

Nota van zienswijzen naar aanleiding van ontwerp bestemmingsplan 'Centrum Venlo'

Op 19 december 2012 is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt dat met ingang van 20 december 2012 het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Venlo' met bijbehorende stukken gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt. Het plan is opgesteld in het kader van het project regulier onderhoud bestemmingsplannen en is overwegend conserverend van aard. De bestaande rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd waar deze aansluiten bij het ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo, zoals bijvoorbeeld de door de gemeenteraad recent vastgestelde Visie Stedelijk Centrum.

Schriftelijke zienswijzen zijn ingekomen van:

1. VDB Advocaten B.V., Burgemeester Burgerslaan 42, Postbus 168, 5240 AD Rosmalen namens mevrouw H.G.J. Rolink, Klooster 1, 5595 GJ Leende (17-1-2013)
2. Amaliakliniek, de heer R. Reinders, Willem Sophiaplein 4, 6466 CP Kerkrade (21-1-2013)
3. De heer R. de Brouwer, Monseigneur Nolensplein 62, 5911 GG Venlo (ingekomen 23-1-2013)
4. De heer J.C. Adams namens de heer H.P.J. Adams, Dorpstraat 1a, 5768 CC Meijel (ingekomen 29-1-2013)
5. De heer L. Bol, Herungerstraat 105, 5911 AK Venlo (31-1-2013)
6. De heer A.P.M. Roseboom, Burgemeester Gommansstraat 93, 5922 AG Venlo, namens Beleggingsmaatschappij Venlo (BMV) (31-1-2013)
7. NS Stations Legal, Postbus 2534, 3500 GM Utrecht (31-1-2013)
8. De heer Hartel, A Tazza koffie en thee BV, Koninginnesingel 72, 5911 KE Venlo (6-3-2013)

De termijn voor het indienen van een zienswijze bedraagt ingevolge artikel 3:16 Algemene wet bestuursrecht (Awb) zes weken met ingang van de dag van terinzagelegging. De termijn is aangevangen op 20 december 2013 en derhalve geëindigd op 30 januari 2013. Op grond van artikel 6:9 Awb is een zienswijze tijdig ingediend indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ontvangen indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De zienswijzen 1 tot en met 4 zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en kunnen dan ook bij de afweging worden betrokken.

De zienswijzen 5 tot en met 7 zijn ingekomen na het einde van de gestelde termijn. De zienswijze van de heer Bol is gedagtekend 29 januari 2013 en is blijkens de poststempel ter post bezorgd op 30 januari 2013. Deze zienswijze is ingekomen binnen een week na afloop van de termijn en is dan ook tijdig ingediend, zodat deze bij de afweging kan worden betrokken.

De zienswijze van BMV is gedateerd op 31 januari 2013 en afgegeven in de Stadswinkel op 31 januari 2013. Deze zienswijze is derhalve te laat ingekomen en zal niet bij de afweging worden betrokken.

De zienswijze van NS Stations is gedagtekend 29 januari 2013 en is blijkens het poststempel ter post bezorgd op 30 januari 2013. Deze zienswijze is ingekomen binnen een week na afloop van de termijn en is dan ook tijdig ingediend, zodat deze bij de afweging kan worden betrokken.

De zienswijze van de heer Hartel is gedagtekend 28 februari 2013 en is ingekomen bij de gemeente op 6 maart 2013. Deze zienswijze is te laat ingekomen en zal niet bij de afweging worden betrokken.

De zienswijzen kunnen als volgt zakelijk worden weergegeven en van commentaar worden voorzien.

1. Mevrouw Rolink, VDB advocaten BV

Inhoud:

Het ontwerpbestemmingsplan kent aan de onroerende zaak Deken van Oppensingel 61a de bestemming 'Wonen' toe inclusief een regeling voor aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Dit impliceert een evidente beperking van het gebruik ten opzichte van de thans vigerende bestemming. Het bestemmingsplan 'Binnenstad Noord' kent aan genoemde onroerende zaak de bestemming 'Wonen' toe, maar voorziet tevens in een 'zone vrijstelling kantoren'. Deze mogelijkheid is enkel toegestaan voor de panden gelegen vanaf de Goltziusstraat (vanaf de Schoolstraat) tot en met de hoek van de Deken van Oppensingel 61a. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de doelstelling zoals weergegeven in de toelichting bij het plan om enkel de bestaande feitelijke situatie vast te leggen en bestaande vigerende rechten te respecteren. De bestaande feitelijke situatie van Goltziusstraat 61a is dat het pand in gebruik is als kantoorpand; vanaf 1963 tot 1976 is het pand in gebruik geweest als tandartspraktijk en vanaf 1976 tot heden als kantoorpand.

In Hoofdstuk 5 van de plandoellichting is weergegeven hoe de Visie Stedelijk Centrum 2022 is vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan. Het pand van reclamante is in deze Visie gelegen in het plandeel 'overig deel'. Uit de tabel bij hoofdstuk 5 van de plandoellichting waarin de wijze van actualisering is aangegeven, blijkt dat de bestaande kantoren de bestemming 'dienstverlening' krijgen. Dit is in de onderhavige situatie niet gebeurd. Uit de Visie Stedelijk Centrum 2022 blijkt dat de gemeente geen voornemen heeft om het kantoorgebruik in het 'rustige milieu' terug te dringen. Wel wordt gesteld dat de woonfunctie dominant moet blijven. Dat laatste is voor de 'zone vrijstelling kantoren' reeds in het thans vigerende bestemmingsplan verankerd. In artikel 6 lid D sub 2.b.2 staat dat de vrijstelling alleen mag worden toegepast indien de woonfunctie op de begane grondlaag binnen de betreffende zone over een lengte van minimaal 70m gehandhaafd blijft.

Reclamante acht de keuze van de planwetgever onbegrijpelijk. Zij wordt daardoor gedupeerd. Zij verzoekt om aan het adres Deken van Oppensingel 61a een dubbelbestemming 'Bedrijf en Wonen' toe te kennen, ofwel de bepalingen inzake de 'zone vrijstelling kantoren' te handhaven.

Commentaar:

Het bestemmingsplan legt in principe de bestaande, feitelijke situatie vast en heeft daarmee een actualiserend karakter. Het feitelijke gebruik van het pand aan de Deken van Oppensingel 61A is kantoor. De vigerende rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd, mits deze aansluiten bij het vigerende beleid van de gemeente Venlo. Voor de gronden gelegen aan de Deken van Oppensingel 61a is de Visie Stedelijk Centrum 2022 (VSC) het sturende ruimtelijke beleidsdocument. In de visie is het betreffende pand gelegen in het gebied met een rustig karakter. Er is sprake van beperkte menging van voorzieningen met het accent op wonen. Het betreft het stedelijk woonmilieu. Het ruimtelijke beleid in de VSC verzet zich niet tegen het huidige gebruik, voorgesteld wordt recht te doen aan de bestaande feitelijke situatie namelijk het gebruik van betreffend pand als kantoorpand, waarbij wonen wordt toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze wordt overgenomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de betreffende gronden de bestemming 'Dienstverlening' krijgen.

2. De heer R. Reinders

Inhoud:

Reclamant is voornemens activiteiten te ontplooiën in het pand van de voormalige Raad van Arbeid aan de Nassaustraat 36. Met uitzondering van de horecafunctie passen de tandheelkundige, zorggerelateerde en kantoorfuncties binnen het ontwerpbestemmingsplan. Toevoeging van een beperkte horecafunctie is naar mening van reclamant noodzakelijk voor de haalbaarheid van het concept. Hij wil een brasserie / dagzaak van maximaal circa 200 m² realiseren waar voornamelijk (wachtende) bezoekers en personeel, maar ook externe gasten, gebruik van kunnen maken. In het 'Eindverslag vooroverleg' heeft de gemeente geconcludeerd dat het pand van de Raad van Arbeid in de Visie Stedelijk Centrum 2022 is gelegen in een gebied met een luw karakter. Dit is naar de mening van reclamant niet in overeenstemming met de werkelijkheid. Tegenover het pand is immers de bioscoop gelegen en een parkeergarage. Reclamant ziet de door hem te ontwikkelen horecafunctie mede door de realisatie van de bioscoop juist als een toegevoegde waarde voor de gehele buurt. Hij verzoekt daarom om aan de bestemmingsomschrijving van het pand van de Raad van Arbeid een beperkte horecafunctie toe te voegen.

Commentaar:

Het bestemmingsplan legt in principe de bestaande, feitelijke situatie vast en heeft daarmee een actualiserend karakter. De bestaande vigerende rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd, waar deze aansluiten bij het ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo. Daar waar de vigerende rechten strijdig zijn met recent vastgesteld (ruimtelijk) beleid prevaleert de gemeente het vastgestelde gemeentelijke beleid. De vigerende rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd, mits deze aansluiten bij het vigerende beleid van de gemeente Venlo. Dit betreft onder andere de gemeentelijke Visie Stedelijk Centrum 2022. Met betrekking tot de stedenbouwkundige structuur is het plan overwegend conserverend van aard en vormen de bestaande hoogtes uitgangspunt voor onderhavig plan.

Zoals reeds is aangegeven in het "Eindverslag vooroverleg en inspraak" als reactie op uw inspraakreactie is voor de gronden gelegen aan de Nassaustraat 36 de Visie Stedelijk Centrum 2022 het sturende ruimtelijke beleidsdocument. De visie is sturend ten aanzien van de ruimtelijke positionering van diverse functies in het stedelijk centrum, waaronder de dienstverlenings- en horecafuncties. In de visie is het pand van de Raad van Arbeid gelegen in het gebied met een luw karakter, waar in beginsel een menging van voorzieningen en wonen is toegestaan. De tandheelkundige-, zorggerelateerde- en kantoorfuncties zijn niet in strijd met de bestemming "Dienstverlening" zoals die is opgenomen in het voorontwerp plan. Echter, in de ruimtelijke keuzes onder het thema Vermaak (waar horeca toe behoort) maakt het gebied geen onderdeel uit van het netwerk van vermaakslocaties en zal een nieuwe horecavestiging daarmee niet bijdragen aan het versterken van de gehele structuur van vermaaksvoorzieningen. Ook het horecabeleid van de gemeente verzet zich tegen het toevoegen van een horecabestemming op deze locatie. Het horecabeleid zet in op een clustering van voorzieningen in het kernwinkelgebied. Deze locatie bevindt zich buiten het kern winkelgebied.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. De heer R. De Brouwer

Inhoud:

De gebruiksmogelijkheden van het perceel Monseigneur Nolensplein 62 worden ernstig beperkt in het ontwerpbestemmingsplan. Enkel horeca is toegestaan. Reclamant vreest een aanzienlijke waardevermindering van de onroerende zaak bij eventuele verkoop of verhuur met directe planschade tot gevolg.

Commentaar:

In het ontwerpplan is voor de betreffende gronden de bestemming “Horeca” opgenomen, waarbij wonen is toegestaan. Het bestemmingsplan legt in principe de bestaande, feitelijke situatie vast en heeft daarmee een actualiserend karakter. De vigerende rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd, mits deze aansluiten bij het vigerende beleid van de gemeente Venlo. Dit betreft onder andere de gemeentelijke Visie Stedelijk Centrum 2022. De visie is sturend ten aanzien van de ruimtelijke positionering van diverse functies in het stedelijk centrum, waaronder de detailhandels- en horecafuncties. Deze visie is vertaald naar het bestemmingsplan. Dit is gedaan op basis van de gedefinieerde gebiedsprofielen en daarbij behorende detailhandelsstructuur. In de visie is het pand gelegen in het gebied met een luw karakter, waar in beginsel een menging van voorzieningen en wonen is toegestaan. In het bestemmingsplan zijn de aanwezige functies in dit gebied specifiek bestemd. Net als andere gemeentes heeft de gemeente Venlo te maken met een vrij fors leegstandspercentage in de binnenstad en de schil er omheen. Daarbij bestaat de reële verwachting dat dit percentage zal gaan stijgen. Van belang is in de binnenstad de sterke en compacte detailhandels- en horecastructuur te behouden in combinatie met consumentgerichte diensten. Daarbuiten zijn de functies specifiek bestemd omdat de gemeente in beginsel geen toename van horeca en detailhandel wil in dit gebied.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

4. De heer H.P.J. Adams

Inhoud:

Reclamant is eigenaar van de onroerende zaak gelegen aan Monseigneur Nolensplein 63/63a. Hij heeft geïnvesteerd in een multifunctioneel pand en heeft vertrouwd op de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan beperkt de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk. Zo is het niet meer mogelijk om het pand te gebruiken voor detailhandel en/of horeca. Hij is van mening dat hij als gevolg hiervan onevenredig economische schade lijdt en beschouwt dit als onrechtmatig.

Commentaar:

In het ontwerpplan is voor de betreffende gronden de bestemming “Dienstverlening” opgenomen. Het bestemmingsplan legt in principe de bestaande, feitelijke situatie vast en heeft daarmee een actualiserend karakter. De vigerende rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd, mits deze aansluiten bij het vigerende beleid van de gemeente Venlo. Dit betreft onder andere de gemeentelijke Visie Stedelijk Centrum 2022. De visie is sturend ten aanzien van de ruimtelijke positionering van diverse functies in het stedelijk centrum, waaronder de detailhandels- en horecafuncties. Deze visie is vertaald naar het bestemmingsplan. Dit is gedaan op basis van de gedefinieerde gebiedsprofielen en daarbij behorende detailhandelsstructuur. In de visie is het pand gelegen in het gebied met een luw karakter, waar in beginsel een menging van voorzieningen en wonen is toegestaan. In het bestemmingsplan zijn de aanwezige functies in dit gebied specifiek bestemd. Net als andere gemeentes heeft de gemeente Venlo te maken met een vrij fors leegstandspercentage in de binnenstad en de schil er omheen. Daarbij bestaat de reële verwachting dat dit percentage zal gaan stijgen. Van belang is in de binnenstad de sterke en compacte detailhandels- en horecastructuur te behouden in combinatie met consumentgerichte diensten. Daarbuiten zijn de functies specifiek bestemd omdat de gemeente in beginsel geen toename van horeca en detailhandel wilt in dit gebied.

Overigens zij opgemerkt dat reclamant bij de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ingediend met het verzoek het pand her te bestemmen naar kamerverhuur. In de woonvisie regio Venlo 2011-2015 is aangegeven dat de gemeente het centrumstedelijk wonen verder willen versterken. Deze vorm van wonen (kamerverhuur)

levert hier een bijdrage aan. Als ambtelijke wijziging is derhalve het bestemmingsplan op dit punt aangepast.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

5. De heer Bol

Inhoud:

Reclamant stelt dat in het thans geldende bestemmingsplan 'Binnenstad-Noord' zowel in de toelichting als in de voorschriften een duidelijke visie is opgenomen over de wijze waarop de leefbaarheid en veiligheid in het plangebied bewaard en verbeterd dienen te worden. Hij heeft in de loop der tijd ervaren dat deze visie zijn waarde heeft bewezen en dat de kwaliteit en leefbaarheid van het gehele plangebied zijn verbeterd. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een dergelijke visie. Naar zijn mening had die visie onderdeel moeten zijn van hoofdstuk 4 van de plandoelichting 'Visie stedelijk centrum'. Dit hoofdstuk blijkt een samenvatting te zijn van de visie voor Venlo-Centrum, welk gebied ongeveer een kwart deel van het totale plangebied uitmaakt. Reclamant is van mening dat de hoofdlijnen van het bestemmingsplan 'Binnenstad-Noord' zoals die zijn neergelegd in artikel 5 van de voorschriften niet mogen ontbreken in het voorliggende bestemmingsplan en vreest dat bij gebreke daarvan ongewenste ontwikkelingen mogelijk zijn.

Commentaar:

Het bestemmingsplan legt in principe de bestaande, feitelijke situatie vast en heeft daarmee een actualiserend karakter. De vigerende rechten worden zoveel mogelijk gerespecteerd, mits deze aansluiten bij het vigerende beleid van de gemeente Venlo. Dit betreft onder andere de gemeentelijke Visie Stedelijk Centrum 2022 en de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2012. De visies zijn sturend ten aanzien van de ruimtelijke positionering van diverse functies in het stedelijk centrum, waaronder de detailhandels- en horecafuncties. Het onderhavige bestemmingsplan richt zich in dit gebied op behoud en verbetering van het woon- en leefmilieu. Het accent ligt op handhaving en versterking van de woonfunctie. Uitzonderingen vormen de zogenaamde "stadsstraten" zoals bijvoorbeeld de Straelseweg en de Martinusstraat waar wordt ingezet op handhaving van de aanwezige functievermenging met het oog op een verlevendiging van het woon- en leefklimaat. Door specifiek te bestemmen in dit gebied houdt de gemeente daarnaast enige sturing op de ruimtelijke ontwikkeling en de functieverandering in het gebied. Ontwikkelingen met mogelijke negatieve gevolgen voor de omgeving kunnen hiermee worden voorkomen. Ook worden in de nieuwe regeling ongewenste gebruiksvormen uitgesloten met het oog op de gewenste veiligheid en leefbaarheid. In onderhavig bestemmingsplan is aldus een duidelijke visie opgenomen over de wijze waarop de leefbaarheid en veiligheid in het plangebied bewaard en verbeterd dienen te worden. Een visie die overeenkomt met de visie zoals die is neergelegd in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad- Noord' onder andere omdat deze visie in de loop der tijd zijn waarde heeft bewezen. Het bestemmingsplan betreft daarnaast een actualisatie hetgeen zich onder andere uit in het toepassen van een moderne plansystematiek en het vertalen van het huidige gebruik naar een actueel bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

6. NS Stations Legal

Inhoud:

NS is eigenaar van het kantoorgebouw gelegen aan de Kaldenkerkerweg 28 te Venlo. Volgens het geldende bestemmingsplan heeft het gebouw de bestemming 'spoorwegdoeleinden' en volgens het ontwerp 'verkeer-railverkeer'. Het gebouw is al meer

dan tien jaar niet meer in gebruik voor spoorwegdoeleinden en het ligt ook niet in de lijn der verwachting het gebouw hiervoor de komende jaren weer in gebruik te nemen. Het handhaven van de bestemming voor spoorwegdoeleinden zal naar verwachting leiden tot langdurige leegstand. De belangen van NS wordt hierdoor onevenredig geschaad. NS heeft groot belang bij een andere bestemming voor het gebouw. Gezien de gebruiksmogelijkheden en het huidige gebruik verzoekt het NS het gebouw als 'kantoor' te bestemmen. Daarnaast is in verband met de verhuurbaarheid ook de bestemming 'dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling' en 'bedrijf' gewenst. Het toekennen van deze bestemmingen in plaats van de bestemming 'verkeer-railverkeer' heeft geen c.q. nauwelijks ruimtelijk effect. Gezien het geringe oppervlak van het gebouw (606 m²) en de beperkte leegstand van kantoorruimte in de omgeving zal het herbestemmen niet leiden tot substantiële leegstand elders. NS verzoekt om het ontwerp op dit punt aan te passen.

Commentaar:

In beginsel wordt bij aanvragen voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren/ruimtes voor dienstverleners van enige omvang, zeer terughoudend medewerking verleend. Dit gezien de grote planvoorraad op diverse locaties in de gemeente, de leegstand van bestaand vastgoed voor dienstverleners en het beleidsdoel om de (kleinschalige) dienstverlenende sector in de binnenstad te versterken (Visie Stedelijk Centrum 2022).

In onderhavig bestemmingsplan is één van de uitgangspunten dat het feitelijk gebruik van panden wordt gelegaliseerd, mits niet in strijd met ruimtelijk beleid en milieukundig inpasbaar. Gelet op het huidige gebruik van het pand als kantoorfunctie lijkt het onrechtmatig om op deze plek hiervan af te wijken als aan de voorwaarden wordt voldaan. Locatie-specifiek is het pand gunstig gelegen voor een dienstverlenende functie. De nabijheid van het trein- en busstation en de hoofdwegenstructuur maakt de locatie goed bereikbaar met meerdere modaliteiten. De nabijheid van de binnenstad kan daarnaast leiden tot een toename van combinatiebezoek.

Het betreffend gebouw maakt op dit moment onderdeel uit van de vergunning van ProRail (emplacement Venlo). Indien het gebouw dienst gaat doen als kantoor van en voor derden, dan is dit een wijziging van de inrichting van ProRail. Dit zal vergunningtechnisch geregeld moeten worden. Het gebruik van dit gebouw verandert gezien het Besluit Externe veiligheid inrichtingen, in kwetsbaar object of een beperkt kwetsbaar object, afhankelijk van de uiteindelijke functie en het aantal m² bvo. Er dient onderzocht te worden in hoeverre de functie van dit gebouw kan worden gewijzigd alsmede in hoeverre deze wijziging dan een belemmering vormt voor ProRail zelf. Daarnaast moet de wijziging in gebruik worden verantwoord op grond van externe veiligheid met betrekking tot onder andere ontvluchting, zelfredzaamheid. Het groepsrisico door bovenstaande ontwikkeling zal toenemen. Er verblijven straks mensen vlakbij een risicovol bedrijf die geen onderdeel uitmaken van dit bedrijf. Gelet hierop kan er geen rechtstreekse positieve bestemming "dienstverlening" op de gronden worden gelegd. De ruimtelijke onderbouwing ontbreekt hiervoor. Er is geen verantwoording van het groepsrisico en ook is niet voldoende concreet aan te geven welke gevolgen een positieve bestemming heeft voor de milieuvergunning van ProRail. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid onder (milieu) voorwaarden is op dit moment het meest haalbaar. De verantwoording groepsrisico wordt niet onmogelijk geacht met een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing van het initiatief, daar het bvo waarschijnlijk kleiner dan 1500 m² zal zijn. ProRail zal niet onaanvaardbaar in zijn belangen worden geschaad.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan in die zin dat voor de gronden aan de Kaldenkerkerweg 28 een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om de bestemming te wijzigen in "Dienstverlening" onder voorwaarden dat voldaan wordt aan de gestelde milieuhygiënische eisen.