

Verslag vooroverleg bestemmingsplan Veilingterrein.

d.d. 6 december 2023

Vakgroep	Onderdeel	Opmerking	Status
Waterschap	verbeelding	De verbeelding van het concept bestemmingsplan komen niet overeen met de zones met beperkingen die daadwerkelijk gelden. Graag het plan op dit onderdeel aanpassen. Voor een uitsnede van onze legger zie bijlage.	De verbeelding is aangepast.
Veiligheidsregio	EV	Voor deze planontwikkeling zou kunnen worden volstaan met de standaard advisering "externe veiligheid bij toxische scenario's Limburg-Noord". Mocht uit de beoordeling van externe veiligheid door de gemeente verdere punten komen, dan zal een separaat adviesverzoek EV worden gedaan bij de VRLN;	De adviezen zijn overgenomen in de toelichtingen van het bestemmingsplan
Veiligheidsregio	Bereikbaarheid	Zorg dat de infrastructuur in het plangebied zodanig is dat er voor hulpverleningsvoertuigen een voldoende en tweezijdige bereikbaarheid is van gebouwen en er mogelijkheden zijn voor het opstellen van materieel (conform het gemeentelijk beleid bluswater en bereikbaarheid); - Mochten er straten voor doorgang worden afgesloten, zorg dat dit gebeurt door toepassing van bijvoorbeeld uitneembare plaatjes (conform het convenant "vaste en dynamische wegafsluitingen Limburg-Noord"); Ga bij de verdere uitwerking van de infrastructuur in het plangebied in overleg met de VRLN / brandweer Limburg-Noord;	De adviezen zijn overgenomen in de toelichtingen van het bestemmingsplan

Veiligheidsregio	Brandveilig bouwen	<p>Naast de wet- en regelgeving die geldt voor het (brand)veilig bouwen en gebruik voor de diverse functie in het plangebied, vragen we als brandweer Limburg-Noord aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De toepassing van alternatieve energievormen (bijvoorbeeld zonnepanelen, EOS); - Het (brandveilig) parkeren onder een appartementengebouw of de parkeerhubs; - Een (brand)veilige toepassing van laadpunten voor elektrische voertuigen en het stallen van scootmobielen en elektrische fietsen. <p>Vraag hierin advies bij brandweer Limburg-Noord.</p>	De adviezen zijn overgenomen in de toelichtingen van het bestemmingsplan
Provincie	Woonbeleid	<p>Vanuit het Limburgs woonbeleid wordt het plan kansrijk geacht. Echter zijn er twee korte kanttekeningen te plaatsen. Ten eersten dient wel bij de uitwerking gestreefd te worden naar 2/3e betaalbaarheid conform de woondeal. Het huidige ontwerp bevat 30% sociale huur en 25% 'middenhuur'. Daarnaast dient de Plan Capaciteitsmonitor met betrekking tot dit plan geactualiseerd te worden.</p>	In de verdere uitwerking worden de uitgangspunten gehanteerd zoals afgestemd met de gemeente Venlo.
Provincie	Ecologie	<p>Er zijn inconsistenties van de aanduiding van het plangebied aangetroffen tussen de natuuronderzoeken en het voorontwerp van het plangebied.</p>	<p>Het zuidelijk deel van het plangebied is beleidsneutraal overgenomen op de verbeelding op aanvraag van de gemeente Venlo. Hier vinden verder geen werkzaamheden plaats. Ecologisch onderzoek is enkel uitgevoerd ter plaatse van het Veilingterrein. Dit verklaart de inconsistentie tussen het plangebied op de verbeelding en die in het ecologisch onderzoek</p>
Provincie	Ecologie	<p>Verder is geconstateerd dat het onderzoek naar huismussen niet volledig volgens protocol is uitgevoerd. Het meetmoment in april heeft onder te koude omstandigheden plaatsgevonden (-1 graden Celsius), waardoor de huidige</p>	<p>Er is voldoende onderzoeksinspanning gedaan, dit is verduidelijkt in de onderzoeksrapportage.</p>

		resultaten niet volledig betrouwbaar zijn. Een derde meting onder gunstigere temperaturen wordt derhalve geadviseerd.	
Provincie	Ecologie	het vleermuisonderzoek niet volledig volgens protocol plaatsgevonden, daar er pas een ronde van het onderzoek heeft plaatsgevonden. Op basis van deze ronde is er nog geen betrouwbare conclusie te trekken over de aanwezigheid van deze soort.	Het vleermuisonderzoek wat bij indiening inderdaad nog niet afgerond. Deze is momenteel wel afgerond en verwerkt in de toelichting van het BP. Tevens is het aanvullend onderzoek opgenomen in de bijlage van het BP. Conclusie is dat vleermuizen geen belemmering vormen.
Provincie	Toelichting	Volgens de toelichting van het plan zijn bepaalde delen van het Veilingterrein reeds gesloopt, terwijl het ecologisch onderzoek nog niet volledig is. Een onderbouwing/motivatie voor dit gegeven mist nog. Deze verdere onderbouwing is noodzakelijk in verband met mogelijke overtredingen van de Wnb. Ik adviseer u om de huidige (sloop-)werkzaamheden te staken totdat het onderzoek is afgerond en eventuele Wnb-overtredingen uitgesloten kunnen worden. Deze zekerheid is ook benodigd om een uitspraak te kunnen geven over de haalbaarheid van een ontheffing voor het bestemmingsplan.	Dit betreft een fout in het bestemmingsplan. Er zijn momenteel nog geen gebouwen gesloopt omdat eerst het ecologisch onderzoek afgerond dient te zijn. Tevens zijn enkele gebouwen nog in gebruik. Dit is aangepast in het bestemmingsplan.
Provincie	Toelichting	De grootte van het plangebied roept de vraag op of herontwikkeling van het bedrijventerrein is overwogen. Gezien de ontwikkelingen rondom de tekorten aan stedelijke terreinen voor MKB-ers en de krapte aan ruimte voor bedrijvigheid in het algemeen zou herontwikkeling van het bedrijventerrein in de vigerende bestemming een mogelijke stap zijn. Een onderbouwing waarom hier niet voor gekozen is en hoe de oppervlakte dat nu als bedrijfsbestemming wegvalt gecompenseerd gaat worden mist nog in het huidige plan.	Het terrein is al lange tijd in bezit van JPO. Een groot deel van de Veilinghallen staat al lange tijd leeg. Herontwikkeling naar een nieuw stadsdeel waarin werken en wonen samenkomen is passend binnen de bredere ambities die zijn afgesproken met de gebiedspartners. Herontwikkeling van het bedrijventerrein is niet passend

Provincie	Toelichting	Daarnaast wordt in de toelichting van het plan vermeld dat op een deel van het bedrijventerrein nog ondernemers zitten. Binnen het plan mist nog een toelichting hoe met deze ondernemers omgegaan zal worden bij verdere uitwerking/doorzetting van dit plan.	Er zijn tijdens de omgevingsdialoog 1:1 Gesprekken gevoerd met bedrijven in de directe omgeving. Indien ze dit willen kunnen ze ook deelnemen aan het innovatieprogramma. In het bestemmingsplan is in hoofdstuk 7 opgenomen dat er een omgevingsdialoog is gevoerd met stakeholders, hier zijn onder andere omliggende buurtwoners, ondernemers en bedrijven uit de omgeving voor uitgenodigd. In de Omgevingsdialoog zijn met deze stakeholders individuele gesprekken gevoerd.
Provincie	Toelichting	Als laatst heb ik een opmerking over hoe deze ontwikkelingen in verhouding staan tot het andere deel van het bedrijventerrein 'Hagerhof' (andere zijde Wylrehofweg). Geconstateerd is dat in het toelichting van het plan geen toelichting wordt gegeven over op welke wijze en in welke mate ondernemers gelegen op dit bedrijventerrein meegenomen worden in de ontwikkelingen.	Er zijn tijdens de omgevingsdialoog 1:1 Gesprekken gevoerd met bedrijven in de directe omgeving. Indien ze dit willen kunnen ze ook deelnemen aan het innovatieprogramma. In het bestemmingsplan is in hoofdstuk 7 opgenomen dat er een omgevingsdialoog is gevoerd met stakeholders, hier zijn onder andere omliggende buurtwoners, ondernemers en bedrijven uit de omgeving voor uitgenodigd. In de Omgevingsdialoog zijn met deze stakeholders individuele gesprekken gevoerd.

Provincie	Planregels horeca	In het plan zijn bestemmingsregels met betrekking tot reguliere hotels opgenomen. Echter is geconstateerd dat in de plantoelichting niet over reguliere hotels wordt gesproken, maar over mogelijke zorghotels (verwezen wordt naar Ronald McDonald of Vita Nova). Mijn inziens kan dit niet gelijkgesteld worden aan reguliere hotels en verdient derhalve een eigen bestemming in het bestemmingsplan. Hierdoor dienen een aantal zaken uit de planregels verwijderd te worden. De onderbouwing in bijlage 3 met betrekking tot reguliere hotels kan vervallen, aangezien er geen voornemen ligt om een regulier hotel in het plan op te nemen. De regels (3.5.1.c.8) dienen derhalve aangepast worden. Als deze voorzieningen wel onder de noemer 'hotel' worden opgenomen, biedt het bestemmingsplan bij het eventueel stoppen van de voorziening planologische ruimte aan een regulier hotel, wat volgens provinciaal beleid met betrekking tot vrijetijdseconomie niet wenselijk is.	Uit de ladderonderbouwing is gebleken dat de functies 'kantoren' en 'hotels' in principe alleen toelaatbaar zijn mits deze medisch en/of onderwijs gerelateerd zijn. Daarom zijn de planregels zodanig geformuleerd dat uitsluitend medisch en/of onderwijs gerelateerde hotels en kantoren mogelijk zijn. Hiermee is naar onze mening voldoende geborgd dat geen reguliere hotels of kantoren worden toegevoegd, maar alleen hotels en kantoren die kwalitatief aansluiten op het profiel en de ambitie voor het Veilingterrein en Middengebied.
Provincie	Planregels detailhandel	In het huidig voorgenomen plan is nog niet opgenomen om welk type detailhandel het gaat en hoe groot dit aandeel detailhandel in de niet-wonen functies is. Echter zijn zowel in het plan als in de bijlagen aanknooppunten hiervoor te vinden, maar deze zijn niet altijd eenduidig. Ik interpreteer deze aanknooppunten als kleinschalige detailhandel. Volgens de provinciale omgevingsvisie is het belangrijk om te groeien in kwaliteit. Ik verzoek u echter wel om zowel te motiveren hoe groot het aandeel detailhandel wordt; op welke wijze dit passende retail is en hoe dit zich verhoudt tot het stadscentrum.	Ten grondslag aan de metrages voor de niet-wonen functies ligt een ladderonderbouwing. Daaruit volgt voor detailhandel dat maximaal 250m2 BVO kwantitatief inpasbaar is, dit is in de planregels ook verwerkt. Kwalitatief is ingezet op kleinschalige dagelijkse detailhandel.
Provincie	Water	Gezien de ligging kort nabij de Maas, is het van belang dat dit plan getoetst wordt op waterveiligheid. Derhalve maken wij het voorbehoud om dit plan alsnog aanvullend op waterveiligheid te toetsen.	Opgenomen/toegevoegd in het waterhuishoudkundig rapport. Hierin wordt aangeven dat de risico's met betrekking tot waterveiligheid nihil zijn gezien de afstand tot de maas

Rijkswaterstaat	Water	Het plangebied maakt voor een klein deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken.	geen aanpassingen benodigd
Rijkswaterstaat	Water	<p>Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er hoogwater optreden. Bij schade als gevolg van hoogwater kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Op 18 juni 2020 is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming.</p> <p>Het verzoek is deze tekst op te nemen in de plantoelichting van het plan.</p>	Opgenomen in het bestemmingsplan