

GEMEENTEBESTUUR

ons kenmerk ROBER / 2013

behandeld door S. van den Hoogen

doorkiesnummer 077-359 94 62

onderwerp Collegebesluit

Nota vooroverleg bestemmingsplan Canoy Herfkens

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp bestemmingsplan Canoy Herfkens is in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening ter advisering aangeboden aan de diverse betrokken instanties. Naar aanleiding van het vooroverleg zijn reacties ingekomen van:

1. Rijkswaterstaat, Postbus 25, 6200 MA Maastricht
2. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo
3. Kijberg beheer BV, Bosboom Toussaintstraat 31 HS, 1054 AN Amsterdam

Provincie Limburg heeft aangegeven geen aanleiding te zien om tegen het voorontwerpplan te reageren.

Onderstaand volgen samengevat de ingekomen opmerkingen en de reactie van de gemeente daarop.

1. Rijkswaterstaat, Postbus 25, 6200 MA Maastricht

Opmerking 1: In artikel 1 Inleidende regels is een definitie opgenomen van het Stroomvoerend rivierbed. Aangezien het betrokken plangebied niet ligt in het stroomvoerend rivierbed en dit in de regels ook niet terugkomt, wordt in overweging gegeven deze begripsomschrijving weg te laten.

Opmerking 2: Verzocht wordt in artikel 9 Waterstaat – Waterbergend rivierbed onder 9.2 de zinsnede onder a. als volgt te wijzigen: 'er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft'. Tevens zijn de regels van dit artikel van toepassing verklaard op bouwactiviteiten. Meegegeven wordt deze regels ook van toepassing te laten zijn op aanlegactiviteiten. Verzocht wordt artikel 9 hiermee aan te vullen.

Reactie gemeente

Opmerking 1:

Gezien binnen het plangebied geen stroomvoerend rivierbed aanwezig is wordt het begrip stroomvoerend rivierbed uit artikel 1 van de regels verwijderd.

Opmerking 2:

Artikel 9 wordt gewijzigd voor wat betreft de voorgestelde tekstpassage. Daarnaast worden de regels van artikel 9 tevens aangevuld voor wat betreft de aanlegactiviteiten.

postadres Postbus 3434

postcode 5902 RK Venlo

Conclusie: de vooroverlegreactie wordt overgenomen.

2. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo

Opmerking:

Een deel van de binnen het plangebied gelegen rioolwatertransportleiding is niet correct verbeeld. Verzocht wordt deze in het ontwerpplan op de juiste wijze te verbeelden.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de reactie is de wijze waarop de rioolwatertransportleiding is verbeeld gecontroleerd. Geconstateerd is dat deze op de juiste wijze is opgenomen op de verbeelding.

Conclusie: de vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3. Kijberg beheer BV, Bosboom Toussaintstraat 31 HS, 1054 AN Amsterdam

Opmerking 1:

Kijberg Beheer Bv is als eigenaar van het terrein verontrust door het feit dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft terwijl het al jaren de wens is van Kijberg om het gebied te wijzigen naar wonen en/of bedrijven.

Hiertoe is in het verleden i.o.v. Abeco Vastgoedadvies een Stedenbouwkundige visie opgesteld. Door gemeente Venlo zou tevens een samenhangende visie opgesteld worden voor de noordflank van Tegelen. Deze is echter tot op heden niet opgesteld. Hierdoor ontbreekt het kader om tot bestemmingswijziging van het gebied over te gaan.

Bij het voorontwerp is geen rekening gehouden met de veranderde omstandigheden van het gebied ten opzichte van het voorliggende bestemmingsplan. De destijds aanwezige kleiwarenindustrie is reeds geruime tijd verdwenen. Kijberg stelt zich op het standpunt dat de bestemming kleiwarenindustrie niet realistisch is en het voor omwonenden zeer onwenselijk is indien een nieuwe kleiwarenfabriek zich zou vestigen. Kijberg acht het dan ook onbegrijpelijk dat hier de voorkeur aan gegeven wordt boven een gebied met woningen en kantoren zoals Kijberg wenst te ontwikkelen en geeft de heroverweging het onderhavige gebied te bestemmen als wonen dan wel bedrijven of een combinatie van beide.

Opmerking 2:

De bestemming Kleiwarenindustrie staat op gespannen voet met de ecologische hoofdstructuur. Het is dan vreemd dat nu gekozen wordt voor een industriële bestemming die niet past binnen de Ecologische hoofdstructuur en waarom niet gekozen wordt voor een bestemming die minder inbreuk maakt op de ecologische hoofdstructuur. Kijberg kan zich niet aan de indruk onttrekken dat het college de bestemming wel degelijk wenst te wijzigen naar natuur maar dit niet expliciet aandurft vanwege mogelijke planschadeclaims.

Door het opnemen van een zeer eenzijdige wijzigingsbevoegdheid kan deze bestemming feitelijk gerealiseerd worden. Dit neigt naar strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (détournement de pouvoir) en geeft geen blijk van een goede ruimtelijke ordening.

Opmerking 3:

De archeologische beleidskaart geeft voor het plangebied een archeologische vindplaats en een zone met een hoge en middelhoge verwachting. Indien het plangebied ontwikkeld zou worden dan zal het realiseren van kleiwarenindustrie een grotere impact hebben op de

mogelijke vondsten. Bij het bouwen van woningen zijn er betere mogelijkheden om archeologie besparend te bouwen en zal dit gunstiger uitvallen voor de archeologische vindplaats. In dit kader wordt opgemerkt dat bij de aanleg van de A73 geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

Opmerking 4:

Het monument (de fabrieksschoorsteen) blijft voor de toekomst behouden. Kijberg kan echter de conclusie op pagina 27 niet volgen aangezien het voorontwerp conserverend van aard is er geen belemmeringen zouden zijn voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie. Thans ligt het terrein braak. Mocht er opnieuw volgens de nieuwe bestemming gebouwd gaan worden dan is er wel degelijk een risico op aantasting van cultuurhistorische waarden. Dit risico is er niet indien het terrein braak blijft liggen dan wel tot natuur bestemd wordt. Daarnaast wordt opgemerkt dat de dijk tot tweemaal toe is verhoogt. Tijdens deze werkzaamheden tezamen met de aanleg van de A73 zijn voor zover aanwezig alle cultuurhistorische waarden op het terrein verdwenen.

Reactie gemeente

Opmerking 1:

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening geldt een actualisatieplicht voor bestemmingsplannen. Naast de overige bestemmingsplannen in Venlo wordt het bestemmingsplan voor Canoy Herfkens in dit kader geactualiseerd. Het uitgangspunt van de actualisatieplannen is geen nieuwe ontwikkelingen toe te staan. Voor het plangebied is derhalve een conserverend bestemmingsplan opgesteld dat aansluit op de huidige juridische en planologische situatie en het actuele geldende beleid. Gezien er geen samenhangende visie voor het gebied is vastgesteld kan een dergelijke visie op dit moment niet vertaald worden naar een nieuw bestemmingsplan. Daarnaast is zoals hierboven beschreven het geen uitgangspunt nieuwe ontwikkelingen toe te staan in het actualisatieplan.

Voor het gebied is nog altijd de vigerende ruimtelijke structuurvisie van toepassing. Daarin is het gebied reeds als woningbouwlocatie komen te vervallen. Dit is nog eens bekrachtigd middels de Dynamische Woningbouwprogrammering. Daarnaast is er op dit moment geen behoefte aan nieuwe kantoorlocaties en/of bedrijfslocaties in dit gebied. In de nieuwe ruimtelijke structuurvisie zal het ruimtelijk beleid voor het gehele grondgebied (m.u.v. stedelijk centrum en Klavertje 4) waar nodig en wenselijk worden herzien. Dit biedt overigens geen garantie dat voor deze locatie nieuwe ontwikkelmogelijkheden worden gecreëerd.

Gezien het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan overwegend conserverend is is de huidige kleiwarenindustriebestemming vertaald naar dit plan. Bij het opstellen van het voorontwerp is eveneens rekening gehouden met actueel beleid. Het voorontwerpplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw of algemene bedrijvigheid mogelijk.

Opmerking 2:

Zoals reeds bij opmerking 1 is aangegeven ontbreekt op dit moment een samenhangende visie om tot eventuele ontwikkeling van het gebied over te gaan. Het bestemmingsplan is derhalve gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft dan ook een conserverend karakter.

Naast de mogelijkheden die het huidige nog geldende bestemmingsplan biedt gaat het overige beleid o.a. uit van een natuur inrichting van het plangebied. De intentie van het beleid is om het plangebied onderdeel te laten vormen van de Ecologische hoofdstructuur en

de Provinciale en Venlose Ontwikkelingszone Groen. Op dit moment ontbreken echter de financiële middelen om tot feitelijke invulling van de EHS en POG over te gaan. Het opnemen van een directe natuurbestemming is daarom op dit moment niet mogelijk. Gelet op het voorgaande is de huidige bestemming vertaald naar het bestemmingsplan waarbij tevens een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen naar natuur.

De wijzigingsbevoegdheid betreft een bevoegdheid die toegepast kan worden. Het is dus niet zo dat deze toegepast moet worden. Tevens zal het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid afgewogen en onderbouwd worden en zal een eventuele toepassing in overleg met de eigenaar gebeuren. Tegen het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid staan vervolgens nog rechtsmiddelen open. Het is derhalve niet zo dat de wijzigingsbevoegdheid zonder meer toegepast kan worden. Van een strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur dan wel een goede ruimtelijke ordening is geen sprake.

Opmerking 3:

De dubbelbestemming 'archeologische verwachtingswaarde' is gebaseerd op separaat gemeentelijk archeologisch beleid. Dit beleid is verankerd via de in 2007 vastgestelde archeologische beleidskaart. Die waarde staat los van de onderliggende bestemming. Een verplichting tot eventueel archeologisch onderzoek wordt beoordeeld op basis van de aard en omvang van de te verwachten verstoring. Deze 'verstoring' wordt afgezet tegen de normen die voor de betreffende verwachtingswaarde in de regels zijn opgenomen. De archeologische verwachting komt dus pas in beeld bij de concrete ontwikkeling die beoogd is, niet bij de vaststelling van de bestemming die op de locatie rust.

Bij de aanleg van de A73 is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis daarvan is besloten het tracé van de A73 voor archeologie vrij te geven. Het afwezig zijn van archeologische waarden zegt overigens weinig over het wel of niet aanwezig zijn van archeologische waarden in de aangrenzende gebieden. Om die waarde te kunnen vaststellen is archeologisch (voor)onderzoek nodig.

Opmerking 4:

De bescherming van de fabrieksschoorsteen - een rijksmonument - is geregeld via de monumentenwet. Voor de schoorsteen geldt dus een apart beschermingsregime. Er is derhalve geen direct verband met de bestemming die op de gronden rust.

In de toelichting van het bestemmingsplan worden een aantal cultuurhistorische landschapselementen genoemd. Behalve het historische wegtracé 'Groen weggetje' liggen deze elementen in de bestemming 'agrarisch' (het betreft een voormalige kleigroeve en de restanten van het dal van de Wilderbeek). Voor 'waardering' van deze elementen is echter nog geen beleid opgesteld.

Wat bij de beantwoording van opmerking 3 over de archeologische waarden in het tracé van de A73 is gezegd, is ook van toepassing op het terrein waarover de dijk langs de Maas is aangelegd. De gronden langs de rivier de Maas zijn in het kader van de Maaswerken archeologisch onderzocht. Op basis daarvan is deze strook grond direct langs de Maas op de Archeologische beleidskaart Venlo vrijgegeven. De dijk ligt net aan de rand maar binnen deze strook.

Conclusie: de vooroverlegreactie wordt niet overgenomen.

Venlo, ... 2013

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris de burgemeester