

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Trade Port
 West-Oost
raadsnummer 2011 8
collegevergadering d.d. 21-12-2010
raadsvergadering d.d. 23 februari 2011
fatale termijn
programma Veelzijdige stad in het groen
portefeuillehouder A. Beurskens

team ROBER
steller G.H.P. Meerts
doorkiesnummer 077-359 65 05
e-mail g.meerts@venlo.nl
registratienummer 2010/29180
datum 3 december 2010

Voorstel om te besluiten (dictum)

Voorgesteld wordt om de zienswijzen van AKD Advocaten namens Vista Print gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
Tevens wordt voorgesteld om de zienswijze van het Ministerie van Defensie, de gemeente Peel en Maas en Traffic Port gegrond te verklaren en de zienswijze van ARAG Rechtsbijstand namens Markenstein Automaten ongegrond te verklaren.
Tenslotte wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Trade Port West-Oost gewijzigd vast te stellen, conform bijgaand raadsvoorstel en –besluit en de daarbij behorende Nota van Wijzigingen.

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Op 7 september 2010 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Trade Port West-Oost. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 15 september 2010 in het E3-Journaal, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 16 september tot en met 27 oktober 2010. Binnen deze termijn zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn integraal beoordeeld en vervolgens van commentaar voorzien.

De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond en hebben geleid tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn in bijgaande Nota van Wijzigingen verwerkt.

De provincie en de regionale brandweer hebben schriftelijk medegedeeld, dat zij geen zienswijzen zullen indienen tegen het ontwerpplan.

Daarnaast zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Hiervoor wordt eveneens verwezen naar bijgaande Nota van Wijzigingen.

Het bestemmingsplan is kortgesloten met het Parkmanagement Venlo.

Voorgesteld wordt om de zienswijze van Vista Print gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren, de zienswijzen van het Ministerie van Defensie, de gemeente Peel en Maas en Traffic Port Venlo gegrond te verklaren en de zienswijze van Markenstein Automaten ongegrond te verklaren.

Tevens wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Trade Port West-Oost gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig bijgaand raadsbesluit en de daarbij behorende Nota van Wijzigingen. De vaststelling heeft betrekking op het analoge als het digitale bestemmingsplan (identificatienummer NL.IMRO.0983.BPL2009017-VA01).

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan Trade Port West-Oost- ter inzage en via Bis te raadplegen	
2.	Nota van Wijzigingen	3 december 2010

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor het bestuur?)

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om bestemmingsplannen elke 10 jaar te herzien. Vanwege deze verplichting is in 2004 gestart met een actualiseringsproject bestemmingsplannen in Venlo om de sterk verouderde bestemmingsplannen te herzien. Het nu voorliggende bestemmingsplan Trade Port West-Oost is opgesteld in het kader van dit actualiseringsproject. Het vaststellen van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

2. Relatie met programma

Het vaststellen van dit bestemmingsplan draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma Veelzijdige stad in het groen.

3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Het beoogde resultaat is uiteindelijk een onherroepelijk actueel bestemmingsplan. Daarvoor zal het plan eerst door de gemeenteraad vastgesteld dienen te worden. Nadat het plan is vastgesteld en onherroepelijk is, ligt er een nieuw actueel planologisch-juridisch kader voor het plangebied. Het bestemmingsplan is een toetsingskader voor ingediende bouwaanvragen en voor het gebruik van het bedrijventerrein.

4. Waarom? (Wat is de aanleiding om de raad hiervoor in stelling te brengen?)

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het wettelijk verplicht om bestemmingsplannen elke 10 jaar te herzien. Volgens de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening bestond er geen sancties op niet naleving van deze wettelijke verplichting. Na in werking treding van de nieuwe Wro is er nu wel een sanctie opgenomen indien een gemeente niet voldoet aan deze wettelijke verplichting. In dat geval is het niet meer mogelijk om leges te heffen in plangebieden waar een verouderd bestemmingsplan geldt. Het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld in het kader van het actualiseringsproject bestemmingsplannen. Het plan van aanpak hiervoor is door uw Raad vastgesteld op 9 juli 2003.

Het college heeft op 7 september 2010 ingestemd met ontwerpbestemmingsplan Trade Port West-Oost. Uw Raad is hierover geïnformeerd bij Raadsinformatiebrief 2010 88.

5. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Eindhovenseweg, grens gemeente Horst aan de Maas, Spoorlijn, A67-A73, Venrayseweg en inclusief het knooppunt Zaarderheiken. Het bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk 12 vigerende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of partiele herzieningen, die planologisch, juridisch en/of beleidsmatig verouderd zijn.

Er wordt beoogd een nieuw planologisch juridisch kader neer te leggen voor het plangebied. De regels met concrete bouw- en gebruiksbepalingen zijn naar de huidige stand van de jurisprudentie opgesteld. Vastgesteld beleid, dat ruimtelijk relevant is, is in het bestemmingsplan verwerkt.

Het bestemmingsplan heeft een overwegend beheersmatig karakter. Dit betekent, dat de bestaande feitelijke situatie en het vigerende ruimtelijke beleid planologisch-juridisch is vastgelegd in een nieuw actueel bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen en projecten zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan, tenzij daarover al concrete besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op 15 september 2010 en heeft van 16 september 2010 tot en met 27 oktober 2010 ter inzage gelegen. Het ontwerpplan lag ter inzage in de Stadswinkel Venlo en kon eveneens worden ingezien via de eigen gemeentelijke website (als pdf-bestand). Het digitale bestemmingsplan kon worden geraadpleegd via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen het ontwerpplan zijn 5 zienswijzen ingediend door:

1. AKD advocaten te Breda, namens Vista Print, Hudsonweg 8, 5928 LW Venlo; brief d.d. 26 oktober 2010, ingekomen 27 oktober 2010.
2. Ministerie van Defensie, Commando Dienstencentra, Postbus 412, 5000 AK Tilburg; brief d.d. 26 oktober 2010, ingekomen 27 oktober 2010.
3. Gemeente Peel en Maas, Postbus 7088, 5980 AB Panningen; brief d.d. 26 oktober 2010, ingekomen 27 oktober 2010.
4. TrafficPort Venlo, Postbus 2760, 5902 MB Venlo; brief ingekomen d.d. 27 oktober 2010.
5. ARAG Rechtsbijstand te Roermond, namens M. Markenstein van Markenstein Automaten b.v., Gebr. Wienerstraat 36, Venlo.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Bij brief d.d. 27 oktober 2010 deelt de provincie Limburg mede, dat het ontwerpplan geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze. Ook van de zijde van de Regionale Brandweer wordt bij brief d.d. 28 oktober 2010 medegedeeld, dat geen zienswijze wordt ingediend. Wel wordt door de brandweer enkele 'ambtshalve' adviezen gegeven.

De zienswijzen zijn integraal beoordeeld en hieronder samengevat weergegeven en van commentaar voorzien.

Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd in de samenvatting niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1. AKD Advocaten te Breda, namens Vista Print, Hudsonweg 8 te Venlo.

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze van reclamant kan worden samengevat tot de volgende 4 punten:

1. Kantoren bij bedrijven.

In art. 5.1 onder i is bepaald dat kantoren bij bedrijven zijn toegestaan, niet zijnde zelfstandige kantoren, mits de oppervlakte maximaal 20% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 1500 m².

Het is voor Vista Print onduidelijk wat in dit geval onder het begrip kantoor wordt verstaan. Bovendien vreest Vista Print dat zij ernstig worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden, omdat de bestaande bebouwing al uit meer dan 1500 m²

kantoorruimte bestaat en dit in de toekomst alleen maar zal toenemen.

2. Bebouwingspercentage.

In art. 5.2.1 is een bebouwingspercentage opgenomen van 60%, met een ontheffingsmogelijkheid tot maximaal 70%. Voor Vista Print is dit bebouwingspercentage te beperkt om hun toekomstige ontwikkelingsplannen te realiseren. Vista Print vraagt het bebouwingspercentage te verhogen tot 75%, rechtstreeks en niet via een ontheffing.

3. Bouwhoogte.

In art. 5.2.1. onder d is bepaald dat de bouwhoogte tot een afstand van 5 meter achter de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 10 meter, daarbuiten mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 15 meter. Volgens Vista Print is deze bouwhoogte te beperkt voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Vista Print vraagt om een bouwhoogte op te nemen van 20 meter rechtstreeks en niet via een ontheffing.

4. Parkeervoorziening.

In art. 5.1 onder l is een parkeernorm opgenomen. Volgens Vista Print wordt het bedrijf daardoor beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. Vista Print vraagt om het mogelijk te maken dat een parkeergarage kan worden gebouwd met een hoogte van in totaal 35 meter (hoogte gebouw 30 m + reclame 5m).

Commentaar gemeente:

1. Kantoren bij bedrijven..

In het onderhavige bestemmingsplan is het realiseren van een zelfstandige kantoorfunctie op dit bedrijventerrein niet toegestaan (met uitzondering van de bestaande zelfstandige kantoren). Wel zijn toegestaan kantoren als onderdeel van een bestaand aanwezig bedrijf. De kantoorfunctie is dan ondergeschikt aan het bedrijf (dus geen zelfstandig kantoor).

Onder kantoren bij bedrijven wordt naar ons oordeel verstaan het uitoefenen van administratieve werkzaamheden voor het betreffende bedrijf, zoals financiële administratie, personeelsadministratie, receptie, directie, vergaderruimten e.d.

Productieondersteuning en engineering, zoals door Vista Print aangegeven, vallen daar in ieder geval niet onder. Ook research en development vallen niet onder het begrip kantoren bij bedrijven.

De begripsomschrijving van kantoor, zoals vermeld in art. 1.53, heeft betrekking op zelfstandige kantoren en dus niet op kantoren bij bedrijven.

In het bestemmingsplan is de maat van 1500 m² opgenomen vanwege externe veiligheid. In de rapportage externe veiligheid van Oranjewoud van december 2009 is o.a. bepaald, dat nieuwe kwetsbare objecten dienen te worden uitgesloten in dit bestemmingsplan. Een kantoorfunctie groter dan 1500 m² wordt in het kader van externe veiligheid gezien als een kwetsbaar object.

Erkend wordt dat een dergelijke bepaling discussie en onduidelijkheid met zich meebrengt. Welke werkzaamheden vallen nu onder het begrip kantoren bij bedrijven? Het is uiterst moeilijk bij sommige bedrijven om de exacte grens aan te geven tussen bedrijfsmatige werkzaamheden en kantoorwerkzaamheden. Daarnaast worden kantoorwerkzaamheden en bedrijfsmatige werkzaamheden soms ook in dezelfde ruimten uitgeoefend.

Vanwege deze onduidelijkheid wordt voorgesteld om deze bepaling in de bestemmingsomschrijving te schrappen. Om toch te kunnen voldoen aan het gestelde in de rapportage Externe Veiligheid wordt ook voorgesteld om een algemene bepaling op te nemen dat kwetsbare objecten binnen deze bestemming niet zijn toegestaan. Zelfstandige kantoren zijn zo wie so uitgesloten.

Voor wat betreft de definitie van kwetsbaar object wordt verwezen naar de omschrijving zoals opgenomen in de BEVI, die in de begripsbepalingen wordt opgenomen.

2. Bebouwingspercentage.

Het bebouwingspercentage van 60% en de ontheffingsmogelijkheid tot maximaal 70% zijn overgenomen van het vigerende bestemmingsplan. Dit percentage is opgenomen om te voorkomen dat de bedrijfspercelen nagenoeg volledig worden volgebouwd en daardoor ruimte op het bedrijfsperceel te houden voor parkeren en het manoeuvreren van vrachtwagens.

Dit planologische uitgangspunt voor dit bedrijventerrein dient gehandhaafd te blijven. Het ophogen van het bebouwingspercentage tot 75% kan derhalve alleen toegestaan worden indien er voldoende waarborgen zijn ingebouwd ter bescherming van genoemde planologische uitgangspunten.

Naar ons oordeel kan dit alleen via een ontheffing onder voorwaarden, en dus niet rechtstreeks.

Concreet betekent dit dat het bebouwingspercentage van 60% gehandhaafd blijft, inclusief een ontheffingsmogelijkheid tot 70%. Daarbovenop bestaat de bereidheid om van dit percentage een extra ontheffingsmogelijkheid op te nemen tot maximaal 75% (i.p.v. 70), onder de volgende voorwaarden:

- de ontheffing is nodig met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt ruimtegebruik van het bouwperceel;
- aangetoond dient te worden dat op het eigen bedrijfsterrein voldoende parkeervoorzieningen en manoeuvreerruimte aanwezig zijn;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, alsmede van de stedenbouwkundige karakteristiek van de directe omgeving.

De aanvrager dient bij het indienen van het bouwplan aan te tonen dat wordt voldaan aan deze voorwaarden.

Via deze ontheffingsregeling met voorwaarden heeft de gemeente grip op de ontwikkelingen op het bedrijventerrein zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de voormelde planologische uitgangspunten.

3. Bouwhoogte.

In het ontwerpbestemmingsplan is bepaald, dat de bouwhoogte van een gebouw tot een afstand van 5 meter achter de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 10 meter; daarbuiten mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedragen dan 15 meter. Deze bepaling inzake de bouwhoogte is opgenomen om een trapsgewijze bebouwing vanaf de straat te bewerkstellingen. Het stedenbouwkundige beeld daarbij is een kantoorruimte georiënteerd aan de straatzijde met direct daarachter de hogere bedrijfsbebouwing.

In het ontwerpbestemmingsplan is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen tot maximaal 30 meter onder voorwaarden. De hoogte voor kantoren mag met ontheffing niet hoger worden dan max. 15 meter.

In de afgelopen jaren is al enkele malen medewerking verleend aan een hogere bouwhoogte, o.a. aan het bedrijf Office Depot. Uit een oogpunt van intensivering van het ruimtegebruik wordt een hogere bouwhoogte aanvaardbaar geacht.

Het is echter stedenbouwkundig-ruimtelijk niet aanvaardbaar dat op korte afstand van de weg hoge aaneengesloten bebouwingswanden ontstaan. Ook de trapsgewijze bebouwing vanaf de straat blijft een uitgangspunt op dit bedrijventerrein.

Om deze planologische uitgangspunten te waarborgen is de gemeente van oordeel dat de huidige bepaling inzake de bouwhoogte gehandhaafd dient te worden (10 en 15 meter), waarbij vervolgens een ontheffing mogelijk is tot maximaal 30 meter, onder de volgende

voorwaarden:

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, alsmede van de stedenbouwkundige karakteristiek van de directe omgeving;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de afwijking is nodig met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt en intensief ruimtegebruik van het bouwperceel.

De aanvrager dient aan te tonen dat wordt voldaan aan deze voorwaarden.

Via deze ontheffingsregeling met voorwaarden heeft de gemeente grip op de ontwikkelingen op het bedrijventerrein zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de voormelde planologische uitgangspunten.

In het ontwerpbestemmingsplan is al een vergelijkbare ontheffingsregeling opgenomen. Alleen de voorwaarden zijn aangepast/gewijzigd ter bescherming van genoemde planologische uitgangspunten.

4. Parkeervoorzieningen

In het bestemmingsplan is een parkeernorm opgenomen. In art. 5.5.4 is bepaald, dat op eigen terrein dient te worden voorzien in 1 parkeerplaats per 2 arbeidsplaatsen, vermeerderd met 1 parkeerplaats per 500 m² bedrijfsvloeroppervlakte.

Via deze concrete norm kan zowel het bedrijf als de gemeente bepalen hoeveel parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd dienen te zijn. Er bestaat geen aanleiding om deze norm te wijzigen of te schrappen.

Uit de zienswijze concludeert de gemeente dat Vista Print wil voldoen aan deze parkeernorm. Dit is echter niet mogelijk op eigen bedrijfsterrein. Daarvoor wil Vista Print een parkeergarage realiseren met een totale hoogte van 30 meter met daarbovenop een reclame met een hoogte van 5 meter.

Zoals onder punt 3 al aangegeven kent het nieuwe bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid betreffende de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 30 meter onder voorwaarden. Deze ontheffingsmogelijkheid is een verruiming t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. Naar ons oordeel is een hoogte van 30 meter een maximale hoogte voor gebouwen welke stedenbouwkundig aanvaardbaar is op dit bedrijventerrein. Deze hoogte is ook voldoende voor het realiseren van een parkeergarage, zoals door Vista Print is gepland.

Een reclame met een hoogte van 5 meter op deze garage is alleen aanvaardbaar als ondergeschikt element en als bouwwerk geen gebouw zijnde.

Conclusie:

Zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

1. De bepaling over kantoren bij bedrijvigheid van maximaal 1500 m² (artikel 5.1 sub i) wordt verwijderd. Daarvoor in plaats wordt een algemene bepaling opgenomen, dat kwetsbare objecten binnen de bestemming zijn uitgesloten.
2. Het bebouwingspercentage van 60% wordt gehandhaafd, incl. de ontheffingsmogelijkheid tot 70%. Er wordt een extra ontheffingsregeling opnemen om het bebouwingspercentage te verhogen tot maximaal 75% onder voorwaarden.
3. De bepaling inzake de bouwhoogte van respectievelijk 10 en 15 meter handhaven. De ontheffingsregeling inzake bouwhoogte tot maximaal 30 meter handhaven. De aan deze ontheffing verbonden voorwaarden aanpassen.
4. De opgenomen parkeernorm (art. 5.5.4) handhaven. Het realiseren van een

parkeergarage van 30 meter is mogelijk met toepassing van de ontheffingsregeling zoals vermeld bij punt 3. Het aanbrengen van een reclame van 5 meter boven op deze garage is alleen aanvaardbaar als ondergeschikt element.

2. Ministerie van Defensie, Commando Dienstencentra, Postbus 412, Tilburg.

Samenvatting zienswijze:

Volgens reclamant is het op 24 november 2009 genomen projectbesluit voor de vestiging van de Koninklijke Marechaussee aan de Columbusweg niet volledig verwerkt in het bestemmingsplan.

In artikel 10.2.2 van de regels is opgenomen, dat voor het bouwen van hoofdgebouwen onder andere geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. In dit geval is het beter om te bepalen dat bij deze aanduiding enkel hoofdgebouwen mogen worden gebouwd.

In artikel 10.2.4 van de regels is bepaald dat de hoogte van o.a. verlichtingsarmaturen slechts 12 meter mag bedragen. In het projectbesluit is bepaald dat deze hoogte 15 meter bedraagt.

Verzocht wordt om beide artikelen aan te passen aan het genoemde projectbesluit.

Voorts wordt verzocht om in de toelichting de term Koninklijke Marechaussee te gebruiken.

Commentaar gemeente:

Het uitgangspunt bij het voorliggende bestemmingsplan is steeds geweest om het genomen projectbesluit voor de vestiging van de marechaussee aan de Columbusweg volledig te verwerken in dit bestemmingsplan. Geconstateerd is, dat dit voor beide artikelen 10.2.2 en 10.2.4 niet volledig is gebeurd.

Artikel 10.2.2 sub a zal zodanig worden aangepast, dat binnen de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' uitsluitend hoofdgebouwen mogen worden gebouwd.

Verder zal artikel 10.2.4, sub b worden aangepast. De bouwhoogte van o.a. verlichtingsarmaturen zal worden aangepast naar 15 meter.

Tenslotte is in de toelichting op blz. 42 en 49 de term 'koninklijke marechaussee' gebruikt.

Conclusie:

Zienswijze gegrond verklaren.

Artikel 10.2.2 sub a wordt als volgt aangepast:

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen uitsluitend hoofdgebouwen worden gebouwd.

Artikel 10.4.2 sub b wordt als volgt aangepast:

De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 meter.

In de toelichting op blz. 42 en 49 is de term Koninklijke marechaussee gebruikt.

3. Gemeente Peel en Maas, Postbus 7088 te Panningen.

Samenvatting zienswijze:

De gemeente Peel en Maas heeft onlangs het ontwerpbestemmingsplan Traffic Port ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het luchtvaartterrein annex verkeers- en logistiek educatiecentrum Traffic Port.

Traffic Port is grotendeels gelegen op grondgebied van de gemeente Peel en Maas en slechts voor een zeer klein gedeelte op grondgebied van de gemeente Venlo. Dit klein

gedeelte is gelegen in het ontwerpbestemmingsplan Trade Port West-Oost. In het ontwerpbestemmingsplan Traffic Port van de gemeente Peel en Maas is deze locatie bestemd tot 'Gemengd – Luchtvaartterrein en verkeers- en logistiek educatiecentrum'.

In het ontwerpbestemmingsplan Trade Port West-Oost wordt de bestemming op een andere wijze geregeld, die volgens de gemeente Peel en Maas onjuist is. In het bestemmingsplan Trade Port West-Oost wordt ten onrechte de bestemming 'Verkeer' toegekend met een nadere functieaanduiding. Behalve het (intergemeentelijk) verschil in de regels en de verbeelding, is de bestemming Verkeer ter plaatse onjuist en deze dient te zijn 'Gemengd – Luchtvaartterrein en verkeers- en logistiek educatiecentrum', overeenkomstig het bestemmingsplan van Peel en Maas.

Commentaar gemeente:

Een zeer klein gedeelte van Traffic Port nabij de Olivier van Noortweg is gelegen op grondgebied van de gemeente Venlo. Dit gedeelte valt binnen het bestemmingsplan Venlo Trade Port West-Oost.

Voor de realisering van Traffic Port is op 23 september 2008 vrijstelling verleend van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het betreft een gezamenlijk besluit van de colleges van de gemeente Venlo en de toenmalige gemeente Maasbree.

In het ontwerpplan is dit gedeelte van Traffic Port bestemd tot 'Verkeer' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – vliegveld en verkeerseducatie'. De bestemmingsomschrijving en bebouwings- en gebruikregels sluiten verder aan bij de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Traffic Port van de gemeente Peel en Maas. Wij delen de mening van de gemeente Peel en Maas niet, dat de wijze van bestemmen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Trade Port West-Oost onjuist is. Wel is er sprake van een andere manier van bestemmen, welke regeling op zich zelf correct is.

Wij zijn echter wel van oordeel, in het verlengde van het gezamenlijke vrijstellingsbesluit artikel 19 WRO, dat voor Traffic Port een uniforme regeling op zijn plaats is. Vanwege deze uniformiteit en duidelijkheid is er voor gekozen om aansluiting te zoeken aan het bestemmingsplan Traffic Port van de gemeente Peel en Maas.

Het gedeelte van Traffic Port op grondgebied van Venlo is derhalve bestemd tot "Gemengd – Luchtvaartterrein en Verkeers- en Logistiek Educatiecentrum" met de daarbij behorende regels.

Op deze wijze kan worden tegemoetgekomen aan de zienswijzen van de gemeente Peel en Maas en Traffic Port (zie zienswijze nr. 4) en wordt er een uniforme regeling opgenomen voor Traffic Port.

Conclusie:

De zienswijze gegrond verklaren.

Het gedeelte van Traffic Port binnen het grondgebied van Venlo bestemmen tot 'Gemengd – Luchtvaartterrein en Verkeers- en Logistiek Educatiecentrum' met de daarbij behorende regels.

De bestemming Verkeer aanpassen door de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – vliegveld en verkeerseducatie' met de daarbij behorende bouw- en gebruikregels te verwijderen.

4. Traffic Port Venlo, Postbus 2760 te Venlo.

Samenvatting zienswijze:

De ingediende zienswijze van Traffic Port Venlo is gelijk aan de zienswijze van de gemeente Peel en Maas, zoals vermeld onder punt 3. Verwezen wordt naar de samenvatting van de zienswijze onder nr. 3.

Commentaar gemeente:

Verwezen wordt naar het commentaar van de gemeente zoals vermeld onder zienswijze nr. 3.

Conclusie:

De zienswijze gegrond verklaren.

Het gedeelte van Traffic Port binnen het grondgebied van Venlo bestemmen tot 'Gemengd – Luchtvaartterrein en Verkeers- en Logistiek Educatiecentrum' met de daarbij behorende regels.

De bestemming Verkeer aanpassen door de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – vliegveld en verkeerseducatie' met de daarbij behorende bouw- en gebruikregels te verwijderen.

6. ARAG Rechtsbijstand, namens Markenstein Automaten b.v. te Venlo.

Samenvatting zienswijze:

Reclamant kan zich niet verenigen met de planologische regeling in het ontwerpbestemmingsplan voor de vestiging van Holland Casino aan de Magelhaesweg 4. Deze vestiging is tot stand gekomen door middel van een tijdelijke vrijstelling artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voor een termijn van 5 jaar tot en met 1 september 2010.

In het kader van de zienswijze tegen de voorgenomen vrijstelling art. 17 heeft reclamant al aangegeven dat hij het ernstige vermoeden had dat de tijdelijke vestiging voor een langere periode zou zijn. Zowel Holland Casino als de gemeente hebben destijds bezworen dat er geen sprake zou zijn van een langer tijdelijk gebruik.

In het ontwerpbestemmingsplan is nu weer een tijdelijke bestemming voor 5 jaar opgenomen voor Holland Casino. Op deze wijze wordt in afwijking van de wettelijke regeling de afwijking van het planologische regime voor tijdelijke situaties opgerekt tot 10 jaar. Reclamant vindt dit ongewenst en bovendien juridisch onjuist. Het stoort reclamant dat toezeggingen van gemeentezijde op deze wijze terzijde worden geschoven. Het door de gemeente gewekte vertrouwen wordt dan ook ernstig geschaad. Het belang van reclamant is er in gelegen, dat hem op deze wijze oneerlijke concurrentie wordt aangedaan, aangezien reclamant schade ondervindt door deze langere tijdelijke vestiging van Holland Casino.

Commentaar gemeente:

In 2005 is aan Holland Casino een tijdelijke vrijstelling ex artikel 17 van de wet op de Ruimtelijke Ordening verleend voor de tijdelijke vestiging van Holland Casino aan de Magelhaesweg 4 op bedrijventerrein Trade Port West tot en met 1 september 2010. Deze tijdelijke vestiging betreft een overgangsfase naar een definitieve vestiging van Holland Casino op een permanente locatie in Venlo. Een definitieve vestiging van Holland Casino op het bedrijventerrein Trade Port West is niet aan de orde. Uit ruimtelijk-planologisch oogpunt is het bedrijventerrein Trade Port West niet geschikt en bedoeld voor

de vestiging van een speelcasino.

De huidige tijdelijke vestiging van Holland Casino aan de Magelhaesweg 4 is gelegen in het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Trade Port West-Oost. In het ontwerpbestemmingsplan is aan dit pand de voorlopige bestemming "Cultuur en Ontspanning – Voorlopig" toegekend. De bijbehorende tijdelijke parkeervoorziening zijn bestemd tot "Verkeer – Voorlopig". De als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor een casino en de daarbij behorende parkeervoorziening. De voorlopige bestemming geldt tot uiterlijk 1 september 2015 en is rechtstreeks gekoppeld aan de definitieve bestemming "Bedrijventerrein". Een permanente vestiging van Holland Casino is derhalve op basis van het bestemmingsplan Trade Port West-Oost niet mogelijk.

Hierbij is van belang dat de gemeente het voormalige kazerneterrein in Blerick gaat herontwikkelen. Deze herontwikkeling vindt plaats onder de naam "Kazernekwartier". In het gebied zijn onder meer een multifunctioneel centrum, een ROC Gilde Opleidingen en Holland Casino gepland. Het is de bedoeling dat Holland Casino binnen de termijn van eerdergenoemde voorlopige bestemming, derhalve voor 1 september 2015, van de huidige tijdelijke locatie naar het Kazernekwartier te verplaatsen. In juni 2010 heeft de gemeenteraad gekozen voor een uitwerking van het Kazernekwartier volgens het zogenaamde lijnstadmodel. Deze ruimtelijke visie wordt thans vertaald in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal omstreeks maart 2011 als ontwerp ter inzage worden gelegd en uiterlijk in november 2011 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Gelet hierop zal Holland Casino binnen de termijn van de voorlopige bestemming naar het Kazernekwartier zijn verplaatst.

Reclamant voert aan dat hem oneerlijke concurrentie wordt aangedaan door de langere tijdelijke vestiging van Holland Casino.

Wij zijn van oordeel dat concurrentie-overwegingen in dit verband niet ruimtelijk relevant zijn en daardoor niet betrokken kunnen worden bij de afwegingen ten behoeve van dit bestemmingsplan.

Markenstein exploiteert speelautomaten (behendigheidsautomaten en kansspelautomaten), door deze in de reguliere horecabedrijven op te stellen. Daarvoor beschikt Markenstein over een exploitatievergunning van de Minister van Justitie en is per horeca-inrichting een aanwezigheidsvergunning verleend.

Een speelcasino zoals Holland Casino in Venlo exploiteert is niet vergelijkbaar met een speelautomatenhal. Een speelcasino is een inrichting waar door middel van gemeenschappelijke beoefende kansspelen aan de deelnemers gelegenheid wordt gegeven om mede te dingen naar prijzen en premies, indien de aanwijzing der winnaars geschiedt door enige kansbepaling, waarop de deelnemers in het algemeen geen overwegende invloed kunnen uitoefenen. Weliswaar worden in een speelcasino, naast het aanbod aan casinospelen, ook kansspelautomaten opgesteld, doch deze zijn van een andere orde dan de in een speelautomatenhal toegestane kansspelautomaten (o.a. verschil in maximale inzet en uitkering). De vestiging van een speelcasino is enkel mogelijk met vergunning van de Ministers van Justitie en Economische Zaken.

Wij stellen vast dat Markenstein en Holland Casino zich niet in hetzelfde marktsegment bewegen. Weliswaar richten beide partijen zich op het aanbieden van kansspelen, doch dat wil niet zeggen dat zij reeds daarom concurrenten zijn.

Niet alleen worden de activiteiten van partijen beheerst door te onderscheiden regelgeving, ook naar haar aard zijn de activiteiten niet vergelijkbaar. Een speelcasino richt zich op het publiek dat de inrichting met name bezoekt om het kansspel (in de ruime zin van het woord) te beoefenen, terwijl een horecabedrijf met name is gericht op het verstrekken van drank en/of etenswaren aan het publiek, waarbij als (ondergeschikte) nevenactiviteit de

mogelijkheid wordt geboden om gedurende korte periode speelautomaten te spelen. Vastgesteld moet dan ook worden dat de activiteiten van Markenstein en Holland Casino elkaar niet overlappen.

Conclusie:

Zienswijze ongegrond te verklaren.

De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn in een Nota van Wijzigingen, behorende bij het raadsbesluit, verwerkt. Daarnaast zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Deze ambtshalve aanpassingen zijn eveneens verwerkt in de Nota van Wijzigingen.

Tenslotte wordt hieronder nog ingegaan op enkele bijzondere onderdelen in het plangebied.

Sunrise Campus.

Op 24 maart 2010 heeft de gemeenteraad vastgesteld de Structuurvisie voor Sunrise Campus. Sunrise Campus is gelegen binnen het plangebied Trade Port West-Oost. De structuurvisie zal nu worden uitgewerkt in een nieuw bestemmingsplan, gericht op de ontwikkeling van deze campus. De planning is dat eind 2010 wordt gestart met dit nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe plan voor de Sunrise Campus is voornamelijk een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Trade Port West-Oost is overwegend beheersmatig.

In verband hiermee is de locatie van de Sunrise Campus buiten het bestemmingsplan Trade Port West-Oost gehouden. Voor deze campus komt dus een nieuw afzonderlijk bestemmingsplan.

Dit is besproken en afgestemd met de projectleider van Sunrise Campus.

Motorcrosslocatie.

In 2009 heeft uw college ingestemd met de verplaatsing van het motorcrossterrein naar een nieuwe locatie nabij het knooppunt Zaarderheiken. De nieuwe locatie is gelegen in het plangebied van Trade Port West-Oost. Ten aanzien van deze nieuwe locatie wordt een nieuw afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe motorcrossterrein mogelijk te maken.

Omdat voor deze locatie is nieuw afzonderlijk bestemmingsplan wordt opgesteld, is deze locatie buiten het bestemmingsplan Trade Port West-Oost gehouden.

Dit is besproken en afgestemd met de projectleider van de nieuwe motorcrosslocatie

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg zijn diverse instanties betrokken bij dit bestemmingsplan, zoals de provincie, VROM-inspectie, Rijkswaterstaat, Waterschap, Brandweer, Gasunie, Pro-Rail en de aangrenzende gemeenten. Daarnaast is ook het Parkmanagement Venlo betrokken geweest bij dit bestemmingsplan.

7. Financiële paragraaf

Voor het actualiseren van de bestemmingsplannen is een budget beschikbaar gesteld. De

kosten voor dit bestemmingsplan worden uit dit budget betaald. Omdat het bestemmingsplan een beheersplan is en er geen nieuwe ontwikkelingen en projecten zijn opgenomen, is het niet nodig voor dit plan een exploitatieplan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

8. Risicoparaagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	+ of – of n.v.t.
Juridische aspecten en wettelijk kader	-
Financiële risico's en aspecten	-
Economische risico's	n.v.t.
Maatschappelijke risico's	n.v.t.
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	-
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	n.v.t.
Overige strategische risico's	n.v.t.

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

..

9. Vervolgprocedure voor de raad

Het bestemmingsplan kan nu in gewijzigde vorm worden vastgesteld.

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

De dag na de ter inzage termijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een voorlopige voorziening is aangevraagd. Het bestemmingsplan is onherroepelijk na uitspraak van de Raad van State

Na vaststelling door de raad zullen de reclamanten hierover schriftelijk worden geïnformeerd, inclusief de beoordeling van hun zienswijzen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris de burgemeester

Mevrouw W.J.J. Meijering

drs. H.M.F. Bruls

Raadsbesluit

GEMEENTERAAD

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Trade Port
 West-Oost
raadsnummer 2011 8
raadsvergadering d.d. 23 februari 2011

team ROBER
steller G.H.P. Meerts
doorkiesnummer 077-359 65 05
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 3 december 2010

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 3 december 2010;

gelet op artikel 3.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende;

het ontwerpbestemmingsplan Trade Port West-Oost vanaf 16 september 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaande aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant, het E3 Journaal en de gemeentelijke website, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde inzage termijn;

dat tijdig een zienswijze is ingediend door:

1. AKD advocaten te Breda, namens Vista Print, Hudsonweg 8, 5928 LW Venlo;
2. Ministerie van Defensie, Commando Dienstencentra, Postbus 412, 5000 AK Tilburg;
3. Gemeente Peel en Maas, Postbus 7088, 5980 AB Panningen;
4. TrafficPort Venlo, Postbus 2760, 5902 MB Venlo;
5. ARAG Rechtsbijstand te Roermond, namens M. Markensteen van Markensteen Automaten b.v., Gebr. Wienerstraat 36, Venlo

dat gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de bovenvermelde zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond zijn, danwel gegrond en ongegrond zijn;

dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve nog wijzigingen zijn aangebracht in het bestemmingsplan;

dat de ambtshalve wijzigingen en de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn beschreven in de bij het raadsvoorstel en –besluit behorende Nota van Wijzigingen;

besluit(en):

1. De zienswijzen van AKD Advocaten namens Vista Print gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. De zienswijzen van het Ministerie van Defensie, de gemeente Peel en Maas en Traffic Port Venlo gegrond te verklaren;
3. De zienswijzen van ARAG Rechtsbijstand namens Markenstein Automaten ongegrond te verklaren;
4. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Trade Port West-Oost, zowel in papier vorm (d.d.) als digitaal (idn.nummer NL.IMRO.0983.BPL2009017-VA01), overeenkomstig de daarbij behorende Nota van Wijzigingen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 februari 2011.

De griffier

De voorzitter



Raadsbijlage

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2011 8

team ROBER

steller G.H.P. Meerts

doorkiesnummer 077-359 65 05

e-mail g.meerts@venlo.nl

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Trade Port West-Oost.

Naar aanleiding van	Aanpassing
Zienswijze AKD Advocaten namens Vista Print.	- Art. 5.1 onder 1, waarin is bepaald, dat kantoren bij bedrijven zijn toegestaan tot max. 1500 m2, wordt verwijderd. Toegevoegd wordt, dat kwetsbare objecten zijn uitgesloten. - Bij art. 5.2.1. een extra ontheffingsmogelijkheid opnemen voor het verhogen van het bebouwingspercentage tot 75% onder de volgende voorwaarden. * de ontheffing is nodig met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt ruimtegebruik van het bouwperceel; * aangetoond dient te worden dat op het eigen bedrijfsterrein voldoende parkeervoorzieningen en manoeuvreerruimte aanwezig zijn; * er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, alsmede van de stedenbouwkundige karakteristiek van de directe omgeving. - Voorwaarden bij de ontheffingsmogelijkheid van de bouwhoogte tot 30 meter, als volgt aanpassen: * er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, alsmede van de stedenbouwkundige karakteristiek van de directe omgeving; * er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; * de afwijking is nodig met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt en intensief ruimtegebruik van het bouwperceel

Zienswijze Ministerie van Defensie.	- Art. 10.2.2. sub a als volgt wijzigen: Ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen uitgesloten mogen uitsluitend hoofdgebouwen worden gebouwd. - Art. 10.4.2 sub b als volgt wijzigen: De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 meter. - In de toelichting op blz. 42 en 49 wordt de termijn 'koninklijke marechaussee' gebruikt.
Zienswijze gemeente Peel en Maas en Traffic Port Venlo.	- Het gedeelte van Traffic Port binnen grondgebied van Venlo bestemmen tot 'Gemengd – Luchtvaartterrein en Verkeers- en Logistiek Educatiecentrum', met de daarbij behorende regels. - De bestemming Verkeer aanpassen door de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-vliegveld en verkeerseducatie' met de bij deze aanduiding behorende bouw- en gebruiksregels te verwijderen.
Ambtshalve	Toelichting par. 2.3. functionele structuur. De beschrijving van de functionele structuur van het bedrijventerrein aanpassen aan de typering en beschrijving zoals opgenomen in de Factsheets bedrijventerreinen Venlo van 2009.
Ambtshalve	Toelichting par. 3.13 volkshuisvesting. In het plangebied zijn geen woningen aanwezig en er zijn geen ontwikkelingen op dit gebied in de omgeving. Het beleid op het gebied van volkshuisvesting is derhalve niet relevant voor het plangebied. Deze paragraaf hieraan aanpassen.
Ambtshalve.	Toelichting par. 4.3.5. externe veiligheid. In deze paragraaf toevoegen dat bij de bestemmingen Bedrijf en Bedrijventerrein nadere eisen worden opgenomen in het kader van externe veiligheid. Regels art. 4 en art. 5. Aanvullen met nadere eisen in het kader van externe veiligheid.
Ambtshalve.	Toelichting par. 5.2 ontwikkelingen. Het 2 ^e aandachtstreepje als volgt wijzigen: Voor de ontwikkelingen in Trade Port Noord, Klavertje 4, Floriade zullen afzonderlijke bestemmingsplannen door de gemeente worden opgesteld. Voor Greenportlane is een Provinciaal Inpassingsplan vastgesteld.
Ambtshalve.	Regels art. 4 Bedrijf.

	Bij 4.1. bestemmingsomschrijving toevoegen als ondergeschikt: manoeuvreerruimte.
Ambtshalve.	Regels art. 5 Bedrijventerrein. - Art. 5.1 onder f verwijderen. - Art. 5.4.2 ontheffing bouwhoogte gebouwen 1 verwijderen.
Ambtshalve.	Verbeelding blad 1. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-kleinschalig' aan de noordzijde van de Dirk Hartogweg verwijderen.
Ambtshalve.	Verbeelding blad 2. - Het weggedeelte ter hoogte van de James Cookweg 10 bestemmen tot Bedrijventerrein en niet tot de bestemming Verkeer. - Ter hoogte van de Eindhovenseweg-Van Heemskerkweg een beschermingszone langs de waterloop opnemen.
Ambtshalve.	Verbeelding blad 3. Het bestemmingsvlak van het schakelstation aan de James Cookweg vergroten.
Ambtshalve	Verbeelding blad 4. De Floralaan is een openbare weg. Bestemming aanpassen naar Verkeer.
Advies Regionale Brandweer.	Bij de begripsbepalingen v.w.b. de term risicovolle inrichting verwijzen naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
Advies Regionale Brandweer.	De veiligheidszones Bevi zoals opgenomen op de verbeelding aanpassen aan de voor de betreffende inrichting verleende milieuvergunningen.
Ambtshalve	Wro-zone opnemen langs de spoorlijn (verbeelding blad 3), inhoudende dat de bestemming Bos gewijzigd kan worden naar Verkeer, ten behoeve van de toekomstige aanleg van een fietssnelweg (Greenport-Bikeway).
Ambtshalve	Incidentele tekstuele aanpassingen in toelichting en regels.