

Reactienota bestemmingsplan Herinrichting bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan, met bijbehorende stukken, heeft van 14 december 2023 gedurende zes weken (tot en met 24 januari 2024) op de voorgeschreven en gebruikelijke wijze voor iedereen ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze kennis gegeven. Iedereen heeft de mogelijkheid gekregen om tegen het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen kenbaar te maken. Voorts is de kennisgeving gezonden aan tenminste de diensten van rijk en provincie die zijn belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het betrokken waterschapsbestuur.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingebracht. Daarnaast zijn schriftelijke adviezen ontvangen van het waterschap Limburg en de provincie Limburg.

In deze reactienota worden de ontvangen zienswijzen (geanonimiseerd) en adviezen samengevat en wordt de gemeentelijke reactie weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen en adviezen heeft alleen tot doel de leesbaarheid van deze reactienota te bevorderen. Bij de beoordeling van de zienswijzen en adviezen zijn de volledige reacties, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een mondelinge zienswijze is geen gebruik gemaakt.

Na besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan ontvangen de indieners van een zienswijze dan wel een advies schriftelijk bericht over het vaststellingsbesluit.

Zienswijzen

Reclamant 1

Samenvatting:

a.

Voordat het ontwerp-bestemmingsplan onherroepelijk is heeft er inmiddels een bouwactiviteit, uitbreiding truckparking, plaatsgevonden op de huidige bestemming 'groen' van het perceel aan de Julianstraat. Heeft de gemeente daar toestemming voor verleend?

b.

Ondergetekende is vanaf 2019 steeds in overleg geweest met de gemeente en het naastgelegen transportbedrijf en kantoor BRO in Tegelen vanwege de ruimtelijke plannen, en het onderzoek daartoe, van het totale perceel van ca. 1.3 hectare, waar reclamant de totale optie op had. Op 30 april 2020 hebben deze gesprekken en afspraken geresulteerd in een tekening (bijlage) van BRO (het transportbedrijf en gemeente waren bij deze gesprekken op het kantoor van BRO aanwezig, waarvan reclamant de gespreksfacturen van heeft betaald). In deze gesprekken en ontwerptekening is bepaald dat een groenstrook 'groene overgangszone' zal worden aangelegd c.q. worden gehandhaafd tussen de inmiddels opgesplitste percelen. Reclamant was inmiddels akkoord gegaan met het verzoek van het naastgelegen transportbedrijf om aan hem het

achterliggende perceelgedeelte te laten ten behoeve van het transportbedrijf zodat dit bedrijf dat gedeelte perceel kon gaan afnemen. Reclamant heeft in 2022 de carwashlocatie CarwashToday! Nassaustraat 14 te Tegelen aangelegd en in gebruik genomen op basis van het huidige bestemmingsplan en bouwvlak. Verzocht wordt de afgesproken 'groene overgangszone' door middel van een groene wal van tenminste 3 meter breed, over de hele lengte, tussen de afgesplitste percelen aan te leggen en in een groenbestemming te zetten zoals het vanaf april 2020 volgens reclamant ook de bedoeling was.

Reclamant stelt verder nimmer meer betrokken te zijn geweest en niet te zijn uitgenodigd bij het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan, schijnbaar is dit alleen met het transportbedrijf besproken, want anders had reclamant reeds zijn ongenoegen kunnen uitspreken. Maar helaas is dit ontwerp volgens reclamant achter zijn rug om opgesteld/bedacht.

c.

Met dit ontwerp bestemmingsplan ziet reclamant ook dat het bouwvlak kleiner zal worden, waardoor reclamant zijn uitbreidingsfase 2 en 3 niet zou kunnen realiseren, ook een inrit vanaf de Steilrandweg zal hiermee worden geblokkeerd. Met fase 2 en 3 worden bedoeld de realisatie van een Subway, laadpalen en een tankstation onder andere voorzien van waterstof. Dit ontwerp-bestemmingsplan laat niet zien dat de inrit vanaf de Steilrandweg en de realisatie van fase 2 en fase 3 kunnen worden gerealiseerd, sterker nog: met dit ontwerp worden deze ontwikkelingen volledig geblokkeerd. Wederom ontwikkelingen waarbij reclamant weer niet bij is betrokken. Sterker nog, het transportbedrijf wist te vertellen dat reclamant toch nooit een inrit vanaf de Steilrandweg zal krijgen. Het transportbedrijf zou deze informatie hebben gekregen van een raadslid uit Venlo, aldus reclamant.

d.

Er zijn geen maatregelen genomen tegen (stik)stofontwikkeling die zal plaatsvinden vanwege de reeds aangelegde (begin december jl.) losliggende asfaltgranulaat op de truckparking. Een dergelijke stofontwikkeling vlakbij een carwash is niet gewenst.

Reactie:

a.

Op 4 juli 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het tijdelijk aanleggen van een parkeerterrein aan de Nassaustraat (sectie B 5943) in Tegelen voor een periode van 2 jaar. Op 27 oktober 2023 is de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

b.

Er is tussen reclamant en de gemeente géén afspraak gemaakt over een aan te leggen c.q. te handhaven groenstrook 'groene overgangszone' tussen de bedoelde opgesplitste percelen. Wij zien dan ook geen aanleiding om een dergelijke groene overgangszone alsnog in het bestemmingsplan op te nemen. Dat neemt niet weg, dat reclamant kan besluiten om zelf en voor eigen rekening een groene overgangszone, zoals reclamant dat benoemd, te realiseren. Binnen de bestemming 'bedrijventerrein' van zowel het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kaldenkerweg-Emmaplein' als binnen de bestemming 'bedrijventerrein' van het

(ontwerp)bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen zijn aan de hoofdfunctie bedrijventerrein ondergeschikte groenvoorzieningen toegestaan.

Voorts is onderhavig ontwerp-bestemmingsplan niet als zodanig met het naastgelegen transportbedrijf besproken. Wel is het ontwerp-bestemmingsplan zijdelings aan de orde geweest in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning van het transportbedrijf voor het tijdelijk aanleggen van een parkeerterrein aan de Nassastraat (sectie B 5943) in Tegelen voor een periode van 2 jaar.

c.

Een planologische vergelijking tussen het huidige bestemmingsplan Bedrijventerrein Kaldenkerkerweg-Emmaplein en het ontwerp-bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen leert ons dat geen sprake is van een verkleining van het bouwvlak voor wat betreft de bij reclamant in gebruik zijnde gronden. De stelling van reclamant op dit onderdeel wordt dan ook niet gedeeld.

In de zienswijze wordt verwezen naar te realiseren uitbreidingsfasen 2 en 3, bestaande uit de realisering van een Subway, laadpalen en een tankstation, onder andere voorzien van waterstof alsmede het aanleggen van een inrit vanaf de Steilrandweg. Voor deze planfasen heeft reclamant op 21 oktober 2021 bij de gemeente een principeverzoek ingediend. Bij de boordeling van het verzoek is gebleken, dat de fasen 2 en 3 beide in strijd zijn met het op dat moment geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Kaldenkerkerweg-Emmaplein. Strijdigheden kunnen in principe worden opgeheven door middel van het toepassen van een procedure voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan. Een voorwaarde bij het afwijken van het geldende bestemmingsplan is dat de afwijking geen inbreuk mag maken op een goede ruimtelijke ordening. Bij beantwoording van de vraag of het wenselijk is om van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik te maken vindt een belangenafweging plaats. Uit die belangenafweging volgde enerzijds dat we nog niet over alle relevante gegevens beschikken, maar anderzijds ook dat het initiatief voor zowel fase 2 als 3 uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening géén gewenste ontwikkeling is. Daarop hebben wij reclamant bij brief van 22 augustus 2022 met kenmerk 2021-1901 bericht op basis van de ingediende stukken niet bereid te zijn aan het initiatief medewerking te verlenen. Voor de uitgebreide overwegingen ten aanzien van dat principeverzoek wordt verwezen naar genoemde brief. Na deze besluitbrief hebben wij van reclamant geen aanvullende, schriftelijke informatie dan wel een nieuw (principe)verzoek voor fase 2 en/of 3 ontvangen. Gelet op het voorgaande zien wij dan ook geen reden om over te gaan tot inpassing van fase 2 en/of 3 in onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan.

d.

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan c.q. is daarvan geen direct gevolg. De opmerking houdt verband met een op 27 oktober 2023 aan het naastgelegen transportbedrijf verleende omgevingsvergunning voor het tijdelijk aanleggen van een parkeerterrein aan de Nassastraat (sectie B 5943) in Tegelen voor een periode van 2 jaar. Dat neemt niet weg dat wij bij het transportbedrijf - naar aanleiding van de zienswijze - actief preventief aandacht hebben gevraagd voor het bevochtigen van het terrein met

halfverharding indien de weersomstandigheden daarom vragen teneinde stofhinder naar de omgeving te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Reclamant 2

Samenvatting:

a.

Het is - mede vanwege fietsende scholieren - niet wenselijk dat vrachtverkeer over de Nassastraat mag rijden.

b.

Reclamant geeft aan als bewoner van de woning Nassastraat 7 - behoudens de kennisgeving van dit ontwerp-bestemmingsplan - niet te worden/zijn geïnformeerd over nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving. Denk aan een uitbreiding door een nabijgelegen verhuisbedrijf, het kappen van bomen, de realisering van een autowasserette en een mogelijke ontsluitingsweg van 5 meter breed. De communicatie naar omwonenden kan en moet beter.

c.

Een prachtig stuk natuur waar diverse soorten dieren leefden wordt rigoureus verwijderd. Reclamant verzoekt het uitzicht vanuit de woning van reclamant te verbeteren door middel van de aanplant van veel groen (bomen-bloeiende planten en dergelijke). Een prachtig stuk natuur waar diverse soorten dieren leefden wordt rigoureus verwijderd.

d.

Het naastgelegen transportbedrijf heeft terreinverharding gerealiseerd voor het parkeren van vrachtwagens. Heeft dat bedrijf hiervoor toestemming gekregen? Gevreesd wordt voor opwaaiend stof (zeker in de zomermaanden) en geluid als gevolg van het laden en lossen van vrachtwagens.

Reactie:

a.

Niet kan worden ontkend dat vrachtverkeer over de Nassastraat met het oog op fietsende scholieren uit verkeerskundig oogpunt geen optimale situatie is. Gelet op de verkeersstructuur ter plaatse is er echter geen alternatieve ontsluitingsmogelijkheid voor vrachtverkeer waarmee vrachtverkeer op de Nassastraat kan worden verminderd. De Nassastraat is een doodlopende weg (in de richting van de Kaldenkerkerweg). Daarnaast gaat het slechts om enkele bedrijven die (noodgedwongen) op de Nassastraat uitwegen. Dit maakt dat de huidige verkeerssituatie weliswaar niet optimaal is, maar verkeerskundig ook niet als onaanvaardbaar valt te kwalificeren. Het onderhavige bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen brengt hierin geen verandering. Derhalve zien wij geen reden om op deze grond van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan af te zien.

b.

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure heeft, zoals wettelijk voorgeschreven, een formele kennisgeving plaatsgevonden in het Gemeenteblad. Ter aanvulling daarop heeft de

gemeente in het kader van participatie direct aanwonenden en direct aanliggende bedrijven door middel van een brief van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan in kennis gesteld. Daarmee menen wij als gemeente voor wat deze bestemmingsplanprocedure betreft voldoende aan participatie te hebben gedaan. De andere door reclamant genoemde ontwikkelingen vallen buiten de directe scope van dit bestemmingsplan. Dat neemt niet weg, dat wij terdege de opvatting van reclamant onderschrijven dat participatie belangrijk is en hier veel aandacht voor dient te zijn, zowel bij de gemeente als bij initiatiefnemers van ontwikkelingen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal participatie in toenemende mate vorm gaan krijgen. Zo heeft de gemeente inmiddels participatiebeleid opgesteld als handreiking bij nieuwe initiatieven.

c.

Het terrein in kwestie was deels begroeid met bomen, maar had en heeft nog de bestemming Bedrijventerrein. Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is een natuurtoets uitgevoerd. Deze is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. Daaruit is gebleken, dat er geen jaarrond beschermde nesten aanwezig waren en dat met deze ontwikkeling geen strijdigheden met de Wet Natuurbescherming aan orde zijn. Daarbij diende de kap buiten het broedseizoen plaats te vinden. De kap wordt gecompenseerd met aanplant volgens een landschappelijk inrichtingsplan, welk als bijlage bij de planregels is gevoegd. Verwezen wordt naar de in het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen situatietekeningen. Het leefgebied van bepaalde soorten wordt niet minder en de omvang is dermate gering dat het algemeen voorkomen (de gunstige staat van instandhouding) voor die soorten niet in het geding is.

Verder bestaat op grond van vaste jurisprudentie geen recht op blijvend ongestoord uitzicht. Dat geldt ook voor het uitzicht dat reclamant had op opgaand groen van een tegenover zijn woning aan de Nassaustraat 7 gelegen perceel. Dit neemt niet weg, dat wij - hoewel naar ons oordeel uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk - bereid zijn in het kader van de uitvoering van de reeds voorziene groencompensatie aan de zuidzijde van het plangebied ook enig opgaand groen te realiseren ter hoogte van de tegenover de woning Nassaustraat 7 gelegen parkeerplaatsen ten gunste van het uitzicht van reclamant. De aard en omvang van het aan te leggen groen wordt in het kader van de uitvoering nader bepaald.

d.

Op 4 juli 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van een aan de Julianastraat 7 in Tegelen gelegen transportbedrijf voor het tijdelijk aanleggen van een parkeerterrein aan de Nassaustraat (sectie B 5943) in Tegelen voor een periode van 2 jaar. Op 27 oktober 2023 is de gevraagde omgevingsvergunning verleend. De vergunning is inmiddels onherroepelijk.

Ten aanzien van gevreesde stofoverlast merken wij op, dat evenbedoeld transportbedrijf op grond van het Activiteitenbesluit Milieubeheer geen stofoverlast naar de omgeving mag veroorzaken. Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij het transportbedrijf hierop actief preventief gewezen en verzocht het terrein met halfverharding te bevochtigen indien de weersomstandigheden daartoe nopen teneinde stofhinder naar de omgeving te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Ten aanzien van gevreesde geluidoverlast wordt het volgende opgemerkt. In het kader van dit bestemmingsplan is een Quicksan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Het onderhavige gebied kan worden getypeerd als zijnde een gemengd gebied. Op de locatie van het transportbedrijf aan de Julianastraat 7 in Tegelen mogen bedrijven worden gevestigd in maximaal milieucategorie 3.2. Op grond van de Handreiking bedrijven en milieuzonering geldt dan een richtafstand van 50 meter vanaf gevoelige woonbestemmingen. De woning van reclamant ligt buiten die richtafstand. Op de locatie van de carwash mogen bedrijven worden gevestigd in maximaal milieucategorie 2. Op grond van de Handreiking bedrijven en milieuzonering geldt dan een richtafstand van 10 meter vanaf gevoelige woonbestemmingen. De woning van reclamant ligt ook buiten die richtafstand. Zodoende is op de woning van reclamant geen geluidhinder vanwege activiteiten op het in dit bestemmingsplan opgenomen bedrijventerrein te verwachten.

Adviezen

1. Waterschap Limburg, Postbus 2207, 6040 CC Roermond

Samenvatting:

Het Waterschap geeft te kennen dat het plan er goed uitziet, maar het wel de vraag is of het voldoende is. Volgens de overgelegde stresstestkaart loopt het gebied bij een T=100 aardig vol. Het plangebied wordt bijna helemaal verhard en er moet een berging gerealiseerd worden van ongeveer 1.300 m³. De steilrand, de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) en de afwatering richting het oppervlaktewater Hulsfort zullen dus in de omgevingsvergunning goed omschreven moeten worden. Voor het vertraagd lozen richting het oppervlaktewater dient een watervergunning aangevraagd te worden. Derden mogen geen overlast van deze ontwikkeling ondervinden.

Reactie:

Onderschreven wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen gevolgen mag hebben voor de aangrenzende percelen. Het plangebied is in de oorspronkelijke situatie lager gelegen dan de omliggende terrein. Hierdoor is het een gevoelige locatie voor wateroverlast. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt hiermee rekening gehouden. Voor eventueel een overloop naar de Hulsfort zal toestemming/vergunning van het waterschap worden aangevraagd.

2. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

Samenvatting:

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro heeft d.d. 11 september 2023 niet geleid tot het maken van opmerkingen zijdens de provincie. Ook thans ziet de provincie geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Reactie:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Venlo, 19 februari 2023