Raadsbijlage

GEMEENTEBESTUUR

Nota van zienswijzen
naar aanleiding van ontwerpbestemmingsplan
'Winkelsteeg - Paardenhouderij'

raadsnummer 2012 19
team ROBER
steller M.H.L. Bovee
doorkiesnummer 077-359 69 46
e-mail m.bovee@venlo.nl

Op 25 mei 2011 is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt dat met ingang van 26 mei 2011 het ontwerpbestemmingsplan "Winkelsteeg - Paardenhouderij" met bijbehorende stukken gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt. Het plan heeft betrekking op de realisering van een paardenhouderij aan de Winkelsteeg/Kleine Winkelsteeg in Boekend ter plaatse van de percelen kadastraal bekend gemeente Venlo sectie I, nummers 427 en 5814. Het plan omvat het oprichten van een nieuw gebouw waarin een africhthal, paardenboxen, opslagruimten, alsmede een bedrijfswoning worden ondergebracht. Als gevolg van een procedurefout is het ontwerpbestemmingsplan nogmaals ter inzage gelegd gedurende de periode van 13 oktober 2011 tot 24 november 2011. Binnen de genoemde termijnen zijn in totaal twee schriftelijke en twee mondelinge zienswijzen ingekomen.

Schriftelijke zienswijzen zijn ingekomen van:
- Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo;
- De heer P.H.A. Broekmans, Venloseweg 51, 5993 PH Maasbree.

Mondelinge zienswijzen zijn ingekomen van:
- De heren W. en I. Berden, p/a Aan de Steenover 12, 5993 RJ Maasbree;
- De heer en mevrouw Kursten, Kleine Winkelsteeg 4, 5926 RZ Venlo.

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en zijn dan ook ontvankelijk.
De zienswijzen kunnen als volgt (samengevat) worden weergegeven en van commentaar worden voorzien.

Waterschap Peel en Maasvallei
Keur van toepassing
Inhoud:
Het Waterschap heeft een wateradvies gegeven voor de bouwlocatie en een huisweide aan de noordzijde daarvan, verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing d.d. 2 september 2009, met kenmerk FS/5518140/20090828. Het thans ter inzage liggende ontwerp verbeeldt het bouwplan met een huisweide aan de zuidzijde. Door de percelen gelegen aan de zuidzijde, kadastraal bekend als Venlo sectie L nummers 5815, 430 en 431, ligt een gerioleerde watergang (Blericks Riet) in beheer bij het waterschap. Op deze watergang, en een zone van één meter aan weerszijden, zijn bepalingen uit de Keur van het Waterschap van toepassing. Verzocht wordt om deze watergang te beschrijven in de verbeelding, regels en toelichting van het plan.

Commentaar:
Ten behoeve van het wateradvies is destijds het landschappelijk inpassingsplan naar het Waterschap gezonden. De huisweide aan de zuidzijde was niet in de schets opgenomen.

Daardoor heeft het Waterschap eerst aan de hand van de verbeelding kunnen zien dat een gerioleerde watergang langs de percelen aan de zuidzijde loopt. Deze watergang is ten onrechte niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie:
De zienswijze wordt overgenomen. De watergang zal alsnog op de verbeelding worden aangeduid en in de regels en de toelichting worden opgenomen.

De heer P.H.A Broekmans

1. geurhinder

Inhoud:
De heer Broekmans is eigenaar van het perceel met opstallen aan de Maasbreeseweg 276. Dit perceel is gelegen tegenover de ontwikkellocatie aan de Kleine Winkelsteeg. De heer Broekmans vreest geurhinder vanuit de Paardenhouderij met als gevolg beperkingen op zijn perceel ten aanzien van de huidige bedrijfsactiviteiten c.q. toekomstige ontwikkelingen.

Commentaar:
Op basis van de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering is de grootste afstand die dient te worden aangehouden bij een activiteit, in casu het houden en fokken van paarden, 50 meter, gebaseerd op het hinderaspect Geur. De kortste afstand van het perceel van reclamant tot het perceel van de paardenhouderij bedraagt circa 200 meter. Het initiatief voldoet derhalve aan de gestelde eisen. Tevens valt het beoogde initiatief binnen de werkingsfeer van het Besluit landbouw milieubeheer en is ingevolge dit besluit meldingsplichtig. In dit besluit zijn afstanden en voorschriften opgenomen ter voorkoming van onder andere geurhinder. Uit de ruimtelijke onderbouwing valt op te maken dat aan het vereiste van het besluit kan worden voldaan. Derhalve is geurhinder op voorhand niet vrezen.

Conclusie:
De zienswijze wordt niet overgenomen.

2. visuele hinder

Inhoud:
Gelet op de afstand is in beperkte mate sprake van visuele hinder, inkijk vanuit de paardenhouderij op het perceel van reclamant en zicht vanuit zijn perceel op de paardenhouderij.

Commentaar:
De kortste afstand van het perceel van reclamant tot het perceel van de paardenhouderij bedraagt circa 200 meter. Gelet op deze afstand is inkijk vanuit de paardenhouderij op het perceel van reclamant niet aannemelijk. Reclamant zal vanuit zijn perceel zicht kunnen hebben op de paardenhouderij. Conform het landschap-, water- en natuurontwikkelingsplan dat als bijlage bij de planstukken is gevoegd, wordt de kavel van de paardenhouderij landschappelijk ingepast. Deze inpassing is zodanig dat het geheel bijdraagt aan de integratie van het bedrijf in zijn omgeving en dat de landschapsstructuur wordt versterkt. Initiatiefnemer hecht grote waarde aan kwaliteit. De toevoeging van groen, hoogwaardige architectuur, materialen en de afbraak van de tuinbouwkas op het nabijgelegen perceel aan de Kleine Winkelsteeg 8 leidt tot een kwaliteitsimpuls van het landschap. Visuele hinder achten wij dan ook niet aannemelijk.

Conclusie:
De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. verkeersoverlast

Inhoud:
De beoogde ontwikkeling zal leiden tot verkeerstoename op de Maasbreeseweg. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede; achteropkomend verkeer zal moeten wachten op afslaande (vracht)achto's. Het verkeer op de Maasbreeseweg is de laatste tijd al toegenomen en zal nog meer gaan toenemen als gevolg van de aanleg van de A74 en de nieuwe ontsluiting van Hout-Blerick.

Commentaar:
De toekomstige paardenhouderij wordt via de aansluiting van de Grote Winkelsteeg op de Maasbreeseweg ontsloten. Deze aansluiting is in het kader van de aanleg van de A73 enkele jaren geleden geoptimaliseerd. Er zijn voorsorteervakken voor linksafslaand verkeer, zodat achteropkomend verkeer hiervan geen hinder ondervindt. Voor rechtsafslaand verkeer (vanuit richting Maasbree) zijn geen aparte voorzieningen aanwezig. Op provinciale wegen zijn voorzieningen voor rechtsafslaand verkeer eerder onveiliger dan veiliger. De toename van verkeer tengevolge van de paardenhouderij zal de verkeersafwikkeling op de Maasbreeseweg nauwelijks beïnvloeden. De capaciteit van de Maasbreeseweg is ruim voldoende om dit extra verkeer te verwerken.

Conclusie:
De zienswijze wordt niet overgenomen.

4. planschade / waardedaling

Inhoud:
Als gevolg van genoemde overlastfactoren zal de waarde van het object verminderen en zal reclamant planschade lijden.

Commentaar:
Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het perceel van reclamant betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat het college bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan op dit punt aan de orde zijn.

Indien reclamant van mening is dat hij schade lijdt in de vorm van waardevermindering van zijn onroerende zaak als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan, kan hij op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade indienen.

Conclusie:
De zienswijze wordt niet overgenomen.

De heer W. Berden en de heer I. Berden

1. omvang plan is niet duidelijk

Inhoud:
Er bestaat geen duidelijkheid over de initiatiefnemer van het plan. Dit is relevant omdat hierdoor geen duidelijkheid bestaat of het hier het oprichten van een nieuw bedrijf betreft of het uitbreiden van een bestaand bedrijf.

Commentaar:
In de toelichting bij het plan worden de naam- en adresgegevens van de initiatiefnemer genoemd en wordt een omschrijving van het initiatief gegeven. Het betreft de verplaatsing en uitbreiding van een bestaand bedrijf.

Conclusie:
De zienswijze wordt niet overgenomen.

2. <u>geen rekening gehouden met nabijgelegen bosgebied</u>

Inhoud:
Het plangebied ligt tegen een bosgebied aan. Bos is een gevoelige bestemming. Hier is geen rekening mee gehouden.

Commentaar:
Op grond van artikel 2 lid 1 van de Wet ammoniak en veehouderij heeft de provincie Limburg op 18 april 2008 gebieden vastgesteld die als zeer kwetsbaar worden aangemerkt. Het betreffende bosgebied valt hier niet onder. Ook vanuit de Natuurbeschermingswet behoeft het bos geen specifieke bescherming. Het gebied is niet opgenomen in het (ontwerp) aanwijzingsbesluit Natura 2000. Derhalve is het bosgebied geen belemmering voor het beoogde initiatief.

Conclusie:
De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. <u>geen noodzaak voor nieuwbouw</u>

Inhoud:
Het uitgangspunt van de gemeente Venlo is dat er eerst gezocht dient te worden naar Vrijkomende Agrarische Bebouwing bij de realisatie van een nieuwe paardenhouderij. Er staan in de omgeving Venlo diverse paardenhouderijen te koop. Derhalve is er geen aanleiding om nieuwbouw te plegen.

Commentaar:
Door initiatiefnemer is in het verleden in voldoende mate onderzocht of vestiging op andere vrijkomende agrarische kavels mogelijk is. Uit dit onderzoek is gebleken dat andere locaties zowel vanuit milieuhygienisch als ruimtelijk-fysiek oogpunt niet haalbaar waren. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd waarom de ontwikkeling op de ontwikkellocatie ruimtelijk inpasbaar is. Het voordeel van de locatie aan de Kleine Winkelsteeg is dat er ter plaatse direct aansluitende aan de ontwikkellocatie een agrarische bedrijfskavel wordt geamoveerd. Er is tevens sprake van het amoveren van bestaande Vrijkomende Agrarische Bebouwing in de directe omgeving (tuinbouwkas). Derhalve voldoet genoemde ontwikkeling aan het uitgangspunt van de gemeente Venlo dat er eerst gezocht dient te worden naar Vrijkomende Agrarische Bebouwing bij de realisatie van een nieuwe paardenhouderij.

Conclusie:
De zienswijze wordt niet overgenomen.

4. <u>geen noodzaak voor nieuwvestiging</u>

Inhoud:
Het bedrijf heeft op de bestaande locatie voldoende ruimte om uit te breiden, derhalve is er geen noodzaak aanwezig voor nieuwvestiging.

Commentaar:
Initiatiefnemer heeft in voldoende mate aangetoond dat op de bestaande locatie aan de Genijkenkampweg 2 geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn. De aanwezige burgerwoningen en de begrenzing van deze kavel door de Maasbreeseweg, Genijkenkampweg en Overkorenweg hebben tot gevolg dat de beoogde uitbreiding niet te realiseren is.

Conclusie:
De zienswijze wordt niet overgenomen.

5. <u>geen zwaarwegende redenen om nieuwvestiging toe te staan</u>

Inhoud:
Er is geen sprake van een zwaarwegende bijzondere omstandigheid om nieuwvestiging toe te staan.

Commentaar:
Verwezen wordt naar het commentaar bij zienswijze nummer 3.

Conclusie:
De zienswijze wordt niet overgenomen.

6. <u>onvoldoende compensatie Limburgs Kwaliteitsmenu</u>

Inhoud:
Er is sprake van onvoldoende compensatie in het kader van het Limburgs kwaliteitsmenu.

Commentaar:
Ten tijde van het indienen van het verzoek, 11 mei 2009, was de BOM+-regeling van toepassing. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is op 1 januari 2010 in werking getreden. De provincie Limburg heeft bij schrijven van 4 maart 2011 meegedeeld dat de BOM+-commissie een positief advies heeft gegeven onder de voorwaarde dat bij het ontwerpbestemmingsplan een ondertekende privaatrechtelijke overeenkomst wordt gevoegd. Aan die voorwaarde is voldaan. Voorts heeft de provincie in genoemd schrijven meegedeeld dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Wij concluderen dan ook dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid.

Conclusie:
De zienswijze wordt niet overgenomen.

De heer en mevrouw Kursten

1. <u>Naam bestemmingsplan:</u>

Inhoud:
De ontwikkellocatie ligt in Hout-Blerick; de straatnaam is Winkelsteeg in plaats van Kleine Winkelsteeg.

Commentaar:
Bij de reconstructie van de aansluiting van de Maasbreeseweg op de Rijksweg A73 is de straatnaam, waar het plangebied aan is gelegen, gewijzigd van ‘Kleine Winkelsteeg’ naar ‘Winkelsteeg’. De naam van het plangebied is dan ook niet geheel correct.

Conclusie:
De zienswijze wordt overgenomen en de naam van het bestemmingsplan wordt gewijzigd in: 'Winkelsteeg – Paardenhouderij'.

2. Verkeersoverlast:

Inhoud:
De beoogde ontwikkeling zal leiden tot verkeerstoename op de Kleine Winkelsteeg. De heer en mevrouw Kursten verwachten dat verkeer van en naar de paardenhouderij vanaf de Maasbreeseweg over de Kleine Winkelsteeg naar de paardenhouderij aan de Winkelsteeg zal rijden. Het zwaar verkeer zal namelijk niet de bocht van de Winkelsteeg naar de Grote Winkelweg kunnen maken. Zij vrezen overlast van het verkeer. De Kleine Winkelsteeg is bovendien niet berekend op het zwaar verkeer. Daarnaast zijn er mogelijk nieuwe ontwikkelingen waardoor nog meer verkeer over de Kleine Winkelsteeg zal rijden. Zij vrezen daar toenemende overlast van.

Commentaar:
Vanaf de aansluiting Maasbreeseweg gezien is de paardenhouderij bereikbaar via de lusvormige route Grote Winkelweg – Winkelsteeg (kortste afstand). De bocht Kleine Winkelsteeg –Winkelsteeg is ruimer van afmetingen dan de scherpe bocht in de Grote Winkelweg - Winkelsteeg zelf. Hierdoor wordt verwacht, dat verkeer van en naar de paardenhouderij toch de route via de Kleine Winkelsteeg zal kiezen. Vanzelfsprekend neemt het aantal verkeersbewegingen op de Kleine Winkelsteeg dan toe ten opzichte van de verkeersproductie van de drie aanwezige woningen. De toename kan echter niet tot overlast gerekend worden. Alle openbare wegen dienen alle verkeerssoorten te kunnen verwerken, zodat ook het zwaar verkeer gebruik kan maken van de Kleine Winkelsteeg. Met mogelijke toekomstige ontwikkelingen kan in het kader van het onderhavig plan geen rekening worden gehouden.

Conclusie:
De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. Geluidhinder:

Inhoud:
De heer en mevrouw Kursten vrezen meer geluidhinder door het extra verkeer als gevolg van de paardenhouderij. Zij vragen zich af of er geluidonderzoek is gedaan naar verkeer van en naar de inrichting via de Kleine Winkelsteeg.

Op hun woning rust reeds een hogere geluidwaarde als gevolg van de A73 en de reconstructie van de aansluiting van de Maasbreeseweg via de Rieterhofweg op de A73.

Commentaar:
In februari 2010 is in het kader van de Wet milieubeheer (Besluit landbouw milieubeheer) een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op pagina 5 van het rapport Prognoseberekening geluiduitstraling industrielawaai, kenmerk 10202901N d.d. 22 februari 2010, alsmede in de aanvulling geluidsonderzoek met kenmerk B02 10202901N d.d. 21 december 2010 is de indirecte hinder beoordeeld. Hieruit blijkt dat met de aangevraagde activiteiten ruimschoots kan worden voldaan aan de geluidsnormen voor indirecte hinder. De belasting is berekend voor twee woningen, namelijk Maasbreeseweg 215 en Winkelsteeg 8. Reclamanten wonen aan de Kleine Winkelsteeg 4. Voor de vergelijking van de indirecte hinder vanwege wegverkeer is de afstand van de woning tot de openbare weg van belang. De afstand van de woning Maasbreeseweg 215 tot de openbare weg is vrijwel gelijk aan de afstand van de

woning Kleine Winkelsteeg 4 tot de openbare weg. Dat wil zeggen dat de indirecte hinder bij de woning aan de Kleine Winkelsteeg 4 vrijwel gelijk zal zijn aan de berekende waarden voor de woning aan de Maasbreeseweg 215. De indirecte hinder valt dan ook ruimschoots binnen de normen, zodat ook, indien het verkeer gebruik maakt van de Kleine Winkelsteeg, er geen sprake is van aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie:
De zienswijze wordt niet overgenomen.