



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 36
collegevergadering d.d. 22 februari 2022
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

ons kenmerk 1795114
team RGWLEV
steller LH Rooden
doorkiesnummer +31618075876
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 14 februari 2022
bijlage(n) 30
datum verzonden - 8 MAART 2022

Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan Hakkesstraat-Hendrikenhofstraat Venlo.

Kennisnemen van

Albertushof Invest B.V. en Werkconsult Beheer B.V. willen op de locatie Hakkesstraat-Hendrikenhofstraat Venlo een resomeercentrum met herdenkingspark en huisvesting voor internationale werknemers realiseren.

Aanleiding

De raadsinformatiebrief heeft tot doel uw raad te informeren over de planologische procedure voor het plan Hakkesstraat-Hendrikenhofstraat Venlo. Uw raad is ten aanzien van het bestemmingsplan het beslissingsbevoegde orgaan.

Kernboodschap

Het door initiatiefnemers te realiseren initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom hebben de initiatiefnemers bij de gemeente een concept-bestemmingsplan ingediend. Het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt tot en met 20 april 2022 voor iedereen ter inzage en wordt - vooruitlopend op de uiteindelijke besluitvorming door uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan - nu ter informatie aan uw raad voorgelegd.

Het onderhavige dossier heeft betrekking op een weerbarstige materie. Wij willen door middel van het ophalen van zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan meer informatie ophalen uit de omgeving van dit project. Op basis van alle informatie die ons dan heeft bereikt kunnen wij vervolgens een zorgvuldig voorstel aan uw raad voorleggen ten behoeve van de besluitvorming door uw raad ten aanzien van de ingekomen zienswijzen en het (al dan niet) vaststellen van het bestemmingsplan.

Het initiatief

➤ *Welk initiatief ligt voor*

De genoemde partijen willen op de hoek Nijmeegseweg-Hakkestraat-Hendrikkenhofstraat in Venlo een resomeercentrum met herdenkingspark respectievelijk huisvesting voor internationale werknemers realiseren. Het terrein wordt aan drie zijden omringd door de bedrijventerreinen Veegtes en Noorderpoort.

Het perceel aan de Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat wordt door de initiatiefnemers gesplitst in twee delen: het noordelijke deel zal worden getransformeerd in een resomeercentrum met herdenkingspark waar mensen herinneren en herinnerd worden. Op het zuidoostelijke deel worden verblijfseenheden gerealiseerd voor het tijdelijk huisvesten van internationale werknemers (logies). Het betreft maximaal 180 woonunits voor hoogstens 768 werknemers. Om dit initiatief te kunnen realiseren moet het geldende bestemmingsplan worden herzien. Het bestemmingsplan ziet onder andere op de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Gedurende minimaal de eerste 10 jaar moet dit worden ingevuld door de huisvesting van internationale werknemers. Na het verstrijken van een termijn van 10 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, kunnen onder voorwaarden met een omgevingsvergunning andere bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld zorgwonen) worden toegestaan mocht blijken dat tegen die tijd aan de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers geen behoefte meer bestaat. Mocht de behoefte aan het tijdelijk huisvesten van internationale werknemers na 10 jaar bij de initiatiefnemer dan wel diens opvolger nog steeds bestaan, dan mag dat gebruik volgens het bestemmingsplan stilzwijgend worden voortgezet.



Figuur met een impressie van de eindsituatie met in het noordoostelijk plandeel het resomeercentrum en ten zuiden daarvan de units voor de huisvesting van internationale werknemers.

Nadere toelichting op het initiatief

- Resomeercentrum met herdenkingspark

Resomeren is een nieuwe ontwikkeling. Op dit moment kent Nederland vier vormen van lijkbezorging: begraven, cremieren, het zeemansgraf en het lichaam ter beschikking stellen aan de wetenschap. Alkalische hydrolyse, ook wel bekend als resomeren, wordt naar verwachting als nieuwe vorm toegevoegd. Bij deze techniek lost het lichaam van een overledene op in een verwarmde vloeistof.

Het resomeren heeft thans nog geen wettelijke basis. Daarvoor dient de Wet op de lijkbezorging nog te worden gemoderniseerd. De Gezondheidsraad heeft in mei 2020 een positief advies uitgebracht. Het wetsvoorstel voor modernisering van de Wet op de lijkbezorging moet nog in consultatie worden gebracht.

Het bestaande bosgebied en de groenvoorziening zullen naar verwachting een semi-openbare, natuurparkachtige uitstraling krijgen en onder de naam 'Park Nilaya' een herdenkingspark worden. Het is aan de toekomstige beheerder van het park om invulling te geven aan de mate van openbaarheid van het park. Het park wordt een plek waar mensen herinneren en herinnerd worden en mensen verblijven om te genieten van de rust en de schoonheid van kunst. De inrichting van het park beoogt onder andere het bovengronds en zichtbaar kunnen plaatsen van urnen of naamduidingen. Door urnen te plaatsen als onderdeel van de kunstobjecten, maar ook door urnen te plaatsen in unieke kunstobjecten die bijvoorbeeld als familie-urnenplaats dienen kunnen mensen bij leven een plaats voor hun dierbaren en/of zichzelf reserveren.

- Huisvesting internationale werknemers

Maasvallei Oost B.V. bood voor internationale werknemers huisvesting aan ongeveer 540 personen op de camping Maasvallei Oost in Arcen. Het aantal bewoners van deze camping is per 1 juni 2017 op basis van een aanpassing van de regels van Stichting Normering Flexwonen (SNF) naar 340 bewoners teruggebracht. Voor 200 internationale werknemers is elders tijdelijke huisvesting gevonden. Per 1 januari 2025 vervalt de aan Maasvallei Oost B.V. toegekende omgevingsvergunning tot het huisvesten van internationale werknemers op camping Maasvallei Oost. De locatie aan de Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo is mede bedoeld voor de huisvesting van die internationale werknemers.

Zoals hiervoor al aangegeven, ziet het bestemmingsplan onder andere op de huisvesting van bijzondere doelgroepen en moet dit gedurende minimaal de eerste 10 jaar worden ingevuld door de huisvesting van internationale werknemers. Het gaat daarbij in dit geval om hoogstens 768 werknemers. Doordat de bebouwing een definitief karakter krijgt kunnen kwalitatief hoogwaardige verblijfseenheden worden gerealiseerd. Dit vraagt volgens de initiatiefnemers echter ook om een doorkijk naar andere gebruiksmogelijkheden na afloop van de termijn van 10 jaar voor het geval na afloop van de termijn van 10 jaar aan de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers geen behoefte meer bestaat. In het bestemmingsplan wordt tijdelijke huisvesting van internationale werknemers in principe voor onbepaalde duur mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt in de planregels van het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om (niet eerder dan) na het verstrijken van een termijn van 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, via een omgevingsvergunning onder voorwaarden bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld zorgwonen) mogelijk te maken. Enkele van die voorwaarden zijn dat het gebruik van de gronden ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers geheel moet zijn beëindigd, geen sprake mag zijn van reguliere bewoning en wordt voldaan aan het op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning geldende gemeentelijk ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleidskader. Op deze wijze worden ook de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing voor de initiatiefnemer op langere termijn voldoende gewaarborgd.

- Positie bestaand kloostercomplex en Galerie de Hoeve

Binnen het plangebied ligt het - nog door een aantal zusters bewoond - kloostercomplex. De huidige groep zusters is met de initiatiefnemers overeengekomen dat de zusters het

recht hebben om het klooster tot de laatst levende te bewonen, tenzij ze zelf hierover anders besluiten. Nadien zullen de initiatiefnemers, binnen de regels van het bestemmingsplan, een passend hergebruik voor dit kloostercomplex zoeken.

Galerie De Hoeve valt buiten het te ontwikkelen project.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De initiatiefnemers hebben in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling (verplicht op grond van het Besluit milieueffectrapportage) een aanmeldnotitie ingediend. De m.e.r.-beoordeling moet vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure plaatsvinden. Bij de m.e.r.-beoordeling staat de vraag centraal of van het realiseren van de onderhavige planontwikkeling belangrijke negatieve effecten op het milieu uitgaan. Uit de aanmeldnotitie is gebleken, dat door de realisering van dit plan geen belangrijke negatieve milieueffecten zullen optreden. Daarop hebben wij op 12 oktober 2021 (zaaknummer 1460030) besloten, dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Het bestemmingsplan kan nu in procedure worden gebracht.

Ontwerp-bestemmingsplan

Omdat het initiatief niet binnen het ter plaatste geldende bestemmingsplan bedrijventerrein De Veegtes past, hebben de initiatiefnemers voor de beoogde ontwikkeling een nieuw concept-bestemmingsplan ingediend. Het uiteindelijke ontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Limburg, de Veiligheidsregio Limburg-Noord en het waterschap Limburg. De provincie heeft geen opmerkingen en de reacties van de Veiligheidsregio en het waterschap zijn in de planstukken verwerkt en met de initiatiefnemers kortgesloten. Van het vooroverleg is een verslag opgemaakt, dat bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt met ingang van 10 maart 2022 gedurende een termijn van zes weken voor iedereen ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken.

Hogere waarde Wet geluidhinder

Bij de woonunits voor de huisvesting van internationale werknemers wordt een beheerderswoning opgericht. Uit akoestisch onderzoek is gebleken, dat op de beheerderswoning binnen het plan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai (vanwege de Rijksweg A67) wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Voor de beheerderswoning zullen wij gelijktijdig met de procedure voor het bestemmingsplan een procedure tot vaststelling van een hogere waarde van 53 dB starten. Daartoe wordt het ontwerp-besluit tot vaststelling van een hogere waarde met ingang van 10 maart 2022 gedurende een termijn van zes weken voor iedereen ter inzage gelegd. Zienswijzen tegen het ontwerp-besluit kunnen alleen door belanghebbenden worden ingebracht.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat de huisvesting van internationale werknemers niet als zodanig aan de Wet geluidhinder hoeft te worden getoetst omdat het daarbij kortstondig verblijf (logies) betreft. Omdat dit voor de beheerder niet geldt en daarbij sprake is van reguliere bewoning moet voor de beheerderswoning formeel aan de Wet geluidhinder worden getoetst. De bescherming van de huisvesting van internationale werknemers tegen geluid vindt plaats in het kader van de afweging of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waardoor hen een vergelijkbare bescherming tegen geluid wordt geboden als bij de beheerderswoning het geval is.

Anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de voorwaarden zijn vastgelegd waaronder wordt gekomen tot ontwikkeling van het exploitatiegebied voor rekening en risico van ontwikkelaars, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal. In de overeenkomst is ook het verhaal van eventuele planschade door de gemeente op de initiatiefnemers geborgd. Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de verplichting voor uw raad tot vaststelling van een exploitatieplan voor het gebied van het bestemmingsplan Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo.

Communicatie met de raad

Middels raadsinformatiebrief 2019-2 met als onderwerp 'Ontwikkelingen Albertushof' hebben wij uw raad eind januari/begin februari 2019 tussentijds over de voortgang van de onderhavige planontwikkeling geïnformeerd. Overige informatieverstrekking met betrekking tot dit project heeft plaatsgevonden via de volgende halfjaarlijkse rapportages: 2019-II, raadsinformatiebrief 2019-118; 2020-I, raadsinformatiebrief 2020-57; 2020-II, raadsinformatiebrief 2020-126; 2021-I, bijlage bij raadsvoorstel 2021-38; 2021-II, bijlage bij raadsvoorstel 2021-67.

Communicatie met de omgeving

Hieronder volgt een overzicht van de met de omgeving gevoerde omgevingsdialoog.

Tijdvak	Toelichting
3 juli 2018	Op 3 juli 2018 hebben de initiatiefnemers in Galerie de Hoeve een presentatie verzorgd voor omwonenden en bedrijven in de directe omgeving van het terrein tussen de Hakkesstraat en de Hendrikkenhofstraat (bedrijventerrein Noorderpoort en de Veegtes). Zij zijn daarbij over de onderhavige plannen geïnformeerd. De aanwezigen hebben vragen kunnen stellen, die ter plaatse, maar ook nadien zijn beantwoord.
23 oktober 2018	Vanuit de gemeente heeft een informatiebijeenkomst over dit initiatief plaatsgevonden.
April-mei 2021	Omdat alweer de nodige tijd is verstreken sinds de laatste communicatie naar de omgeving over dit initiatief in 2018 hebben de initiatiefnemers in deze periode nog een (hoofdzakelijk digitale) omgevingsdialoog opgestart. Hoofdzakelijk digitaal vanwege de beperkingen als gevolg van Covid-19 maatregelen. De initiatiefnemers hebben mensen aangeschreven in de straten Albertushofweg, Hakkesstraat, L.J. Costerstraat, Nijmeegseweg (30-90 even), Noorderpoort en Simon-Stevinstraat. Dit gebied is gezien als het gebied met mogelijk (directe) invloed vanuit de beoogde kernactiviteiten. Denk daarbij aan internationale werknemers die dit gebied doorkruisen van en naar hun werk en in het kader van hun vrije tijdsbesteding. De initiatiefnemers hebben de gelegenheid geboden om op kleine schaal met elkaar in gesprek te gaan om over

	<p>en weer tot een gedachtewisseling te komen. Van de omgevingsdialoog is een verslag opgemaakt. Via ons voorstel met betrekking tot de vormvrije m.e.r.-beoordeling (collegebesluit d.d. 12 oktober 2021; zaaknummer 1460030) heeft uw raad reeds van de gevoerde omgevingsdialoog kennis kunnen nemen.</p>
29 juli 2021	<p>Wij hebben bij brief d.d. 29 juli 2021 een aantal schriftelijke vragen beantwoord van de Werkgroep Dorpsontwikkelingsplan 't Ven en het Wijkoverleg Venlo-Noord-Oost.</p>
Oktober-november 2021	<p>In deze periode hebben de initiatiefnemers nog een omgevingsdialoog gevoerd met een bewoner uit de wijk 't Ven en een bewoner woonachtig op de Veegtes alsmede met Everglowre (beheerder, verhuurder en ontwikkelaar van diverse bedrijven op bedrijventerrein de Veegtes). Het verslag van de met de bewoners gevoerde dialoog is als bijlage 5 toegevoegd aan het verslag van de door de initiatiefnemers met betrekking tot dit project gevoerde omgevingsdialoog. Aspecten die tijdens de dialoog met deze bewoners naar voren zijn gebracht hebben onder meer betrekking op de volgens hen te beperkte omgevingsdialoog, het ontbreken van een integrale afweging van dit project in een breder verband en de gelijkenissen met het eerder in de omgeving gevestigde AZC waardoor een grote impact op de leefbaarheid wordt verwacht. Everglowre heeft aangegeven, dat zij goede huisvesting van internationale werknemers van belang acht en dat naast de kwaliteit van de huisvesting ook de nabijheid van voorzieningen een belangrijke vestigingsplaats voorwaarde is. Het gebied de Veegtes biedt deze voorzieningen volgens Everglowre. Het samenspel van goede huisvestingsvoorzieningen en aanwezigheid van voorzieningen op de Veegtes kan dan complementair zijn. Everglowre heeft aangegeven geen bezwaar tegen de beoogde huisvestingslocatie te hebben, omdat het over en weer een positieve impuls kan geven voor de beoogde kernactiviteiten. Het verslag van het gesprek tussen initiatiefnemers en Everglowre is als bijlage toegevoegd aan het verslag van de door de initiatiefnemers met betrekking tot dit project gevoerde omgevingsdialoog (zie bijlage 6 bij dit voorstel).</p>
12 februari 2022	<p>De vragen die de gemeente eind 2021 uit de omgeving van 't Ven over deze planontwikkeling heeft ontvangen hebben er mede toe geleid dat de gemeente een fysieke informatiemarkt over deze ontwikkeling heeft georganiseerd. Van de circa 600 verstuurd brieven aan inwoners rondom het plangebied en in 't Ven en een digitale mailing aan de ondernemers van Ondernemend Venlo afdeling Noorderpoort hebben ongeveer 80 geïnteresseerden zich voor de informatiemarkt aangemeld. De deelnemers aan de op 12 februari jl. gehouden informatiemarkt hebben zich in kleine groepen kunnen laten informeren door de initiatiefnemers en de gemeente. De mogelijkheid voor het stellen van vragen is echter vaak te kort gebleken.</p> <p>De werkgroep 't Ven heeft onder andere gewezen op de aantasting van een gezonde leefomgeving in 't Ven door het bestaande</p>

	<p>bedrijventerrein De Veegtes, de autosnelweg en allerlei mogelijke (toekomstige) ontwikkelingen die in de directe omgeving van 't Ven nog op stapel staan. Aanwezigen betreuren verder het feit dat ze door de gemeente onvoldoende zijn betrokken bij de keuze om op deze locatie en in deze omvang internationale werknemers te huisvesten. Aanwezigen hebben er verder op gewezen, dat niet alle aan de initiatiefnemers voorgelegde schriftelijke vragen tijdens de omgevingsdialoog zijn beantwoord. Over dit laatste kan worden opgemerkt, dat het in beginsel aan de initiatiefnemer is om te bepalen op welke wijze de communicatie met de omgeving verloopt. Van het feit dat door de gemeente procedures niet juist zouden zijn doorlopen is dan ook geen sprake.</p> <p>Gezien de behoefte aan nadere informatie zijn door de initiatiefnemer en de gemeente enkele vervolgspraken gemaakt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. aan de deelnemers van de informatiemarkt wordt op korte termijn de gelegenheid geboden om nog vragen te stellen via de website van de initiatiefnemer en aan de gemeente. Daartoe ontvangen de deelnemers van de informatiemarkt spoedig per mail een brief van de gemeente.2. op korte termijn volgt een gesprek tussen de initiatiefnemer Verbeek en de werkgroep 't Ven. Tijdens de informatiemarkt heeft de initiatiefnemer aan de werkgroep aangeboden met haar over het initiatief in gesprek te willen gaan.3. op korte termijn volgt op verzoek van Ondernemend Venlo (afdeling Noorderpoort), een gesprek met de gemeente waarbij ook de initiatiefnemer aansluit.
--	---

De gevoerde omgevingsdialoog heeft ertoe geleid, dat de naamgeving van het plan op verzoek is gewijzigd van 'Albertushof Venlo' in 'Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo' en dat de beoogde ligging van de ontsluiting van het plangebied aan de Hendrikkenhofstraat in de regels en op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan meer concreet is vastgelegd.

Omdat overleg zich niet enkel dient te beperken tot het moment van beoordeling van het initiatief, maar de betrokkenheid en zorg van omwonenden én initiatiefnemers ook tijdens de uitvoering van het werk en de beheersituatie onverminderd aanwezig zijn, hebben de initiatiefnemers aan de insprekers aangeboden een overlegplatform te formeren. Inzet van het platform is om verwachtingen en waarnemingen gezamenlijk te monitoren en waar nodig en mogelijk aanvullende (beheers-)maatregelen te treffen.

Vervolgprocedure raad

Na afloop van de termijn van terinzagelegging worden de ingekomen zienswijzen zorgvuldig beoordeeld en wordt (naar verwachting in het vierde kwartaal van 2022) een voorstel voorbereid aan uw raad tot het (al dan niet) vaststellen van het bestemmingsplan.

Raadsinformatiebrief

- | | | |
|----|---|---------------|
| 1. | 3. Ontwerp-besluit vaststelling hogere waarde Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo | Januari 2022 |
| 2. | 4. Verslag omgevingsdialoog planontwikkeling Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo | Oktober 2021 |
| 3. | 5. Anterieure overeenkomst Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo | November 2021 |
| 4. | 6. Ontwerp-bp. Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo - verbeelding | Januari 2022 |
| 5. | 7. Ontwerp-bp. Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo - regels | Januari 2022 |
| 6. | 8. Ontwerp-bp Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo - bijlage bij regels | Januari 2022 |
| 7. | 9. Ontwerp-bp. Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo - toelichting | Januari 2022 |
| 8. | 10 t/m 31. Ontwerp-bp. Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo – 22 bijlagen bij toelichting | Januari 2022 |
| 9. | 32. Brief aan werkgroep DOP 't Ven en Wijkoverleg Venlo-N-O van juli 2021 | Juli 2021 |

Raadsinformatiebrief

Uw besluit zal vervolgens worden gepubliceerd. Tegen het raadsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

Nr. Naam

....

Raadsinformatiebrief

- | | | |
|----|---|---------------|
| 1. | 3. Ontwerp-besluit vaststelling hogere waarde Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo | Januari 2022 |
| 2. | 4. Verslag omgevingsdialoog planontwikkeling Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo | Oktober 2021 |
| 3. | 5. Anterieure overeenkomst Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo | November 2021 |
| 4. | 6. Ontwerp-bp. Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo - verbeelding | Januari 2022 |
| 5. | 7. Ontwerp-bp. Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo - regels | Januari 2022 |
| 6. | 8. Ontwerp-bp Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo - bijlage bij regels | Januari 2022 |
| 7. | 9. Ontwerp-bp. Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo - toelichting | Januari 2022 |
| 8. | 10 t/m 31. Ontwerp-bp. Hakkesstraat-Hendrikkenhofstraat Venlo – 22 bijlagen bij toelichting | Januari 2022 |
| 9. | 32. Brief aan werkgroep DOP 't Ven en Wijkoverleg Venlo-N-O van juli 2021 | Juli 2021 |