

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan Maasdal Velden;
Vorstweg 54

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan Maasdal Velden; Vorstweg 54

Het ontwerp bestemmingsplan Maasdal Velden; Vorstweg 54 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 11 juni t/m 22 juli 2015. Hierbij zijn drie zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Rotterdam-Rijn Pijpleiding. De zienswijze is ingeboekt d.d. 11 juni 2015.
2. De heer T.L.J Peters, Vorstweg 55 te Velden. De zienswijze is ingeboekt d.d. 24 juli 2015.
3. Ruimte voor Ruimte Limburg CV. De zienswijze is ingeboekt d.d. 20 juli 2015.

Samenvatting van de zienswijzen

Zienswijze van Rotterdam-Rijn Pijpleiding

1. Het bestemmingsplangebied wordt doorkruist door en/of heeft een raakvlak met de veiligheidszone(s) van twee olieleidingen. Gevraagd wordt om in de paragraaf inzake externe veiligheid de berekende waarden uit de zienswijze hierin te vermelden.
2. Er dient opnieuw door de gemeente beoordeeld te worden of op basis van de nieuw toe te voegen gegevens het risico ongewijzigd blijft.
3. In de paragraaf inzake externe veiligheid is opgenomen dat woningen in beginsel zijn aan te merken als kwetsbaar object. De bestemming van (of het feitelijk gebruik als) burgerwoning is pas kwetsbaar als de grens van 2 woningen per hectare overschreden wordt.

Zienswijze van dhr. Peters

1. Dhr. Peters heeft geen bezwaar tegen het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning, onder de voorwaarde dat de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de loods wordt verlengd tot 1 augustus 2018. Momenteel is er nog niet de financiële ruimte om de loods op korte termijn te kunnen bouwen. Wanneer de vergunning niet verlengd zal worden, dan worden er problemen voorzien voor de nieuw te bouwen loods met toekomstige bewoners van Vorstweg 54.

Zienswijze Ruimte voor Ruimte Limburg CV

1. In 2001 zijn er tussen de Provincie, gemeenten in Noord- en Midden Limburg en Ruimte voor Ruimte Limburg CV afspraken gemaakt over de uitvoering van de regeling Ruimte voor Ruimte. Diverse gemeenten, waaronder de gemeente Venlo, hebben nog niet aan de taakstelling voldaan om voldoende Ruimte voor Ruimte kavels ter beschikking te stellen. De beoogde planologische ontwikkeling van het bestemmingsplan Maasdal Velden, Vorstweg 54 is, gezien de voorwaarden aan de woningbouwkavel, concurrerend aan de nog te realiseren woningen op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. De Ruimte voor Ruimte regeling heeft een prioritair karakter. Verzocht wordt om deze procedure op te schorten totdat de gemeente aan de taakstelling heeft voldaan.

Reactie gemeente op de zienswijzen

Zienswijze van Rotterdam-Rijn Pijpleiding

1. De in de zienswijze genoemde berekende waarden worden overgenomen in het bestemmingsplan.

2. Het plan voorziet in de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. Vanuit het Besluit externe veiligheid buisleidingen blijft er evenwel sprake van een beperkt kwetsbaar object. Het besluit sluit aan bij het begrip beperkt kwetsbaar object zoals omschreven in artikel 1, lid 1 onder a sub 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Hieronder worden onder andere verstaan: verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare. Uit de verbeelding is op te maken, dat binnen de (gunstige) hectare waarin de woning aan de Vorstweg 54 is gelegen, géén tweede burgerwoning is bestemd. Daarmee wordt voldaan aan het criterium "maximaal twee woningen per hectare". In de toelichting is dat beschreven.
3. In de toelichting staat in de paragraaf inzake externe veiligheid dat woningen in beginsel zijn aan te merken als kwetsbaar object, tenzij ze zijn aan te merken als beperkt kwetsbaar object. Dat is onder andere het geval wanneer sprake is van een bedrijfswoning van een derde of verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare. In casu is de plattelandswoning een beperkt kwetsbaar object, aangezien de dichtheid van 2 woningen per hectare hier nu niet van toepassing is.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve gegrond verklaard worden.

Zienswijze van dhr. Peters

1. Gesteld kan worden dat het al dan niet verlengen van de vergunning voor de bouw van een loods geen verband houdt met het wijzigen van dit bestemmingsplan. De heer Peters geeft dit ook al aan door aan te geven dat hij geen bezwaar heeft tegen het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning. Volledigheidshalve zal er echter wel nader worden ingegaan op de wijziging van de bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning.

De woning die bestemd is als plattelandswoning is een bestaande woning. De woning geniet dezelfde bescherming ten opzichte van nabijgelegen bedrijven van derden zoals in de huidige situatie het geval is. Dit houdt onder meer in dat omliggende bedrijven als gevolg van de gebruikswijziging niet in hun functioneren worden beperkt. De bedrijfswoning die een plattelandswoning wordt, is reeds een woning van een derde die derhalve reeds bepalend is voor het geluidsniveau vanuit de inrichting van de heer Peters. De omstandigheid dat de woning als plattelandswoning ook door niet-agrariërs kan worden bewoond, verandert daar niets aan: de bescherming is en blijft op hetzelfde niveau, zodat omgekeerd de omliggende bedrijven niet met een aanscherping van de normering te maken krijgen. Dit geldt voor geluidhinder als ook voor luchtkwaliteit. Het al dan niet verlengen van de (nog niet gebruikte) vergunning voor de bouw van de nieuwe loods heeft hier geen invloed op.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve ongegrond verklaard worden.

Zienswijze Ruimte voor Ruimte Limburg CV

1. De gemeente is van mening dat er aan de taakstelling voor de uitgifte van Ruimte voor Ruimte kavels voldaan is. In de tweede tranche zijn in de gemeente Venlo (inclusief Arcen en Velden) al meer (31) Ruimte voor Ruimte kavels op de markt aangeboden dan geprognostiseerd (27). Hiermee voldoet de gemeente Venlo al ruim aan hetgeen verwacht mag worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Reeds in 2012 is dit gemotiveerd en schriftelijk aan Ruimte voor Ruimte Limburg CV medegedeeld. Overigens zijn deze kavels allemaal planologisch geregeld, maar is slechts een deel verkocht.

De ruimte voor ruimte kavels in het zoekgebied Venlo Oost worden, conform afspraak, beschouwd als extra woningen die bovenop de bestaande afspraken gerealiseerd mogen worden. Deze woningen worden door de gemeente Venlo niet als taakstelling gezien maar als een surplus. Dit blijkt ook uit het feit dat beoordelingen van het surplus locatie gebonden zijn en dus niet verplaatsbaar.

De gemeente Venlo heeft zich niet gebonden (privaatrechtelijk of bestuursrechtelijk) aan de realisatie van deze extra locaties.

Daarnaast zijn de Maasdal Velden contingenten evenals de ruimte voor ruimte woningen als harde plannen opgenomen in de Dynamische Woningbouw Programmering. Dit betekent dat reeds rekening is gehouden met verwezenlijking hiervan.

Anderzijds zet de gemeente Venlo zich in om het aantal woningen dat wordt uitgegeven in het kader van het project Maasdal Velden te verminderen. Dit blijkt uit het omzetten van een aantal fysieke tegenprestaties (woingen) in financiële tegenprestaties.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve ongegrond verklaard worden.