

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 207
collegevergadering d.d. 19 december 2023
programma Centrumstad Venlo
portefeuillehouder J. Smeets

ons kenmerk 112983
team RGWLEV
steller G.H.P. Meerts
telefoonnummer +31 77 3596505
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 1 december 2023
bijlage(n) Diversen
datum verzonden

21 DEC. 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Veilingterrein

Kennismemen van

Kennismemen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan Veilingterrein. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een gebiedsontwikkeling van het voormalige Veilingterrein te Venlo. In het plangebied worden woningen en niet-woonfuncties gerealiseerd, inclusief de daarbij behorende woonstraten, parkeer-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het is een ontwikkeling met een gemengd programma waarbij de diversiteit en samenhang tussen de functies belangrijk zijn.

Aanleiding

Jongen Projectontwikkeling (hierna: JPO) is eigenaar van het ca. 7 ha grote voormalige Veilingterrein. Voor de ontwikkeling van deze locatie, die gezien wordt als vliegwiel voor de ontwikkeling van het omliggende Middengebied, werd door JPO, samen met de gemeente en de gebiedspartners (VieCuri, Fontys en Gilde Opleidingen), in 2022 een Ambitiedocument opgesteld. Op 8 maart 2022 hebben wij kennisgenomen van dit document (bijlage 1) en is besloten het als inspiratie te gebruiken voor de verdere visievorming. Tegelijkertijd werd uw raad met behulp van raadsinformatiebrief 2022/38 geïnformeerd. Op 22 juni 2022 heeft uw raad een voorbereidingskrediet van € 500.000,- beschikbaar gesteld voor de kosten van planvorming en onderzoek aangaande het totale Middengebied. Dit omvat de begeleiding van de planvoorbereiding van de ontwikkeling van het Veilingterrein alsmede de verkenning van structuurversterkende opgaven in het Middengebied.

Meer recent werd uw raad zowel op 7 december 2022 als op 4 oktober 2023 in een themasessie uitgebreid bijgepraat over de plannen voor het Veilingterrein. De plannen werden positief ontvangen.

Op 30 mei 2023 hebben wij ingestemd met de 'Voorovereenkomst Veilingterrein' met JPO en het daarvan onderdeel uitmakende stedenbouwkundig plan en programmavoorstel. Het stedenbouwkundig plan en (regionaal afgestemde) programma zijn kaderstellend voor de uitwerking in een bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan voor het veilingterrein.

Raadsinformatiebrief

Inmiddels is door JPO een nieuw ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied. Aan ons is gevraagd om deze documenten vast te stellen en vervolgens het ontwerpbestemmingsplan nog in 2023 ter inzage te leggen. Daarmee gaat dit bestemmingsplan vallen onder het huidige planologisch regime van de Wet ruimtelijke ordening.

Kernboodschap

Plangebied en geldend bestemmingsplan

Het Veilingterrein is gelegen aan de Tegelseweg-Hagerhofweg-Wylrehofweg te Venlo. Het plangebied maakt deel uit van het zogenaamde Middengebied tussen Venlo en Tegelen. Het plangebied ligt nabij het VieCuri-ziekenhuis, de Fontys-hogeschool, scholengemeenschap Den Hulster en Gilde Opleidingen.

Voor het Veilingterrein is nu nog het vigerende bestemmingsplan Middengebied van toepassing. Het gebied is voornamelijk bestemd tot bedrijventerrein. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is bestemd tot groen, water en maatschappelijk. De voorgenomen ontwikkeling van het Veilingterrein past niet binnen de daar geldende bestemmingen. Vandaar dat voor deze gebiedsontwikkeling een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan Veilingterrein voorziet in een adequate planologisch juridische regeling ten behoeve van de gebiedsontwikkeling in het gebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale en analoge verbeelding, met de daarbij behorende regels, toelichting en daarbij behorende bijlagen (onderzoeksrapportages en onderbouwingen).

Inhoud bestemmingsplan

Het Ambitiedocument beschreef reeds de samenhang in het Middengebied, zowel fysiek als programmatisch, en de kansen voor de hiermee te realiseren doelen van de stad. Kernthema van de nieuwe gebiedsidentiteit van het Veilingterrein – en onderdeel van het programma - wordt 'positieve gezondheid en leefstijl', waarmee het complementair is aan de Brightlands Campus Greenport Venlo waar gezonde en duurzame voeding centraal staan.

In het Middengebied zijn reeds vooraanstaande voorzieningen op het gebied van zorg, werken, onderwijs en sport prominent aanwezig. Het Veilingterrein wil daar met een programma van maximaal 110.000 m² BVO (exclusief 27.000 m² BVO aan mobiliteitshubs) op aansluiten. In het Ambitiedocument van 2022 is de behoefte verwoord om meer stedelijkheid toe te voegen om de ontmoetingsfunctie op deze plek te verstevigen. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan het toevoegen van een woonfunctie voor bepaalde doelgroepen in de crossovers met zorg en onderwijs. Naast een fors programma aan reguliere woningen (tussen de minimaal 460 en maximaal 690 woningen) wordt ook ingezet op woningen voor bepaalde doelgroepen in de zorg (max 5.000 m²) en studentenhuisvesting/medisch personeel in opleiding (minimaal 180 stuks). Met de ontwikkelaar is voor het woonprogramma een onderverdeling van minimaal 30% sociale huur, 25% midden huur/koop en 45% vrije sector afgesproken. Het niet-wonen programma (tussen de minimaal 22.000 – maximaal 42.500 m² BVO) omvat (innovatieve) functies op het

Raadsinformatiebrief

gebied van positieve gezondheid, leren en innoveren, werken en ondernemen en bewegen, ontspannen en verzorgen. Voor de concrete invulling van dit innovatieprogramma zijn 'Doe-tafels' actief waar veel (lokale) partijen/ondernemers (beoogde partners) op het gebied van wonen, zorg, gezondheid, sport en onderwijs deelnemen. Ook de Gezondste Regio is daarbij aangehaakt.

De ruimtelijke plannen zijn in samenspraak met de gemeente in het afgelopen jaar verder doorontwikkeld. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis en kader voor het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Op 30 mei 2023 hebben wij ingestemd met het stedenbouwkundig plan en programmavoorstel voor het veilingterrein. Het programma is passend voor deze locatie en voorziet in de (lokale en regionale) behoefte aan de beoogde functies.

Ontwerpbeeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling van het plangebied is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan Veilingterrein is een nadere uitwerking van het Ambitiedocument Veilingterrein en het stedenbouwkundig plan. Het Beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan en tevens inspiratiedocument en toetsingskader voor verdere bouwplannen en inrichtingsplannen van de buitenruimte. Doel van het Beeldkwaliteitsplan is om de (ruimtelijke) kwaliteit van de ontwikkelingen op het Veilingterrein te borgen.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan wordt op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Na deze terinzagelegging wordt het beeldkwaliteitsplan, gelijktijdig met het bestemmingsplan, ter vaststelling aangeboden aan uw raad. Na vaststelling door uw raad maakt het beeldkwaliteitsplan deel uit van de welstandsnota en is daarmee een toetsingskader voor concrete plannen en initiatieven.

Ontwerpbesluit hogere grenswaarden

Uit het bij het ontwerpbestemmingsplan ingediende akoestisch onderzoek blijkt dat er voor woningen aan de randen van de bouwvlakken hogere grenswaarden noodzakelijk zijn. Deze hogere grenswaarden zijn nodig omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Verkeersaspect

Afgelopen periode is, middels een microsimulatie, onderzocht welke effecten de ontwikkeling van het Veilingterrein heeft op de infrastructuur in en rond het gebied. Duidelijk werd dat er extra verkeersmaatregelen nodig zijn als het Veilingterrein volledig ontwikkeld zal worden. Deze verkeersmaatregelen moeten echter nog verder worden uitgewerkt richting een definitieve vaststelling van het bestemmingsplan. In de periode tussen nu en definitieve vaststelling van het bestemmingsplan zullen deze maatregelen uitgewerkt en doorgerekend worden. Om deze

Raadsinformatiebrief

uitwerking van de te nemen verkeersmaatregelen ook juridisch te borgen, is in de planregels hierover een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op het besluit tot vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan rust op grond van het Besluit milieueffectrapportage voor het realiseren van nieuwe woningen een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. In dat kader is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie is onderdeel van de toelichting. De aanmeldnotitie bevat informatie op basis waarvan uw college kan bepalen of al dan niet een volledige m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Centraal daarbij staat de vraag of van de voorgenomen planontwikkeling belangrijke nadelige effecten op het milieu uitgaan. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport en het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept-bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan enkele adviesinstanties. Er zijn reacties ontvangen van de Provincie, Rijkswaterstaat, Waterschap en de Veiligheidsregio. De reacties zijn beoordeeld en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Voor een overzicht van de vooroverleg-reacties en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 5.

Communicatie

Omgevingsdialoog

In de periode juli t/m september 2023 is door JPO een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden, ondernemers en bedrijven in de directe omgeving. Daarnaast zijn er individuele gesprekken gevoerd met buurtbewoners en ondernemers. Op 12 en 14 september 2023 zijn er infomarkten voor belangstellenden gehouden op het veilingterrein. Hiervoor zijn uitnodigingen verstuurd op ruim 1000 adressen (met name in de wijk Venlo Zuid). De uitnodiging is bovendien geplaatst op Nu.Venlo.nl en ook verspreid onder alle raadsleden. Verder heeft JPO op 6 september 2023 een presentatie en toelichting verzorgd bij het wijkoverleg Venlo-Zuid. Door JPO is een projectbureau ingericht op het veilingterrein, waar ook belangstellenden informatie kunnen ophalen en vragen kunnen stellen. Op dit projectbureau is een maquette aanwezig. Daarnaast is er een website voor deze gebiedsontwikkeling en wordt er een digitale nieuwsbrief uitgegeven, waarin de voortgang van de ontwikkeling wordt beschreven en toegelicht. Over het algemeen is de omgevingsdialoog positief verlopen. Er zijn allerlei nieuwe ideeën opgehaald. Daarbij zijn ook aandachtspunten naar voren gekomen, o.a. betreffende de verkeersintensiteiten, parkeren en bouwoverlast.

Economische uitvoerbaarheid/kostenverhaal/antérieure overeenkomst

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een antérieure overeenkomst opgesteld. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over de rol en kostenverdeling van de ontwikkeling. JPO ontwikkelt het project voor eigen rekening en risico, inclusief de toekomstige openbare ruimte, en vergoedt, via een exploitatiebijdrage, de gemeentelijke begeleidingskosten en kosten

Raadsinformatiebrief

voor de te nemen verkeersmaatregelen. De te nemen verkeersmaatregelen en de daarmee gemoeide kosten dienen nog concreet te worden uitgewerkt en toegevoegd aan de anterieure overeenkomst middels een addendum op deze overeenkomst. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de te nemen verkeersmaatregelen (zoals nog uit te werken in voornoemd addendum) voor rekening zijn van JPO.

Vervolprocedure raad

Het ontwerpbestemmingsplan Veilingterrein is beoordeeld en gebleken is dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn dit plan in procedure te brengen. Ter plaatse blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening en op basis van de verschillende milieuaspecten zijn er geen overwegende belemmeringen voor de beoogde herziening van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd op 27 december 2023 en ligt gedurende 6 weken (van 28 december 2023 t/m 7 februari 2024) ter inzage. Binnen deze termijn van 6 weken kunnen zienswijzen worden ingediend.

Besluitvorming door uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in het 2e kwartaal 2024. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat daarna nog beroep open bij de Raad van State.

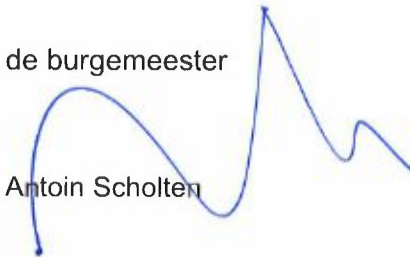
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Veilingterrein, verbeelding
2. Ontwerpbestemmingsplan Veilingterrein, regels en toelichting
3. Ontwerpbestemmingsplan Veilingterrein, bijlagen regels
4. Ontwerpbestemmingsplan Veilingterrein, bijlagen toelichting
5. Ontwerpbestemmingsplan Veilingterrein, verslag vooroverleg
6. Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Veilingterrein