

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Casino
Floralaan
raadsnummer 2016 54
collegevergadering d.d. 19 juli 2016
raadsvergadering d.d. 28 september 2016
fatale termijn
programma Wonen en Leefomgeving
portefeuillehouder J. Teeuwen

team REWLE
registratienummer 0984609
steller LH Rooden
doorkiesnummer +31 77 3596529
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 19 juli 2016
bijlage(n) 6
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 19 juli 2016;

Gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Stellen burgemeester en wethouders voor:

1. de zienswijzen conform bijgaande nota van zienswijzen niet over te nemen;
2. het bestemmingsplan Casino Floralaan op grond van het bepaalde in artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, zowel analoog als digitaal (planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP201507FLORALNCAS-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de GBKN ondergrond dd. februari 2016;
3. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris



Piet Lucassen

de burgemeester



Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Holland Casino is tijdelijk gevestigd aan de Magalhaesweg 4 in Venlo op grond van een in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port West Oost opgenomen voorlopige bestemming voor zowel het gebouw als het tegenover gelegen voor Holland Casino (tijdelijk) ingerichte parkeerterrein. Per 1 september 2015 is deze voorlopige bestemming vervallen. Holland Casino is voornemens haar vestiging aan de Magalhaesweg 4 te verplaatsen en uit te breiden naar de Floralaan op het bedrijventerrein Trade Port Oost, in de oksel van de A73 en de A67. Om deze verplaatsing mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Daarin is tevens een wijziging opgenomen van het bestemmingsplan Kazernekwartier. In het kader van het regionale behoeftevraagstuk van de Ladder voor duurzame verstedelijking is het namelijk vereist om bij het faciliteren van de nieuwe locatie voor deze functie de mogelijkheid van een casino binnen het Kazernekwartier door te halen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 21 april 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen.

Zoals aangegeven is de voorlopige bestemming voor de huidige locatie aan de Magalhaesweg 4 per 1 september 2015 vervallen. Bij brief van 10 juli 2015 heeft Holland Casino ons college verzocht voor deze locatie een gedoogbesluit te nemen en wel voor de periode totdat de nieuwe vestiging aan de Floralaan een feit is. Daarop hebben wij (gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan) een ontwerp-gedoogbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er is geen zienswijze ingebracht. Daarop hebben wij op 19 juli 2016 het gevraagde gedoogbesluit genomen en Holland Casino geïnformeerd.

Het plangebied is geheel in eigendom van de gemeente Venlo. Alle kostenverhaal in verband met het bouwplan van Holland Casino vindt dan ook plaats middels de marktconforme grondverkoop aan Holland Casino, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Uw raad dient ten tijde van de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan wel nog expliciet te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Uit een door de SAOZ uitgevoerde planschaderisicoanalyse is gebleken, dat deze planontwikkeling naar verwachting niet zal leiden tot zodanig planologisch nadeel dat daardoor voor tegemoetkoming vatbare planschade ontstaat. Bovendien komt eventuele te vergoeden planschade contractueel voor rekening van Holland Casino.

Tenslotte is als gevolg van een toename van het groepsrisico een verantwoording van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid bijgevoegd. De formele besluitvorming over de verantwoording vindt impliciet plaats via uw besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Raadsvoorstel

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Toelichting bestemmingsplan	Juni 2016
2.	Regels bestemmingsplan	Juni 2016
3.	Verbeelding bp. deel Trade Port Oost	Juni 2016
4.	Verbeelding bp. deel Kazernekwartier	Juni 2016
5.	Nota van zienswijzen	Juni 2016
6.	Verantwoording groepsrisico externe veiligheid	November 2015

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. **Wat is kernopgave** (wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Casino Floralaan".

2. **Relatie met programma**

De mogelijkheid van een permanente nieuwvestiging van Holland Casino draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma Wonen en Leefomgeving.

3. **Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat** (Wat wilt u bereiken?)

Een onherroepelijk bestemmingsplan "Casino Floralaan" om de nieuwvestiging van Holland Casino mogelijk te maken.

4. **Wat en waarom?** (Waarom is dit voorstel nodig?)

De raad is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan vast te stellen. Een bestemmingsplan dat nodig is om de gewenste nieuwbouw voor Holland Casino mogelijk te maken.

5. **Afweging / argumentatie** (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Aanleiding

Holland Casino is tijdelijk gevestigd aan de Magalhaesweg 4 in Venlo op grond van een in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Trade Port West Oost" opgenomen voorlopige bestemming voor zowel het gebouw als het tegenover gelegen voor Holland Casino (tijdelijk) ingerichte parkeerterrein. Per 1 september 2015 is deze voorlopige bestemming van rechtswege vervallen. Holland Casino is voornemens haar vestiging aan de Magalhaesweg 4 te verplaatsen en uit te breiden naar de Floralaan op het bedrijventerrein Trade Port Oost. Om deze verplaatsing mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld en vanaf 21 april 2016 als ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegd.

In het ontwerp-bestemmingsplan voor Holland Casino is tevens een wijziging opgenomen van het onherroepelijke bestemmingsplan Kazernekwartier. In het kader van het regionale behoeftevraagstuk van de Ladder voor duurzame verstedelijking is het namelijk vereist om bij het faciliteren van de nieuwe locatie voor de casinofunctie de mogelijkheid van een casino binnen het Kazernekwartier door te halen.

Omdat de voorlopige bestemming voor de huidige locatie aan de Magalhaesweg 4 per 1 september 2015 is vervallen, heeft Holland Casino ons verzocht voor deze locatie een gedoogbesluit te nemen voor de periode totdat de nieuwe vestiging aan de Floralaan een feit is. Daarop is vanaf 21 april 2016 gedurende zes weken een ontwerp-gedoogbesluit ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp-besluit is geen zienswijze ingebracht. Daaropvolgend hebben wij op 19 juli 2016 het door Holland Casino gevraagde gedoogbesluit genomen.

Plangebied

De beoogde locatie voor Holland Casino op het bedrijventerrein Trade Port Oost ligt ten noorden van de A67 en ten oosten van de A73 en betreft concreet de percelen sectie V, nummers 514 en 515. De locatie wordt ingeklemd door de Floralaan en de Venrayseweg.

Locatiekeuze

Na de terugtrekkende beweging van Holland Casino binnen het project “Kazernekwartier” en de zoektocht van Holland Casino naar een locatie buiten Venlo, heeft uw raad middels een motie op 7 november 2014 ons college verzocht alles in het werk te stellen om Holland Casino als werkgever voor Venlo te behouden. Daarnaast heeft Holland Casino gevraagd of er binnen de gemeentegrenzen nog vestigingsmogelijkheden nabij de snelweg A67 zijn, omdat Holland Casino graag in Venlo gevestigd wil blijven bij de invalsweg vanuit Duisburg. Wij hebben in november 2014 Holland Casino in een bestuurlijk overleg een kavel (voormalige locatie WTC) op Trade Port Oost aan de Floralaan aangeboden die grotendeels past binnen het hernieuwde programma van eisen van Holland Casino. Bij het aanbod zijn door de gemeente Venlo drie randvoorwaarden gesteld aan het gebouw: het benutten van de zichtbaarheid van de locatie, het dient een “iconische uitstraling” te krijgen en het “C2C-concept” welke een plek dient te krijgen binnen de ontwikkeling.

Bij brief van 16 februari 2015 heeft Holland Casino in navolging van de mondelinge toezegging in het bestuurlijk overleg aangegeven, graag het aanbod van de gemeente Venlo onder genoemde voorwaarden aan te nemen. De afgelopen periode is actief toegewerkt naar een reeds ondertekende samenwerkingsovereenkomst, een bestemmingsplanwijziging en een eveneens reeds ondertekende koopovereenkomst.

Verantwoording groepsrisico externe veiligheid

In het kader van de verantwoording van het groepsrisico heeft de Veiligheidsregio Limburg Noord een advies uitgebracht. In haar advies vraagt de Veiligheidsregio (samengevat) aandacht voor de opkomsttijd voor het plangebied (ligt boven de wettelijke normwaarde), het niet vanuit twee (wind-)richtingen te benaderen plangebied en het onvoldoende beschikbaar zijn van bluswater ter hoogte van het plangebied voor het bestrijden van een incident met gevaarlijke stoffen op de weg. Deze aandachtspunten vergen overleg tussen de Veiligheidsregio en de gemeente. Wij nemen hierin nadrukkelijk een proactieve rol en initiëren het benodigde overleg. Dit zijn overigens planoverstijgende thema's, wat wil zeggen dat die thema's niet leidend zijn voor en derhalve ook niet zijn gekoppeld aan de ontwikkeling van Holland Casino als zodanig c.q. het bestemmingsplan voor Holland Casino, maar een uitwerking behoeven voor het bedrijventerrein Trade Port Oost als geheel.

Wij overwegen het volgende:

1. Hoewel het groepsrisico toeneemt, wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden.
2. Een tweede ontsluiting van Trade Port Oost is vanwege het hoogteverschil tussen de Floralaan en de Venrayseweg niet zonder onevenredig hoge kosten te realiseren.
3. De opkomsttijd voor Trade Port Oost is verslechterd door het verdwijnen van de kazerne aan de Nijmeegseweg. De gemeente zal met Rijkswaterstaat bespreken of de opgeheven afrit 12 van de A73 mogelijkheden biedt om de aanrijdtijden te verbeteren.
4. De gemeente zal in overleg treden met de Veiligheidsregio om te bepalen hoe en wanneer het pad, parallel aan de A67, geschikt gemaakt kan worden als calamiteitenroute.
5. In de ontwerpfase van de nieuwbouw voor Holland Casino, zal in de voorbereiding op de omgevingsvergunning aandacht worden besteed aan maatregelen in verband met de zelfredzaamheid, zoals geadviseerd door de Veiligheidsregio.
6. De Veiligheidsregio heeft het initiatief genomen om een regionaal bluswaterbeleid

op te stellen. De gemeente acht het verstandig om daar op aan te sluiten. Er wordt daarom vooralsnog niet het besluit genomen om bluswatervoorzieningen langs de snelweg te realiseren.

7. Extra bluswatervoorzieningen, voor zover die nodig zijn op grond van het Bouwbesluit, zullen door Holland Casino moeten worden gerealiseerd.

Tenslotte adviseert de Veiligheidsregio 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.

Procedure bestemmingsplan

Inzage ontwerp-plan

Op 20 april 2016 is het ontwerp-bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens met bijbehorende stukken van 21 april t/m 1 juni 2016 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn zienswijzen ingekomen van:

1. Synergy Health Ede B.V., Faunalaan 38, 5928 RZ Venlo;
2. Mathieu Dolders Consultancy, Meerweg 1, 5976 NS te Kronenberg namens Sanclaud B.V., Cicerolaan 17 te 5926 SR Venlo.

De zienswijzen zijn hoofdzakelijk gericht op het aspect externe veiligheid (Synergy Health) en de opmerking dat het casino beter op de huidige plek gevestigd kan blijven (Sanclaud). Verwezen wordt naar de bijgevoegde nota van zienswijzen. Op 29 juni jl. heeft een constructief gesprek plaatsgevonden met Synergy Health. Het bedrijf vraagt aandacht voor de bescherming van haar belangen, mede vanwege haar uitbreidingsplannen. In de beantwoording van de zienswijze is daarop ingegaan. Daarnaast is afgesproken, dat de gemeente een overleg plant met Holland Casino erbij, zodat beide partijen met elkaar kennis kunnen maken. De zienswijzen van Synergy Health en Sanclaud vormen geen aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.

Bij schrijven van 30 mei 2016 heeft de provincie Limburg te kennen gegeven geen zienswijze in te dienen. De provincie merkt op, dat de plantoelichting inzicht geeft in de manier waarop de locatiekeuze tot stand is gekomen en dat duidelijk is dat het hier niet gaat om een bij voorbaat in alle opzichten eenduidig te maken afweging. Ook is de Ladder voor duurzame verstedelijking volgens de provincie op de juiste wijze is toegepast. Dit neemt niet weg, dat zij de keuze voor een locatie buiten het centrum ten zeerste betreurt vanwege de gezamenlijke inspanningen van provincie en gemeente om de binnenstad van Venlo verder te ontwikkelen, waarbij de provincie van mening is dat een casinovestiging daar een wezenlijke bijdrage aan kan leveren. De gemeente ziet de potentie van een casinovestiging binnen het stedelijk centrum ook, maar heeft eveneens begrip voor de bedrijfseconomische belangen van een snelweglocatie van Holland Casino.

Vervolgprocedure

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het plan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen de termijn van ter inzage legging kan een belanghebbende tegen het vaststellingsbesluit beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Limburg, het waterschap Peel en Maasvallei, Rijkswaterstaat, de Veiligheidsregio Limburg Noord en het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

7. Financiële paragraaf

Het plangebied is geheel in eigendom van de gemeente Venlo. Alle kostenverhaal in verband met het bouwplan van Holland Casino vindt dan ook plaats middels de marktconforme grondverkoop aan Holland Casino. De gemeenteraad kan op basis van de gesloten verkoopovereenkomst afzien van de vaststelling van een exploitatieplan, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voorts heeft de SAOZ in opdracht van de gemeente een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Gebleken is, dat de onderhavige planontwikkeling naar verwachting niet zal leiden tot zodanig planologisch nadeel dat daardoor voor tegemoetkoming vatbare planschade ontstaat. Bovendien komt eventuele te vergoeden planschade contractueel voor rekening van Holland Casino.

8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	Niet
Financiële risico's en aspecten	Niet
Economische risico's	Niet
Maatschappelijke risico's	Niet
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	Niet
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	Niet
Overige strategische risico's	Niet

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

9. Vervolprocedure voor de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen de termijn van ter inzage legging kan een belanghebbende (onder voorwaarden) tegen het vaststellingsbesluit beroep aantekenen bij de Raad van State. Daags na afloop van de termijn van ter inzage legging treedt het plan in werking, mits binnen die termijn geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Casino
Floralaan
raadsnummer 2016 54
raadsvergadering d.d. 28 september 2016

team REWLE
steller LH Rooden
doorkiesnummer +31 77 3596529
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 19 juli 2016

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders van 19 juli 2016,
registratienummer 0984609;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende, dat

het ontwerp-bestemmingsplan "Casino Floralaan" van 21 april 2016 tot en met 1 juni 2016 ter
inzage heeft gelegen;

voorafgaand aan de ter inzage legging een openbare bekendmaking is gedaan, waarbij is
gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde
inzagetermijn;

een tweetal zienswijzen zijn ingediend;

de zienswijzen in de nota van zienswijzen zijn verwerkt;

de zienswijzen niet tot een bijstelling van het bestemmingsplan hebben geleid;

geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

besluit(en) vast te stellen:

1. de zienswijzen conform bijgaande nota van zienswijzen niet over te nemen;
2. het bestemmingsplan Casino Floralaan op grond van het bepaalde in artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, zowel analoog als digitaal (planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP201507FLORALNCAS-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de GBKN ondergrond dd. februari 2016;
3. geen exploitatieplan ingevolge artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 september 2016.

De griffier

Geert van Soest

De voorzitter

Antoin Scholten