

Bestemmingsplan 't Schriksel Q4 fase 2.

Eindverslag vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Datum: 23 oktober 2012

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan 't Schriksel Q4 fase 2 verzonden naar diverse instanties.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Limburg te Maastricht, brief d.d. 1 augustus 2012.
2. Rijkswaterstaat Limburg, brief d.d. 26 juli 2012.
3. Waterschap Peel en Maasvallei brief d.d. 14 augustus 2012.
4. Brandweer Limburg-Noord (regiobureau), brief d.d. 12 juli 2012.
5. Enexis BV te Maasbree, bij mail d.d. 28 juni 2012.
6. MKB Venlo, bij mail d.d. 10 augustus 2012.
7. Woningcorporatie Woonwenz te Venlo, bij mail d.d. 21 augustus 2012.
8. Namens de Klankbordgroep Q4; tijdens het overleg van de klankbordgroep d.d. 20 augustus 2012, en door klankbordgroeplid Leonard Bol te Venlo via mail d.d. 26 augustus 2012.

Hieronder worden de verschillende reacties vanuit het vooroverleg samengevat weergegeven en van commentaar voorzien.

1. Provincie Limburg d.d. 1 augustus 2012.

Het bestemmingsplan geeft voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

2. Rijkswaterstaat Limburg d.d. 26 juli 2012.

Rijkswaterstaat heeft geen opmerkingen over het bestemmingsplan. Het schrijven van Rijkswaterstaat kan worden gezien als een positief wateradvies.

3. Waterschap Peel en Maasvallei d.d. 14 augustus 2012.

Samenvatting:

Het bestemmingsplan biedt planologisch voldoende bescherming aan de naastgelegen waterkering. Geadviseerd wordt om in de toelichting aan te geven dat de Keur van het Waterschap van toepassing is.

In de huidige situatie is er sprake van een demontabele waterkering. Vanuit algemeen belang gaat de voorkeur van het Waterschap uit naar het gebruik van permanente waterkeringen. Dit kan echter gevolgen hebben voor de belevingswaarde in het plangebied 't Schriksel Q4 fase 2. Het Waterschap verzoekt om in overleg met het Waterschap rekening te houden met het in de toekomst vervangen van de demontabele waterkering door een permanente waterkering.

Behoudens deze opmerkingen wordt een positief wateradvies afgegeven voor dit plan.

Commentaar:

Het bestemmingsplan 't Schrikkel Q4 fase 2 is op 7 augustus besproken tussen de gemeente en het waterschap. Tijdens dit gesprek is vanuit het waterschap medegedeeld, dat er planologisch geen opmerkingen zijn over dit plan en dat er een positief wateradvies kan worden afgegeven. Het positieve wateradvies is bevestigd in deze schriftelijke reactie van het waterschap.

Conform het advies van het waterschap zal in de toelichting worden opgenomen, dat de Keur van het Waterschap van toepassing is.

De (demontabele) waterkering is gelegen buiten het plangebied 't Schrikkel Q4 fase 2. Het eventueel in de toekomst vervangen van deze demontabele waterkering door een permanente waterkering is daarmee niet aan de orde voor het onderhavige bestemmingsplan.

De beschermingszone van deze waterkering valt wel gedeeltelijk in het plangebied. Deze beschermingszone is dan ook verwerkt in dit plan.

De gemeente Venlo hecht grote waarde aan het handhaven van de demontabele waterkering, vanwege de belevingswaarde vanuit het centrum van Venlo. Het zicht op de Maas vanuit de binnenstad wordt namelijk aanzienlijk beperkt, indien een permanente waterkering wordt gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van Q4 fase 2 is daarom van groot belang dat de demontabele waterkering gehandhaafd blijft. Aanpassing van de plannen aan een mogelijke toekomstige permanente waterkering betekent grote financiële consequenties voor de 2^e fase van Q4, waardoor deze plannen onuitvoerbaar worden.

Overigens wordt nog opgemerkt, dat voor het eventueel in de toekomst realiseren van een permanente waterkering t.z.t. een vergunning vereist is van de gemeente.

4. Brandweer Limburg-Noord d.d. 12 juli 2012.

Samenvatting:

Groepsrisico;

Geconstateerd is dat de groepsrisicoberekening van het spooreplacement dateert van september 2004 en is uitgevoerd met een verouderde rekenmethode. De geplande ontwikkelingen in het plangebied zijn echter op enige afstand van de risicobron voorzien. Daarom neemt het groepsrisico niet verder toe.

Sinds 2009 is er een nieuwe berekeningsmethodiek. De resultaten van de oude berekening zijn daarmee niet zonder meer toepasbaar.

Geadviseerd wordt om een actueel beeld van de huidige hoogte van het groepsrisico te krijgen door een groepsrisicoberekening uit te voeren met Safetti-NL.

Bouwkundige maatregelen;

Verwezen wordt naar een bijlage met maatregelen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen. Geadviseerd wordt deze ontwerpuitgangspunten mee te nemen in de nieuwe ontwikkelingen.

Impacttool;

Geadviseerd wordt om de impact van een incident met gevaarlijke stoffen op het plangebied inzichtelijk te maken met de impacttool. Verder wordt geadviseerd om dit inzicht te gebruiken in de afweging omtrent het overnemen van de geadviseerde maatregelen.

Registratie op risicokaart;

Geadviseerd om te beoordelen of de nieuw te realiseren objecten opgenomen dienen te worden op de Provinciale Risicokaart.

Commentaar:

In het kader van de externe veiligheid is een verantwoording groepsrisico opgesteld. In deze verantwoording wordt ingegaan op bovenvermelde aspecten van de Brandweer Limburg-Noord. De verantwoording maakt als bijlage onderdeel uit van de toelichting.

De conclusie uit de verantwoording is dat de voorgenomen ontwikkeling in voldoende mate verantwoord wordt geacht.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal, indien noodzakelijk, deze nieuwe ontwikkeling worden geregistreerd op de provinciale risicokaart.

5. Enexis b.v. d.d. 28 juni 2012.

Enexis deelt mede geen op- of aanmerkingen te hebben over dit plan.

6. MKB Venlo d.d. 10 augustus 2012.

Het MKB deelt mede dat het plan in dit stadium geen aanleiding geeft om te reageren.

7. Woningcorporatie Woonwenz d.d. 21 augustus 2012.

Samenvatting;

Door Woonwenz worden de volgende kanttekeningen/vragen gesteld:

- Blz. 14 Parkeervoorzieningen voor de Sint Jacobskapel zijn niet aanwezig conform de norm. Woonwenz en de gemeente hebben onderzocht hoe dit binnen het gestelde budget opgelost kan worden.
- Is art. 4.7.3 van toepassing op de Sint Jacobskapel. Immers gaat het hier om nieuwe ontwikkelingen. Infiltratie op eigen terrein is onmogelijk.
- 4.9.1/art.5 bestemmingsomschrijving. Wat als C'Magne besluit om het gebouw toch maar niet af te nemen. Onze insteek is om de bestemming van de Sint Jacobskapel te verruimen. Dit om op termijn de vrijheid te hebben het gebouw te transformeren naar bijv. een woongebouw of anders. Wat zijn de mogelijkheden?
- Bestemmingsplankaart dient afgestemd te worden op de plannen. Zo zijn de contouren (bestemming Gemengd 2) van de Sint Jacobskapel niet juist weergegeven.
- Lijst van bedrijven is niet toegespitst op dit bestemmingsplan. Aantal functies zijn niet welkom. Voorstel is om deze lijst te herzien.

Commentaar;

- Er zijn geen specifieke parkeervoorzieningen aanwezig voor de Sint Jacobskapel. Indien op eigen terrein geen parkeervoorzieningen voor de Sint Jacobskapel kunnen worden gerealiseerd, dan zal gebruik dienen te worden gemaakt van de aanwezige parkeervoorzieningen in het centrum van Venlo. Er zijn in het centrum voldoende parkeervoorzieningen aanwezig om het parkeren ten behoeve van de ontwikkeling van de Sint Jacobskapel op te vangen. In paragraaf 2.4.3 van de toelichting is dit ook nader toegelicht.
- Paragraaf 4.7.3 van de toelichting inzake het integraal waterplan is in beginsel ook van toepassing op de Sint Jacobskapel. Ook voor de ontwikkeling van de Sint Jacobskapel geldt het principe van water opvangen, vasthouden en infiltratie. Uitgangspunt is het afkoppelen en infiltratie van het hemelwater op eigen terrein, tenzij vanuit nader onderzoek blijkt dat dit onmogelijk is. Omdat een (groot) gedeelte van de bebouwing van de Sint Jacobskapel gehandhaafd blijft, is het reëel dat daardoor infiltratie op eigen terrein niet mogelijk is.
- De Sint Jacobskapel is bestemd tot Gemengd – 2. De bestemmingsomschrijving laat al diverse functies toe, zoals bedrijvigheid, maatschappelijk, dienstverlening, horeca en daaraan ondergeschikt detailhandel, kantoren zonder baliefunctie, ondersteunende horeca. Een verdere verruiming wordt op dit moment niet wenselijk geacht, omdat de ruimtelijke impact en onderbouwing hiervan onvoldoende in beeld

gebracht kunnen worden. Mocht op termijn een transformatie plaatsvinden naar een andere functie (wonen), dan vergt dit t.z.t. een afzonderlijke afweging en besluitvorming op basis van het aldan geldende beleid. Vervolgens kan voor de nieuwe functie een afzonderlijke procedure gevolgd worden.

- De contouren van de bestemming Gemengd – 2 ten behoeve van de Sint Jacobskapel zijn afgestemd op de op dit moment bekende plannen. Bij de aansluiting van de Sint Jacobskapel met de nieuw te bouwen woningen aan de Maasschriksel is het bestemmingsplan aangepast. Binnen de bestemming Gemengd – 2 is een aanduiding 'wonen' en een aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen. Hierdoor is het mogelijk om ter plaatse een onderdoorgang te realiseren als ontsluiting en entree voor de bedrijven in de Sint Jacobskapel. Boven deze onderdoorgang is het bovendien mogelijk om woningen te realiseren als onderdeel van het plan van de ontwikkelaar voor nieuwe woningbouw aan de Maasschriksel.
- De lijst van bedrijven is opnieuw beoordeeld en aangepast op toelaatbare bedrijven in het centrum van Venlo.

8. Klankbordgroep Q4.

Samenvatting;

1. In de toelichting een verwijzing naar project Hektor en naar WOP en WOP+ opnemen.
2. In de toelichting is sprake van realisering van voldoende fietsenstallingen. Deze paragraaf handhaven.
3. De lijst van bedrijven bevatten diverse bedrijven die niet wenselijk/aanvaardbaar zijn in het centrum van Venlo. Beide lijsten goed screenen.
4. Er zijn geen eisen gesteld aan parkeren voor woningen en bedrijven in Gemengd 1 en 2.
5. Kamerverhuur is uitgesloten. Geldt dit ook voor studentenwoningen.
6. In de toelichting wordt aandacht besteedt aan zichtlijnen en ontwikkelingsassen, terwijl dit verder in de juridische regeling niet of nauwelijks terugkomt.

Commentaar;

Ad 1: De toelichting is aangepast en er is een passage opgenomen inzake het project Hektor en het Wijkontwikkelingsplan (WOP) en het Wijkontwikkelingsplan WOP+.

Ad 2: De toelichting (paragraaf 2.4.3) is enigszins aangepast. Het is nog steeds mogelijk om onder het poppodium een fietsenstalling te realiseren. Maar indien deze fietsenstalling niet onder het poppodium worden gerealiseerd vanwege financiële overwegingen, dan zullen de fietsen gestald dienen te worden in de openbare ruimte in het centrum. Indien nodig zullen er extra fietsenstallingen worden gerealiseerd.

In de regels blijft het mogelijk om binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning fietsenstallingen te realiseren.

Ad 3: De lijst van bedrijven is opnieuw beoordeeld en aangepast op toelaatbare bedrijven in het centrum van Venlo. Er is één lijst van bedrijven opgesteld.

Ad 4: Er zijn geen afdwingbare eisen gesteld aan parkeren voor woningen en bedrijven in Gemengd – 1 en Gemengd – 2. Wel maken de regels van beide bestemmingen het mogelijk om parkeervoorzieningen te realiseren. Daarnaast is ook ondergronds bouwen mogelijk, zodat ook ondergronds een parkeergarage mogelijk blijft.

Indien er geen aparte parkeervoorzieningen worden opgenomen in de plannen voor de bestemmingen Gemengd – 1 en Gemengd – 2, dan zal gebruik gemaakt dienen te worden van de aanwezige parkeervoorzieningen in het centrum van Venlo. In het centrum van Venlo zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig om het parkeren voor de ontwikkelingen binnen beide bestemmingen op te vangen.

Ad 5: Binnen de bestemming Wonen is kamerverhuur uitgesloten. Dit geldt ook voor de huisvesting van studenten.

Wel wordt onder wonen ook begrepen kamerbewoning tot maximaal 4 personen. Het is dus toegestaan om binnen de bestemming Wonen maximaal 4 personen (waaronder ook studenten) te huisvesten.

Ad 6: In de toelichting is in paragraaf 2.2 aandacht besteed aan o.a. zichtlijnen en ontwikkelingsassen. Het betreft een nadere toelichting en onderbouwing van de plannen voor 't Schriksel Q4 fase 2, welke is overgenomen uit de bouwenvelop en het verkavelingsplan. Het bleek juridisch niet nodig en niet relevant om deze zichtlijnen en ontwikkelingsassen te verwerken in de regels van dit bestemmingsplan.

Venlo, 23 oktober 2012