

Wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro inzake het bestemmingsplan "Casino Floralaan"

Resultaten vooroverleg

Naar aanleiding van het concept van het ontwerp-bestemmingsplan zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg adviezen ontvangen van:

1. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo;
2. Rijkswaterstaat Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht;
3. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht;
4. Veiligheidsregio Limburg Noord, Postbus 11, 5900 AA Venlo.

Geen reactie is ontvangen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

Hieronder volgt een korte samenvatting van de reacties voorzien van een gemeentelijk standpunt.

1. Waterschap Peel en Maasvallei, Postbus 3390, 5902 RJ Venlo

Reactie:

- a. De wateropgave is bepaald a.d.h.v. gemeentelijke normen (71 mm / 48 uur). Deze ligt redelijk in lijn met die van het waterschap (minimaal 50 mm / 24 uur, doorkijk naar 84 mm / 48 uur). Er kan worden meegegaan in deze ontwerpnorm voor HWA voorzieningen.
- b. De ruimte reservering voor groen c.q. water is in het plan niet uitgewerkt. In de bijlage wordt geadviseerd in ieder geval 10% van het planoppervlak te reserveren voor de hemelwatervoorziening. Er wordt in de regels wel gesproken over een maximaal bebouwingspercentage van 50%, maar niet van een maximaal verhardingspercentage. Worst case zou het dus 50% gebouw, 50% parkeerterrein kunnen worden. Er is als waterbeheerder geen zekerheid dat er ruimte is voor water.
- c. De relatie met de omgeving is niet helemaal duidelijk. Het onderhavige bestemmingsvlak is onderdeel van een industrieterrein. Hier is reeds een groenvoorziening (en waterstructuur?) in opgenomen. In welke mate deze al bijdragen aan de wateropgave is niet duidelijk. De waterparagraaf gaat uit van 100% hemelwaterverwerking op eigen terrein, wat een goed uitgangspunt lijkt.
- d. De grondwateronttrekking uit waterwingebied Californië is per 1 januari gestaakt. Hoewel de onttrekking uit diepere lagen plaatsvindt, kunnen er effecten zijn op de freatische grondwaterstand. Het meten van grondwaterstanden, bijvoorbeeld op de onderzoekslocaties uit de waterparagraaf, is daarom aan te raden. Dit is zowel bij de bouw (zeker als verdiepte delen worden aangelegd) als voor het ontwerp van de HWA voorziening van belang.
- e. Een substantieel deel van het terrein zal bestaan uit parkeervakken. Hier ligt de mogelijkheid om te combineren met waterberging onder de verharding.

Mocht bij de verdere uitwerking van de plannen sprake zijn van lozing op oppervlaktewater (Mierbeek), dan het Waterschap graag betrekken bij de verdere uitwerking van de HWA voorzieningen.

Standpunt gemeente:

- a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b/c. Op eigen terrein dient te worden voorzien in een groenvoorziening van minimaal 2,5% van het perceelsoppervlak gelegen in de bebouwingsvrije strook grenzend aan de weg.

Ter borging van deze maatregel is aan de planregels een voorwaardelijke bepaling toegevoegd. Verder zijn voorzieningen ten aanzien van DWA en RWA aanwezig. Er ligt een driedelig stelsel, te weten:

- DWA;
- RWA voor dakwater. Dit is aangesloten op de buffervijvers op Trade Port Oost;
- RWA voor verhardingen (parkeerterrein etcetera met uitzondering van dakwater). Hierbij gaat het regenwater naar een first flush stelsel. Het eerste regenwater wordt verpompt naar het DWA stelsel. Komt er meer dan kan worden verpompt, dan stort het over op een RWA buffer. Hierdoor wordt de verontreiniging voor het grootste deel naar het DWA stelsel verpompt;

d/e. Beide aandachtspunten worden meegenomen bij de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen.

2. Rijkswaterstaat Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht

Reactie:

De nieuwe locatie voor Holland Casino is gelegen in de noordoostelijke oksel van de rijksweg A67 en de rijksweg A73 ter hoogte van Zaarderheiken. Het knooppunt Zaarderheiken functioneert op diverse punten als een weefvak met veel verkeersbewegingen. Dit noodzaakt, dat een nieuwe ontwikkeling goed past in de functie die het wegennet ter plaatse heeft. Gelet op het (prille) stadium waarin de plannen verkeren verzoekt Rijkswaterstaat om overleg. Dit overleg tussen Rijkswaterstaat en de gemeente Venlo heeft op 6 oktober 2015 plaatsgevonden.

Het op 13-2-2012 vastgestelde SVIR voorziet op termijn in een eventuele toekomstige verbreding van de A67. In dat verband vraagt Rijkswaterstaat tijdens het overleg extra aandacht voor het rooilijnenbeleid. Van belang zijn de bebouwingsvrije zone langs rijkswegen tussen 0 en 50 meter en de overlegzone langs rijkswegen tussen 50 en 100 meter. In de overlegzone geldt een (be)bouw(ings)verbod met een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, na overleg met de wegbeheerder (Rijkswaterstaat). Rijkswaterstaat geeft aan, dat mocht het voornemen bestaan het bouwplan deels binnen de 50 – 100 m zone te realiseren, tijdige afstemming met haar noodzakelijk is om te bezien of en zo ja welke mogelijkheden daartoe aanwezig zijn. Daarnaast dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden met het zogenaamde afleidingskader zoals verwoord in het document “Beoordeling van Objecten langs (Auto)snelwegen” dd. 21 oktober 2011, versie 2”.

Standpunt gemeente:

Tijdens het overleg van 6 oktober jl. hebben wij aangegeven bij de verdere planuitwerking tijdig met Rijkswaterstaat in overleg te zullen treden, mocht blijken dat het concrete voornemen bestaat het gebouw deels binnen de 50–100 meter zone te realiseren. De 0-50 meter zone ligt geheel buiten het plangebied en vormt zomede voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering. In de plantoelichting wordt alsnog aandacht geschonken aan het hierboven benoemde afleidingskader. Dat kader wordt ook betrokken bij de uitwerking van de plannen.

3. Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

Reactie:

De provincie reageert op de beoogde nieuwe locatie van het casino. Het casino is nu tijdelijk gevestigd op het bedrijventerrein Trade Port West. De gemeente wenst Holland Casino als werkgever voor Venlo te behouden. Middels voorliggend plan wordt voorzien in een nieuwe locatie voor het casino op een ander bedrijventerrein, te weten Trade Port Oost. De provincie is van mening, dat een sociaal-economische overweging onvoldoende grond is voor de vestiging van het casino op een bedrijventerrein. In het POL2014 wordt gesteld, dat grote terughoudendheid geboden is bij functiemenging op bedrijventerreinen als het gaat om functies die normaal gesproken in het stedelijk gebied of centrum worden gerealiseerd. Een

casino is volgens de provincie een centrumfunctie bij uitstek. Bovendien is bedrijventerrein Trade Port Oost primair gericht op bedrijvigheid voor de topsectoren en/of zware milieubelastende bedrijvigheid. Beide functies zijn in de ogen van de provincie niet verenigbaar en derhalve is een dergelijke functiemening onwenselijk.

Daarnaast heeft deze ontwikkeling een regionale impact. De gemeente wordt verzocht daarom niet alleen dit plan kritisch te heroverwegen, maar vervolgens ook voor te leggen aan de regio. Het eventueel afwijken van de in het POL2014 gezamenlijk afgesproken lijn is alleen mogelijk op basis van een goede, regionaal afgestemde onderbouwing. Indien gewenst treedt de provincie graag met de gemeente over dit advies in overleg.

Gemeentelijk standpunt:

Wij onderschrijven het provinciaal standpunt in zoverre, dat een grootstedelijke voorziening als een casino ook in beginsel in het stedelijk centrum moet worden geplaatst. Dat neemt echter niet weg dat een zelfstandige functie als een casino ook op andere locaties binnen het stedelijk gebied gesitueerd kan worden. De gemeente en Holland Casino hebben beoordeeld of een locatie in het stedelijk centrum haalbaar is (achtereenvolgens bij de binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen van Maasboulevard – Q4: Nolensplein – Q4: Blok van Gendt - Kazernekwartier), maar dit is uiteindelijk niet het geval gebleken. Mede in de geest van de structuurvisie, waarin een flexibele, open en uitnodigende houding centraal staat, is gezocht naar een optimale locatie voor zowel initiatiefnemer als de gemeente. Een goed bereikbare snelweglocatie past binnen de nieuwe koers van Holland Casino. Holland Casino heeft de gemeente Venlo hiervan -op basis van steekhoudende argumenten voor het lokale bestuur- kunnen overtuigen.

Een alternatieve snelweglocatie dient echter wel binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Venlo te liggen. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is de afweging, argumentatie en de relatie met de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' en het provinciale 'Dynamisch Voorraadbeheer' nader uitgewerkt.

Uit een analyse van het bestaand stedelijk gebied aan rijkswegen is alleen het bedrijventerrein Trade Port Oost als geschikt naar voren gekomen. Het bedrijventerrein Trade Port Oost kent overwegend bedrijven van grote omvang, zoals bedrijven in de agribusiness, luxe groothandelsbedrijven en lichte industrie. Het profiel van het bedrijventerrein leent zich niet voor grootschalige logistiek en zware industrie, maar bovenal leent de vorm en omvang van het betreffende kavel zich niet voor dit type gebruik. Het uit te geven kavel ter grootte van ca. 2,8 ha. – zo is de afgelopen jaren gebleken - niet courant voor de op dit bedrijventerrein beoogde bedrijvigheid. Het kavel ligt bovendien aan de rand van het bedrijventerrein en vraagt een ontwikkeling met oog voor de zichtlocatie. Doordat een braakliggende locatie tot een goede zichtlocatie kan worden getransformeerd die bij uitstek geschikt is voor de vestiging van Holland Casino, is sprake van een win-winsituatie. Uit onderzoeken die in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan voor Holland Casino zijn uitgevoerd, is voorts niet gebleken van belemmeringen voor reeds aanwezige bedrijven. Wij hebben dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat de functie van een casino in ruimtelijk opzicht niet verenigbaar is met de overige op het bedrijventerrein aanwezige (bedrijfs-)functies. Na verplaatsing kan de tijdelijke locatie aan de Magalhaesweg overigens weer voor bedrijfsdoeleinden in gebruik worden genomen. Tenslotte is de verplaatsing van het Holland Casino naar Trade Port Oost tweemaal besproken en toegelicht op het regionale portefeuillehouders-overleg Noord-Limburg.

4. Veiligheidsregio Limburg-Noord, Postbus 11, 5900 AA Venlo

Reactie:

De Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft op 15 oktober 2015 een advies uitgebracht ten aanzien van het groepsrisico, zelfredzaamheid, bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en bluswater, opkomsttijden, sirenedekking, mogelijkheden van hulpverlening en te nemen maatregelen.

Gemeentelijk standpunt:

Het advies is met zowel de Veiligheidsregio als de initiatiefnemer (Holland Casino) besproken. Het advies wordt betrokken bij de verantwoording van het groepsrisico. De Veiligheidsregio adviseert voor het te bouwen Holland Casino een aantal maatregelen (veelal bouwkundig van aard). Bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning wordt beoordeeld of, en zo ja welke van de door de Veiligheidsregio benoemde maatregelen dienen te worden genomen. Deze zullen dan op basis van vrijwilligheid en gelijkwaardigheid in de privaatrechtelijke sfeer dan wel in op te stellen veiligheidsprotocollen worden vastgelegd.