseweg 97, mede gezien de ligging van de woning aan de drukke Weselseweg. Er zal dan ook geen sprake zijn van onaanvaardbare geluidhinder als gevolg van het plan.

Daarnaast is door de aanpassing van het wijzigingsplan enkel statische opslag mogelijk, het vrachtverkeer zoals in het oorspronkelijke plan beoogd was zal niet meer plaatsvinden. Als er al vrachtverkeer zal plaatsvinden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, zal dit minder zijn dan in de huidige situatie.

Ad 6. Streven naar behoud van het landelijke karakter van dit gebied

Gezien de ontwikkeling in het buitengebied en de wijzigingsvoorwaarden is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de locatie. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het wijzigingsplan dat de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor het landelijke karakter van het gebied en dat de bestemming planologisch verantwoord is op de bewuste locatie. In het geldende bestemmingsplan is immers een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke onder voorwaarden de mogelijkheden biedt de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. Daarnaast is sprake van een reeds bestaande loods en een in pandige functiewijziging. De impact zal hierdoor gering zijn. Het landelijke karakter zal derhalve niet worden aangetast door de wijziging van de bestemming.

Ad 7. Een meer toegankelijke (rondere en ruimere) bocht voor de inrit naar de loods

Op grond van de geldende agrarische bedrijfsbestemming is een veelvoud aan verkeersbewegingen te verwachten en mogelijk. Uitgaande van de functie die in het verleden op deze locatie plaatsvond, moet het derhalve mogelijk zijn om met een vrachtwagen in te draaien naar de betreffende loods. Daarnaast is door de aanpassing van het wijzigingsplan enkel statische opslag mogelijk, het vrachtverkeer zoals in het oorspronkelijke plan beoogd was zal niet meer plaatsvinden. Als er al vrachtverkeer plaats zal vinden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, zal dit minder zijn dan in de huidige situatie.

Wellicht ten overvloede, bij eventuele beschadigingen zal de veroorzaker aansprakelijk moeten worden gesteld. Dit heeft verder geen invloed op het betreffende wijzigingsplan.

Conclusie:

Uit bovenstaande blijkt dat de zienswijze van reclamant tegen het ontwerp wijzigingsplan niet wordt overgenomen. Er is naar ons oordeel dan ook geen aanleiding om de gevraagde planologische medewerking te weigeren.

Bijlage: zienswijze partij A

Venlo, 29 september 2015

B. De heer mr. R.T. Kirpestein (ARAG Rechtsbijstand) namens de heer en mevrouw G.C. van Rijn, Straelsebosweg 11 Venlo, ontvangen op 26 mei 2015.

Samenvatting

1. Reclamanten zijn van mening dat in de toelichting op het plan vrij snel geconcludeerd wordt dat, via een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het geldende bestemmingsplan, medewerking kan worden verleend aan de gebruikswijziging. Daarbij wordt er aan voorbij gegaan dat het hier gaat om een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied met de daarbij behorende kenmerkende bestemmingen. Reclamanten doelen op het agrarische karakter van het plan en van de omgeving.
2. Gelet op het agrarische karakter van de omgeving is een bedrijfsmatige bestemming wezensvreemd en ongepast. De stalling van bedrijfsauto's vindt op dit moment plaats op het industriegebied Groot Boller en wordt volgens het verzoek verplaatst naar het buitengebied. Het zou passender zijn als de stalling op een industrieterrein gehandhaafd blijft. Uit deze informatie blijkt dat geen objectieve noodzaak is voor de stalling aan de Straelsebosweg 9A.
3. De vraag is of de voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk is en als er al sprake is van een noodzaak, dient te worden gezien in hoeverre deze in regionaal verband kan worden opgelost. Dit komt aan de orde in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Reclamanten zijn van mening dat ondanks sprake is van een functiewijziging de genoemde ladder van toepassing is. Los daarvan moet de regionale beoordeling sowieso deel uitmaken van een gedegen belangenafweging, welke nu ontbreekt.
4. Inherent aan de voorgenomen wijziging ten behoeve van opslagmogelijkheden is het daarvoor noodzakelijke vervoer. In de toelichting op het plan wordt aangegeven dat sprake is van een vermindering van het aantal transporten, zodat hier geen belemmering kan worden gezien voor de wijziging. Reclamanten zijn van mening dat van een onwaarschijnlijk hoog aantal vrachtwagenbewegingen in de bestaande situatie wordt ingegaan. Er ligt niet vast hoeveel transportbewegingen in de nieuwe situatie zullen plaatsvinden. Hierbij is kennelijk uitgegaan van de opgave van de eigenaar. Hierbij past een gezonde dosis wantrouwen. Daarnaast heeft de eigenaar zich met name gebaseerd op de stalling van bedrijfsauto's, terwijl de planologische wijziging ruimer is en meer transportbewegingen met zich meebrengt. Niet alleen vrachtwagenbewegingen, maar ook het aan- en afrijden van personenauto's is hierbij van belang.
5. Hoewel de bedoeling van de ondernemer om de openingstijden van de bedrijfshal te beperken in eerste instantie positief is, brengt dit grote nadelen met zich mee. Het gaat om internationale transporten waarvan niet valt te plannen wanneer deze ter plaatse zijn. Het gevolg van het afsluiten van het terrein is dat vrachtwagens met aanhanger nabij het perceel worden gestald. Dit zal zorgen voor verkeershinder op de smalle doorgaande weg. Tevens zal zwerfvuil ontstaan. Dit is onaanvaardbaar en zeer storend voor de woonomgeving van reclamanten.
6. Het aantal transportbewegingen brengt geluidhinder en stankhinder met zich mee. De Straelsebosweg is niet ingericht op zoveel vracht- en ander verkeer aangezien de weg te smal is en niet beschikt over een fatsoenlijke berm. Dit betekent een gevaar voor de verkeersveiligheid.
7. In artikel 4.7.2 van het geldende bestemmingsplan wordt aangegeven waaraan voldaan dient te worden om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Reclamant doelt daarbij op de milieu hygiënische invloed op de omgeving en op de belasting van de verkeersafwikkeling ter plaatse. Daarnaast wordt er ten onrechte van uitgegaan (p.8 van de toelichting) dat er geen sprake is van doorgaand verkeer, daar de Straelsebosweg een doorgaande weg is.

8. Het betreffende gebied staat op de nominatie om onderdeel te worden van het Nationaal Park Maasduinen. Mede gezien de hiervoor genoemde effecten van het wijzigingsplan, stellen reclamanten dat realisering van het wijzigingsplan haaks staat op de in het Nationaal Park Maasduinen te beschermen waarden.
9. Het voorliggende ontwerpwijzigingsplan getuigt niet van een gedegen planologische afweging en vormt een onaanvaardbare aantasting van de omgeving. Reclamanten verzoeken af te zien van de vaststelling van het ontwerpwijzigingsplan.

Standpunten gemeente

Ad 1. Snel geconcludeerd dat via een wijzigingsbevoegdheid medewerking wordt verleend

Door de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid mag in beginsel de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming, binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft, als een gegeven worden beschouwd. Daarnaast blijkt uit de toelichting van het wijzigingsplan dat de beoogde ontwikkeling, die ziet op in pandige statische opslag, aanvaardbaar is en geen belemmeringen oplevert voor de (agrarische) omgeving. De ontwikkeling brengt geen milieu hygiënische belemmeringen met zich mee voor de omliggende bedrijven en woningen en er worden geen nieuwe milieugebruiksfuncties aan het gebied toegekend. Er is sprake van hergebruik van reeds bestaande bebouwing waarbij geen gronden geroerd worden. Er wordt geen nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd en de verkeersintensiteit zal naar verwachting gaan afnemen (in ieder geval niet toenemen).

Ad 2. Bedrijfsmatige bestemming wezensvreemd en ongepast in agrarische omgeving

Er is sprake van hergebruik van een reeds bestaande loods waarin (in pandig) de beoogde activiteiten zullen plaatsvinden. Gezien het statische karakter van de opslag zal met de wijziging van de bestemming de verkeerssituatie (hoeveelheid verkeersbewegingen) er eerder op vooruitgaan dan achteruit. Het agrarische karakter van de omgeving wordt derhalve niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is gezien de ontwikkeling in het buitengebied en de wijzigingsvoorwaarden een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de locatie.

Bovendien is het plan na de terinzagelegging aangepast waardoor het enkel ziet op opslag in de vorm van statische opslag (auto's, boten, caravans en dergelijke). Op de betreffende locatie zijn geen mogelijkheden voor het voortzetten van de voormalige bedrijfsvoering vanwege het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden en bedrijfsopvolging. In het kader van functiewijziging van vrijkomende agrarische bebouwing is gezocht naar niet agrarische gebruiksmogelijkheden: opslag in de vorm van statische opslag. De beoogde functiewijziging draagt bij om de negatieve effecten van leegstand en verloedering op de ruimtelijke en sociale kwaliteit te voorkomen en wordt derhalve beschouwd als een positieve ontwikkeling.

Ad. 3 Ontwikkeling noodzakelijk

Middels de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en wordt leegstand tegengegaan. De ladder is van toepassing indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderliggend wijzigingsplan ziet op een functiewijziging. Er is hierbij geen sprake van het toenemen van ruimtebeslag en deze gebruikswijziging leidt niet tot toename van leegstand elders. Een dergelijke functiewijziging is derhalve niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Daarnaast is sprake van hergebruik van agrarisch vrijgekomen bebouwing, er wordt niet nieuw gebouwd en het stedelijk gebied wordt niet uitgebreid. Met deze wijziging van de bestemming wordt leegstand en verloedering van de omgeving tegengegaan.

Ad 4. Verkeerbewegingen

De loods kan door aanpassing van het plan na de terinzagelegging enkel worden gebruikt voor opslag in de vorm van statische opslag. Doordat de oppervlakte van de loods 1.100 m² is, is er ook niet de mogelijkheid om grootschalige activiteiten te ontplooiën op de locatie. Er kunnen immers maar een beperkt aantal goederen worden opgeslagen op deze oppervlakte. Daarnaast ziet het plan op statische opslag van goederen (auto's, boten, caravans en dergelijke). Dit zijn goederen die minimale verplaatsing behoeven. Gezien het voorgaande zal de hoeveelheid verkeersbewegingen geen verslechtering opleveren ten opzichte van de situatie in het verleden en zal dit niet tot overlast leiden.

Ad 5. Verkeershinder door beperking openingstijden

Na de terinzagelegging van het plan is het plan gewijzigd. De ontwikkeling ziet nu enkel op opslag in de vorm van statische opslag, zoals auto's, boten, caravans en dergelijke. Er is geen sprake van internationale transporten. Er kunnen exacte tijdstippen worden afgesproken over wanneer de auto's, boten, caravans en dergelijke ter plaatse zijn. De verkeersbewegingen zullen uitsluitend in de dagperiode plaatsvinden. Er is derhalve geen sprake van vrachtwagens met aanhangers die nabij het perceel worden gestald waardoor verkeershinder en zwerfvuil ontstaat.

Ad 6. Geluidhinder, stankhinder en te smalle weg

Graag verwijzen wij naar Ad. 4. Op basis van de geldende agrarische bedrijfsbestemming is een veelvoud aan verkeersbewegingen mogelijk. Door het enkel mogelijk maken van statische opslag zoals auto's, boten en caravans zal naar verwachting het aantal verkeersbewegingen afnemen ten opzichte van de situatie in het verleden. Met het wijzigen van de bestemming zal er derhalve tevens een afname zijn van eventuele geluidhinder en stankoverlast. In het ontwerpwijzigingsplan, dat ter inzage heeft gelegen en naar aanleiding waarvan de zienswijze is ingediend, is gesteld dat de verkeersactiviteiten zullen afnemen van 400 vrachtwagens per jaar naar circa 100 vrachtwagens per jaar. Door aanpassing van het plan na de terinzagelegging is enkel statische opslag mogelijk. Als er in het kader van dit nieuwe gebruik al vrachtverkeer aan de orde is, dan zal dat beduidend minder zijn dan in de nieuwe situatie het geval is. Er zal dan ook geen sprake zijn van onacceptabele geluidhinder. De profielbreedte van de weg is mogelijk niet optimaal voor het toelaten van vrachtverkeer. Echter, de Straelsebosweg is de enige toegangsweg naar het agrarisch bedrijf dat hier al sinds 1963 gehuisvest is en er is tevens sprake van landbouwverkeer in de omgeving. Dit is een bevestiging dat de weg voldoende breed is om vrachtverkeer toe te kunnen laten.

Ad 7. Milieu hygiënische invloed en verkeersafwikkeling

In hoofdstuk 4 van de toelichting van het wijzigingsplan worden de verschillende milieuaspecten beschreven en wordt onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling, die ziet op inbandige statische opslag, aanvaardbaar is en geen belemmeringen oplevert voor de (agrarische) omgeving. Daarnaast brengt de bestemmingswijziging, gezien het statische karakter van de opslag, niet of nauwelijks verandering met zich mee voor wat betreft de verkeersafwikkeling. De verkeerssituatie zal er naar verwachting eerder op vooruitgaan dan achteruit.

De Straelsebosweg komt uit op een onverhard pad, welke uiteindelijk bij het Zwarte Water uitkomt, dit wordt niet gezien als een doorgaande weg.

Ad 8. Wijzigingsplan staat haaks op te beschermen waarden Nationaal Park Maasduinen

Het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een bedrijfsbestemming heeft geen invloed op dat het gebied op de nominatie zou staan om onderdeel te worden van het Nationaal Park Maasduinen. De voorgenomen ontwikkeling ziet immers enkel op het inbandig mogelijk maken van statische opslag. Er worden geen nieuwe milieugebruiksfuncties aan het gebied toegekend. Er is sprake van hergebruik van reeds bestaande bebouwing waarbij geen gronden geroerd worden. Er wordt geen nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd. De verkeersintensiteit zal naar verwachting gaan

afnemen (in ieder geval niet toenemen). Uit het voorgaande blijkt dat de bestemmingswijziging geen belemmering vormt voor de in het Nationaal Park Maasduinen te beschermen waarden.

Ad. 9 Geen gedegen belangenafweging

Er heeft met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling een afweging van alle relevante aspecten plaatsgevonden. Na de terinzagelegging is het plan aangepast, waardoor de effecten op de omgeving minimaal zullen zijn.

Alle belangen afwegende zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat van omwonenden waardoor het verlenen van planologische medewerking aan het plan achterwege zou moeten blijven.

Conclusie:

Uit bovenstaande blijkt dat de zienswijze van reclamanten tegen het ontwerpwijzigingsplan niet wordt overgenomen. Er is naar ons oordeel dan ook geen aanleiding om de gevraagde planologische medewerking te weigeren.

Bijlage: zienswijze partij B

Venlo, 29 september 2015