



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2021 58
collegevergadering d.d. 8 september 2021
raadsvergadering d.d. 20 oktober 2021
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

ons kenmerk 1787550
team RGWLEV
steller G. Meerts
doorkiesnummer +31 77 3596505 [Klik of tik om tekst in te voeren.](#)
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 23 augustus 2021
bijlage(n) 7
datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Zone Sevenumseweg

Advies

Door het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is een nieuw bestemmingsplan Zone Sevenumseweg opgesteld. Het bestemmingsplan heeft de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen en kan nu ter vaststelling worden aangeboden aan uw raad. In verband hiermee wordt het volgende voorgesteld:

- a. Geen exploitatieplan vast te stellen;
- b. De ingediende zienswijze van reclamant 5 tegen het ontwerpbestemmingsplan niet ontvankelijk verklaren;
- c. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan grotendeels niet over te nemen en deels wel over te nemen, overeenkomstig de nota van zienswijzen;
- d. Het bestemmingsplan Zone Sevenumseweg gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de nota van wijzigingen;

Aanleiding

Door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is een bestemmingsplan Zone Sevenumseweg opgesteld en ingediend.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een planologische juridische regeling voor de ontwikkeling van de zone tussen bedrijventerrein Trade Port Noord (Klavers 1 en 3) en de Sevenumseweg. De ontwikkeling betreft een groen casco (groen, natuur, compensatie das), wateropgave, fietsverbinding, agrarische functie (o.a. boomteelt) en een 4-tal nieuwe woon-werklocaties. De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen binnen deze zone zijn positief bestemd tot 'wonen'.

Door de realisatie van een groen casco worden de Klaver 1 en 3 van bedrijventerrein Trade Port Noord landschappelijk ingepast aan de zijde van de Sevenumseweg.

Voor dit bestemmingsplan is een mer-rapportage opgesteld. De mer-rapportage maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.

Raadsvoorstel

Het plangebied ligt tussen Klaver 1 en Klaver 3 en de Sevenumseweg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het Parc Zaarderheiken en aan de westzijde door de St. Jorisweg. Het omvat de 'Zone Sevenumseweg' uit het structuurvisiegebied Klavertje 4.

Op 6 april 2021 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Zone Sevenumseweg. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Uw Raad is hierover geïnformeerd bij Raadsinformatiebrief nr. 42.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt het planologisch-juridisch mogelijk om enkele woon-werkkavels en een groen casco aan de Sevenumseweg te realiseren. Tevens worden door dit bestemmingsplan de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen aan de Sevenumseweg positief bestemd 'Wonen', conform de feitelijke situatie.

Argumenten

Ontwerpbestemmingsplan en ingekomen zienswijzen.

Op 6 april 2021 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Zone Sevenumseweg. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 14 april 2021 en heeft ter inzage gelegen van 15 april t/m 26 mei 2021.

Binnen deze termijn zijn 5 zienswijzen ingediend.

1. Reclamant 1; bewoners en agrarisch ondernemer aan de Sevenumseweg
2. Reclamant 2; bewoner aan de Sevenumseweg
3. Reclamant 3; bewoner aan de Sevenumseweg
4. Reclamant 4; bewoner aan de Sevenumseweg
5. Reclamant 5; bewoner aan de Sevenumseweg.

Bij brief ingekomen 12 augustus 2021 heeft reclamant 1 inmiddels zijn zienswijzen ingetrokken. Het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo heeft nadere afspraken gemaakt met reclamant, waardoor er voor reclamant geen aanleiding meer is om de zienswijze te handhaven.

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in bijgaande nota van zienswijzen (bijlage 1). Hieronder een verkorte weergave van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

Reclamant 1.

De zienswijzen van reclamant is inmiddels schriftelijk ingetrokken.

Reclamant 2.

Reclamant wil dat de waardedaling van zijn woning gecompenseerd wordt met een extra bouwkaavel op zijn perceel.

Reactie gemeente:

Mocht reclamant van mening zijn, dat er sprake is van waardedaling van zijn woning, dan kan hij hiervoor een gemotiveerd verzoek tot planschade indienen. Voor een extra

Raadsvoorstel

bouwkavel kan reclamant een gemotiveerd principeverzoek indienen, waarna dit verzoek integraal beoordeeld en gewogen kan worden.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

Reclamant 3.

- Reclamant uit zijn zorgen over de bestemming Gemengd ten oosten en ten westen van zijn perceel, vanwege o.a. zicht, inkijk, rust en privacy. Reclamant vraagt om een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg van een groenstrook.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van erfafscheidingen mogelijk, zodat reclamant zijn privacy kan beschermen. Ook kan een scheidingsmuur worden bevorderd op basis van het BW. Het is daarom niet nodig hiervoor een voorwaardelijke verplichting in het plan op te nemen.

Ten westen van het perceel van reclamant wordt reeds een natuurstrook aangelegd van ca. 12,5 m breed. Hiermee wordt reeds voorzien in een natuurlijke afscheiding.

Conclusie: deze zienswijze wordt niet overgenomen.

- Reclamant uit zijn zorgen over de mogelijkheid tot het oprichten van aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten. De richtafstanden van deze bedrijven t.o.v. zijn woning dienen aangehouden te worden, hetgeen met name bij cat. 2 bedrijven problematisch kan zijn.

Reactie gemeente:

Binnen de bestemming Gemengd zijn aan huis gebonden bedrijven toegestaan, conform de 'lijst van aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten'. Deze bedrijven zijn gemaximaliseerd tot milieucat. 2. Op het betreffende perceel zal een specifieke bouwaanduiding worden opgenomen, waardoor op dit perceel alleen cat. 1 bedrijven zijn toegestaan. Daardoor zijn alleen 'lichte' bedrijven toegestaan die passend zijn op korte afstand van de woning.

Conclusie: deze zienswijze wordt overgenomen door een specifieke bouwaanduiding max. cat. 1 op te nemen.

- Reclamant is van mening dat de gevel van het gebouw op tenminste 5 m van zijn perceel gerealiseerd dient te worden.

Reactie gemeente:

Om te voorkomen dat gebouwen te dicht op het aangrenzende woonperceel worden gerealiseerd, wordt de betreffende planregel aangescherpt. De gebouwen mogen nu uitsluitend op een afstand van 5 m van de bestemmingsgrenzen te worden gebouwd. Conclusie: deze zienswijze wordt overgenomen door aanpassing van de betreffende planregel.

- Reclamant vindt dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast door lichthinder vanwege het toestaan van verlichting met een hoogte van max. 6 m.

Reactie gemeente;

Om hieraan tegemoet te komen en ter beperking van mogelijke lichthinder wordt de betreffende bepaling aangepast. De maximale hoogte wordt beperkt tot 3 m.

Conclusie: deze zienswijze wordt overgenomen.

Reclamant 4.

Reclamant is van mening, dat in het bestemmingsplan het bouwvlak exact om de contouren van de bestaande woning en bijgebouwen is opgenomen. Daardoor zijn er geen mogelijkheden meer voor aan- en bijbouwen, hetgeen onnodig beperkend is.

Reactie gemeente.

Erkend wordt dat de bouwvlakken strak om de bestaande gebouwen zijn getekend en dat dit onnodig beperkend is. In het vast te stellen plan is dit aangepast. Het bouwvlak wordt gelijk aan het bestemmingsvlak, waarbij een maximale maatvoering wordt opgenomen. Daardoor ontstaat nog ruimte voor aan- en bijbouwen voor bewoners/eigenaren van de bestaande woningen in het plangebied.

Reclamant 5.

De zienswijze is te laat ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. De zienswijze is gedateerd op 24 mei, maar pas op 4 juni bij de gemeente ingekomen. Uit de enveloppe blijkt, dat de brief door PostNL op 3 juni 2021 is gestempeld.

Voor wat betreft een volledige beantwoording van de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar de bijgaande nota van zienswijzen.

Ambtshalve aanpassingen.

Naast de aanpassingen als gevolg van de ingebrachte zienswijzen zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen verwerkt in het bestemmingsplan.

- De waterlopen met beschermingszones zijn in het plan aangepast op basis van de legger van het Waterschap.
- Geconstateerd is dat in het pand aan de Sevenumseweg 41 een 2^e woning aanwezig is. Hiervoor is in 1982 al een vergunning verleend. Omdat daardoor sprake is van vigerende rechten is deze 2^e woning planologisch juridisch verankerd in het bestemmingsplan.

Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de bijgaande nota van wijzigingen.

Omgevingsdialoog/bewonersoverleg.

De bewoners aan de Sevenumseweg zijn door het Ontwikkelbedrijf geïnformeerd over de ontwikkelingen in deze zone. Op 22 januari 2018 en op 5 november 2019 zijn er informatieavonden gehouden voor de bewoners, waarbij de plannen en ontwikkelingen binnen deze zone zijn toegelicht en vragen zijn beantwoord. Daarnaast heeft het Ontwikkelbedrijf ook nog afzonderlijke bilaterale gesprekken gevoerd met enkele bewoners in het plangebied.

Verder heeft er op 22 april 2021 nog een bewonersoverleg plaatsgevonden, specifiek over het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze avond is het ontwerpplan toegelicht en zijn vragen beantwoord. Ten aanzien van enkele opmerkingen over het aanpassen van het plan is geadviseerd om een zienswijze in te dienen.

Raadsvoorstel

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

De realisatie van het bestemmingsplan Zone Sevenumseweg wordt uitgevoerd voor rekening en risico van het Ontwikkelbedrijf.

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst tussen het Ontwikkelbedrijf en de gemeente is het kostenverhaal met betrekking tot de gronden gelegen binnen het onderhavige bestemmingsplan anderszins verzekerd. De door de gemeente te maken kosten inzake de grondexploitatie (waaronder ook eventuele planschade met betrekking tot het exploitatiegebied) worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast is met het sluiten van de anterieure overeenkomst over grondexploitatie een gestructureerde ontwikkeling van het gebied voor de gemeente voldoende verzekerd en het stellen van aanvullende locatie eisen niet noodzakelijk. Daarmee kan het bestemmingsplan Zone Sevenumseweg als economisch uitvoerbaar worden aangemerkt.

Met het sluiten van een anterieure overeenkomst met het Ontwikkelbedrijf vervalt de verplichting voor de raad tot vaststelling van een exploitatieplan voor het plangebied van de Zone sevenumseweg. Wel moet de raad op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening in zo'n geval op het moment van de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan een expliciet besluit nemen tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

De anterieure overeenkomst is niet op voorhand openbaar. Wel wordt op de gebruikelijke wijze na het aangaan van de overeenkomst inzage verleend van de zakelijke beschrijving van die overeenkomst.

Communicatie

Het opgestelde bestemmingsplan is afgestemd met de Provincie, Waterschap, Rijkswaterstaat, Gasunie en de Veiligheidsregio, alsmede met het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

Tevens zijn de bewoners betrokken bij dit bestemmingsplan, o.a. door enkele bewonersoverleggen op 22 januari 2018, 19 november 2019 en 22 april 2021.

Vervolgprocedure raad

Voor uw raad is er na vaststelling van het bestemmingsplan geen verdere vervolgprocedure van toepassing.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen deze vaststelling van het bestemmingsplan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Raadsvoorstel

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na de ter inzage legging, mits geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft geen schorsende werking.

Het project Trade Port Noord maakt onderdeel uit van het gebied Klavertje 4 en valt als zodanig onder de Crisis- en herstelwet. Dat betekent dat de Raad van State in principe binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Bijlagen

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | Bestemmingsplan Zone Sevenumseweg, nota van zienswijzen | .. |
| 2. | Bestemmingsplan Zone Sevenumseweg, nota van wijzigingen | .. |
| 3. | Bestemmingsplan Zone Sevenumseweg, verbeelding | .. |
| 4. | Bestemmingsplan Zone Sevenumseweg, planregels | .. |
| 5. | Bestemmingsplan Zone Sevenumseweg, toelichting | .. |
| 6. | Bestemmingsplan Zone Sevenumseweg, bijlage regels | |
| 7. | Bestemmingsplan Zone Sevenumseweg, bijlagen toelichting | |



Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Zone
 Sevenumseweg
raadsnummer 2021 58
raadsvergadering d.d. 20 oktober 2021

team RGWLEV
steller G. Meerts
doorkiesnummer +31 77 3596505
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 23 augustus 2021

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 8 september 2021, registratienummer 1787550 ;

gelet op bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

overwegende;

dat het ontwerpbestemmingsplan Zone Sevenumseweg van 15 april 2021 tot en met 26 mei 2021 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant en het gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde termijn tegen het ontwerpbestemmingsplan;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan 5 zienswijzen zijn ingediend;

dat 1 zienswijze inmiddels is ingetrokken;

dat 1 zienswijzen te laat is ingediend en daarmee niet ontvankelijk is;

dat de overige zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en van commentaar zijn voorzien in een nota van zienswijzen;

dat de zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan;

dat alle aanpassingen in het bestemmingsplan zijn verwoord in een nota van wijzigingen;

dat er voorts enkele ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan zijn verwerkt;

dat deze ambtshalve aanpassingen eveneens zijn verwoord in de nota van wijzigingen;

dat daarmee het bestemmingsplan Zone Sevenumseweg gewijzigd kan worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

Raadsbesluit

besluit:

- a. Geen exploitatieplan vast te stellen;
- b. De ingediende zienswijze van reclamant 5 tegen het ontwerpbestemmingsplan niet ontvankelijk verklaren;
- c. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan grotendeels niet over te nemen en deels wel over te nemen, overeenkomstig de nota van zienswijzen;
- d. Het bestemmingsplan Zone Sevenumseweg gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de nota van wijzigingen;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 oktober 2021.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten