

Eindverslag zienswijzenprocedure

Projectbesluit ex 3.10 Wro

Kantoortoren A73 te Venlo

Behoort bij besluit van Burgemeester en
Wethouders van gemeente Venlo

d.d. 14 SEP 2010

Eindverslag van de ingediende zienswijzen in het kader van de projectbesluit-procedure op grond van artikel 3.10 Wro ten behoeve van het oprichten van een kantoor en bijbehorende voorzieningen aan de Hulsterweg ong. te Tegelen (registratienummer 20100390).

1. Procedure

Door Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid BV (hierna: aanvrager) is verzocht om middels het verlenen van een projectbesluit op basis van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) medewerking te verlenen aan de realisatie van een kantoorgebouw ("Kantoortoren A73") en bijbehorende voorzieningen op het perceel kadastraal bekend als Venlo, sectie T, nummer 501, gelegen aan de Hulsterweg ong. te Tegelen. Één en ander per aanvraagformulier, "verzoek om toestemming voor wijziging van de gebruiksfunctie in het kader van bedrijfsactiviteiten niet aan huis", d.d. 5 april 2010, ingekomen d.d. 8 april 2010. Burgemeester en wethouders van Venlo zijn voornemens hieraan medewerking te verlenen.

Ter voorbereiding van het projectbesluit heeft het ontwerpprojectbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende zes weken voor één ieder ter inzage gelegen (van 24 juni 2010 tot 5 augustus 2010).

De volgende stukken hebben ter inzage gelegen:

- Verzoek d.d. 8 april 2010;
- Ontwerpprojectbesluit;
- Ruimtelijke onderbouwing, inclusief regels en verbeelding;
- Infiltratieonderzoek en waterparagraaf;
- Flora en Fauna quickscan;
- Externe veiligheid berekening;
- Bodemonderzoek verkennend;
- Archeologie Programma van Eisen;
- Inventariserend veldonderzoek;
- Exploitatie overeenkomst, zakelijke waergave

2. Zienswijzen

Tegen het voornemen om een projectbesluit te verlenen zijn de navolgende zienswijzen ingediend:

A. Mr. Drs. J.G.M. van Mierlo, Raadhuisstraat 15, 5241 BK te Rosmalen, namens mevrouw M.J. van der Werff en de heer R.C.P. van Riet, in hun hoedanigheid als eigenaren van het kantoorgebouw aan de Spoorstraat 56-62 te Venlo. Per brief d.d. 8 juli 2010, ingekomen 9 juli 2010 (hierna: partij A)

B. Bond Heemschut, Afdeling Limburg, p/a Huis voor de Kunsten Limburg, Kapellerlaan 36, 6041 JC Roermond. Per brief van 24 juli 2010, ingekomen 27 juli 2010 (hierna: partij B)

C. De heer P.H.H.M. Schreurs, wonende, De Bongerd 8 5962 CC te Melderslo (mondellinge zienswijze, d.d. 4 augustus 2010, aangevuld per e-mailbericht d.d. 5 augustus 2010) (hierna: partij C)

D. De heer G. Beurskens en mevrouw H. van Gerven, Albert Cuypstraat 2, 5914 XG Venlo. Per brief van 2 augustus 2010, ingekomen 3 augustus 2010 (hierna: partij D)

E. A. Beurskens en L. Beurskens, Vrijenbroekweg 11, 5931 JR Venlo, mede ondersteund door A. Spelbos, Vrijenbroekweg 7, 5931 JR Tegelen; L. Janssen, Hulsforthofweg 3, 5912 PK Venlo; J. Papen, Hulsforthofweg 5, 5912 PK Venlo; Timmermans, Hulsforthofweg 1, 5912 PK Venlo; H. Beurskens, Vrijenbroekweg 9, 5912 JR Tegelen en R. Geraets-Hereijgers, Vrijenbroekweg 20, 5931 JR Tegelen. Per brief van 2 augustus 2010, ingekomen 3 augustus 2010 (hierna: partij B)

F. Boerderijstichting Limburg, p/a Huis voor de Kunsten Limburg, Postbus 203, 6040 AE Roermond. Per brief van 4 augustus 2010, ingekomen 5 augustus 2010 (hierna: partij F)

3. Ontvankelijkheid

De onder A t/m E genoemde zienswijzen zijn voor afloop van de zienswijzentermijn en derhalve tijdig ingediend. De onder F ingediende zienswijze is weliswaar na sluiting van de terinzage termijn door de gemeente ontvangen maar is wel tijdig ter post bezorgd. Deze zienswijze is derhalve eveneens ontvankelijk.

Buiten de zienswijzen termijn is per brief van 11 september 2010 een reactie ingediend door de Heemkundige Kring Tegelen. Deze brief is voor kennisgeving aangenomen en als separate bijlage opgenomen.

4. Inhoud zienswijzen

In het navolgende zijn de zienswijzen beknopt samengevat en is vervolgens het standpunt en de conclusie van de gemeente Venlo (ook ten aanzien van de mondelinge zienswijzen en eventuele aanvullingen) weergegeven.

Partij A (Van Mierlo)

Samenvatting (schriftelijke zienswijze en verslag hoorzitting)

A

De ruimtelijke onderbouwing gaat er ten onrechte vanuit dat het bouwplan in overeenstemming is met het rijksbeleid. Het rijksbeleid moet er toe leiden dat ingezet wordt op herontwikkeling en verduurzaming van de bestaande voorraad en nieuwbouw van kantoren nog maar zeer beperkt mogelijk is. Dit bouwplan voldoet daar niet aan en draagt alleen maar bij aan nog meer leegstand binnen de kantorenmarkt van Venlo en zal verdere verpaupering van het stedelijk gebied van Venlo tot gevolg hebben.

B

Er is geen enkele serieuze aanleiding om de huidige agrarische bestemming om te buigen in een kantorenbestemming. Planologisch en stedenbouwkundig is die wijziging absoluut niet verdedigbaar. De aangewezen gebruikers voor de kantoortoren zouden verwezen moeten worden naar de bestaande leegstand in de stad.

C

Het plan is economisch niet uitvoerbaar. Het bouwplan voorziet niet in de gevolgen van structurele leegstand van kantoren in Venlo.

Verslag hoorzitting

Op 3 augustus 2010 is de heer R.C.P. van Riet op zijn verzoek in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijzen ten aanzien van het voornemen mondeling toe te lichten. Op 4 augustus 2010 heeft de heer van Riet, per e-mailbericht, nog een persoonlijk verslag van de hoorzit-

ting toegezonden. Dit verslag is eveneens bij de beoordeling betrokken en als bijlage bijgevoegd.

Locatie: Garnizoenweg 3, 5928 NA te Blerick, gebouw E (16u00)
Aanwezig: De heer R.C.P. van Riet (economisch eigenaar kantoorgebouw aan de Spoorstraat 56-62) de heer ing. F.P.M. van Enckevort (behandelaar bouwplan gemeente Venlo), de heer mr. L.G.M.H. Bohnen (RO procedure en verslag namens gemeente)

Na een kort welkomstwoord en een voorstelronde wordt de heer Van Riet in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijzen aan te vullen. In zijn hoedanigheid als makelaar en eigenaar van het kantoor / winkelpand aan de Spoorstraat 56-62 is hij erg goed op hoogte van wat er anno 2010 op de kantorenmarkt speelt. Binnen de Venlose markt is er al jaren lang erg veel aanbod maar slechts een minimale vraag, hetgeen uiteraard tot gevolg heeft dat er in Venlo enkele duizenden m² aan kantoorruimte leeg staat.

In aanvulling op de schriftelijke zienswijze geeft de heer Van Riet aan dat hij van mening is dat de Ruimtelijke Onderbouwing van BRO onder de maat en op bepaalde punten zelfs tegenstrijdig is. De opbouw van de onderbouwing vindt hij slecht en er is volgens hem toegeschreven naar een conclusie waaruit moet blijken dat het oprichten van een "monument" op de betreffende locatie moet kunnen.

In paragraaf 2.1 van de onderbouwing wordt aangegeven dat op grond van het rijksbeleid nieuwe bedrijven bij voorkeur gevestigd dienen te worden op locaties met een goede aansluiting op verschillende soorten vervoer. De gekozen locatie voldoet daar volgens Van Riet niet aan. Volgens hem is sprake van een solitair gelegen gebouw dat vanaf het station Venlo slechts na 20 busminuten te bereiken is. Verder sluit het kantoor volgens hem totaal niet aan op de omgeving. Er zijn in het betreffende gebied diverse winkels, bedrijven en een brandweerkazerne. Kantoren dienen volgens Van Riet conform het landelijke beleid meer geclusterd te worden in en rondom het centrum. Dit laatste heeft ook grote voordelen voor de middenstand in de stad. In de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 2.3.2.) wordt ten aanzien van dit punt nota bene opgemerkt, "Met betrekking tot kantoorlocaties wordt aangegeven dat om de functie van Venlo als centrumstad voor de regio te versterken, clustering van dergelijke functies in het centrumgebied van Venlo wordt nagestreefd".

In paragraaf 2.2 wordt gesteld dat het gebouw gelegen is binnen het door provincie aangewezen stedelijke gebied. Van Riet is op de locatie gaan kijken en heeft voor zichzelf vastgesteld dat er geen sprake is van een stedelijk- laat staan centrumgebied.

Zoals in de schriftelijke zienswijze reeds naar voren gebracht heeft Van Riet in mei 2010 reeds een brandbrief naar de gemeente gestuurd met de vraag hoe de houding is van de gemeente ten aanzien van kantoren- en werkgelegenheidsbeleid. In deze brief schets hij ook het beeld van een spookstad vanwege leegstaande woningen en kantoren. Als reactie heeft hij een gesprek gehad met twee beleidsmedewerkers die aangaven dat er geen beleid komt op dit gebied. Van Riet acht dit gegeven de tijd waarin wij nu leven onaanvaardbaar. Afrondend heeft hij aangekondigd dat hij zich zal blijven verzetten tegen de nieuwbouw en indien nodig de gemeente aansprakelijk zal stellen voor de te leiden (plan-)schade.

Na dankzegging voor de toelichting is de zitting afgerond met de mededeling dat de gemeente op zeer korte termijn haar standpunten ten aanzien van de zienswijze kenbaar zal maken.

Standpunt gemeente

Ad A

Ter onderbouwing van de stelling dat het bouwplan in strijd is met het rijksbeleid wordt verwezen naar (nog) niet bestaand beleid. De minister van VROM heeft weliswaar aangekondigd landelijk iets te willen gaan doen aan de grote leegstand van kantoren maar concreet heeft dit geen directe gevolgen voor het onderhavige bouwplan. Uitgaande van de

in de zienswijze aangehaalde publicatie wil de minister wettelijk gaan vastleggen, dat nieuwe locaties buiten bestaand stedelijk gebied geen werkbestemming mogen krijgen, als bestaande locaties nog voldoende mogelijkheden voor herontwikkeling bieden. Verder wil de minister de mogelijkheid verruimen om gebouwen tijdelijk een andere bestemming te geven. In casu gaat het nu juist om de bouw van een kwalitatief hoogwaardig kantoor binnen een bestaand stedelijk gebied op een voor de betreffende doelgroep zeer goed bereikbare locatie. Deze locatie is in de Ruimtelijke Structuurvisie voor Venlo ook als zodanig aangewezen. De gemeente stelt zich in deze dan ook op het standpunt dat het onderhavige bouwplan wel degelijk in overeenstemming is met huidige en voor zover relevant toekomstig rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid ten aanzien van kantoren. De provincie Limburg heeft dit ook schriftelijk bevestigd per brief van 3 augustus 2010 met nummer CAS201000010286.

Ad. B

Aan het voorgenomen projectbesluit ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag. In de onderbouwing worden alle voor het projectbesluit van belang zijnde zaken afgewogen en waar nodig onderbouwd met deskundigenrapporten. Deze ruimtelijke onderbouwing is gelet op de aard en omvang van het project voldoende.

Partij A is de mening toegedaan dat het op de weg van de gemeente ligt om de aangewezen gebruikers van het nieuwe kantoor te verwijzen naar de bestaande leegstand in de stad. Vooropgesteld zij, dat het niet aan de gemeente is om vrije marktpartijen aan elkaar te koppelen. Gesteld wordt dat tenminste één van de twee, nu reeds bekende, huurders in het pand van partij A gevestigd zou kunnen worden. Enkel redenerende vanuit het aantal m² en de prijs daarvoor zou dit wellicht een optie kunnen zijn. Bij de keuze voor een nieuwe locatie zijn de aspecten; representativiteit (landmark, imago van de bedrijven), bereikbaarheid (ontsluiting nabij A73 en 74), gezamenlijke faciliteiten (catering, receptie etc.) en voldoende parkeergelegenheid van doorslaggevende betekenis gebleken. Het uit de jaren 50 stammende kantoorgebouw van partij A voldoet niet aan deze criteria en kan daardoor ook niet één op één vergeleken worden met de geplande nieuwbouw. Ditzelfde gaat grotendeels ook op voor andere op dit moment leegstaande kantoorlocaties.

Ad. C

De primaire vraag die in het kader van het onderhavige projectbesluit beantwoord moet worden is of het bouwplan voldoende ruimtelijk onderbouwd kan worden. Een onderdeel van deze onderbouwing vormt de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan waarop het projectbesluit ziet. In de zienswijze wordt er vanuit gegaan dat het plan economisch niet uitvoerbaar is vanwege de aannahme van structurele leegstand van kantoren elders in Venlo. Bij de gemeente is geen jurisprudentie bekend waarin een nieuwe kantoorbestemming expliciet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is bevonden, enkel en alleen vanwege (toename van) leegstand (elders). De feitelijke invulling van de in de gemeentelijke structuurvisie reeds als zodanig aangewezen kantoorlocatie is in de ogen van de gemeente aanvaardbaar indien daaraan in de vrije markt voldoende behoefte bestaat. Gezien het feit dat twee bedrijven, in dit stadium, door de aanvrager gecontracteerd zijn als huurders van 5 van de in totaal 8 kantooretages geeft in voldoende mate de behoefte aan. Zoals verder terecht wordt opgemerkt heeft de gemeente een exploitatie-overeenkomst met de aanvrager gesloten. In deze overeenkomst is een planschadeafwentelingsregeling opgenomen. Het bouwplan heeft dan verder ook geen negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

Conclusie

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt de zienswijze dan ook ongegrond bevonden.

Partij B (Bond Heemschut)

Samenvatting

De te bouwen kantoorflat heeft een zodanige bouwhoogte en afmetingen dat sprake is van een zeer dominante bouwmassa die geheel voorbij gaat aan de belevingswaarde van de rijksmonumentale hoeve Hulsforthof. De hoeve heeft een directe actuele culturele meerwaarde die van belang is bij de verbeelding en beleving van dit mooie erfgoed in zijn omgeving. Deze meerwaarde ontstaat door de beleving hiervan via zichtlijnen op afstand vanuit de nog open ruimte rondom de boerderij. De bond heeft ernstig bezwaar tegen de realisatie omdat hierdoor kostbare monumentale waarden voor altijd verloren zullen gaan.

Standpunt gemeente

Het geplande gebouw krijgt een hoogte van ca 35 meter. De gemeente en de aanvrager erkennen dat van het geplande gebouw een zekere invloed uitgaat op de monumentale hoeve. De zienswijze richt zich concreet op de vermindering van het zicht op de hoeve na realisatie van het gebouw. In paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing is uitgelegd op welke wijze er voor gezorgd gaat worden dat de waarden van het monument zoveel als mogelijk in stand blijven. Vanuit cultuurhistorie acht de gemeente het met name wenselijk om het gebied binnen de gracht vrij te houden van infrastructuur. Het vrijhouden van de ruimte binnen de gracht is namelijk nodig om de hoeve nog enige context en uitstraling te kunnen geven. In het kader van de landschappelijke inpassing van het gebouw zal er veel aandacht worden geschonken aan een goede overgang van het monument naar de kantoorstoren. In de anterieure exploitatieovereenkomst is dit zeker gesteld. De aanvrager stelt een bedrag beschikbaar voor het opwaarderen van het groen. Een deel van de gronden behorende bij de hoeve vallen om deze reden ook binnen het totale exploitatie-gebied. Wellicht ten overvloede wensen wij in dit kader nog op te merken dat de eigenaar van de hoeve er zelf voor gekozen heeft om het betreffende perceel voor het onderhavige doel te verkopen en daarmee zeer welbewust gekozen heeft voor een vermindering van het zicht op het eigen monument.

Conclusie

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt de zienswijze dan ook ongegrond bevonden.

Partij C (Scheurs)

Op 4 augustus 2010 is de heer P.H.H.M. Scheurs op zijn verzoek in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijzen ten aanzien van het voornemen mondeling in te dienen. Op 4 augustus 2010 heeft de heer Scheurs, per e-mailbericht, nog een verslag / aanvulling van het gesprek toegezonden. Dit verslag is eveneens bij de beoordeling betrokken en als bijlage bijgevoegd.

Verslag hoorzitting

Locatie: Garnizoenweg 3, 5928 NA te Blerick, gebouw E (13u30)
Aanwezig: De heer P.H.H.M. Scheurs; de heer ing. F.P.M. van Enckevort (behandelaar bouwplan gemeente Venlo), de heer mr. L.G.M.H. Bohnen (RO procedure en verslag namens gemeente)

Na een welkomstwoord en een voorstelronde wordt de heer Scheurs in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijzen in te dienen. De heer Schreurs geeft aan dat hij gewoond en gewerkt heeft op de voormalige boerderij / hoeve Hulsforthof. Hij woont thans elders en heeft dan ook enkel nog een emotionele band met de betreffende locatie. Volgens Schreurs zou de door adviesbureau BRO opgestelde ruimtelijke onderbouwing geen conclusies en aanbevelingen mogen bevatten, door dit wel te doen is er geen sprake van objectiviteit. Het bouwplan acht hij een vernedering voor de

monumentale hoeve. De toren is qua locatie en verschijningsvorm een stap te ver. Vanaf heinde en ver is de toren straks zichtbaar. Hij noemt in deze nog meer specifiek de zichtrelatie met bijvoorbeeld het kerkhof aan de Hulsterweg. Hij geeft de gemeente verder in overweging om te zoeken naar een andere locatie, bijvoorbeeld de locatie van de voormalige Canoy Herfkens steenfabriek aan de Venloseweg ter hoogte van de Zuiderbrug. Verder stoort hij zich aan het feit dat de ontwikkelaar op de beoogde bouwlocatie illegaal een reclame- / projectbord en twee vlaggenmasten heeft geplaatst. Ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing brengt de heer Scheurs naar voren dat er weliswaar in diverse beleidstukken wordt aangegeven dat het culturele erfgoed, waaronder de hoeve, bescherming behoeft maar dat er in zijn ogen thans een foute beslissing genomen gaat worden indien er groen licht gegeven wordt voor het onderhavige bouwplan.

Na dankzegging voor de toelichting is de zitting afgerond met de mededeling dat de gemeente op zeer korte termijn haar standpunten ten aanzien van de zienswijze kenbaar zal maken.

Standpunt gemeente

Door BRO is op een gebruikelijke wijze een goede ruimtelijke onderbouwing voor het onderhavige projectgebied opgesteld. De onderbouwing wordt weliswaar voor rekening van de aanvrager opgesteld maar het is aan de gemeente om de onderbouwing al dan niet te accepteren als onderbouwing van het te nemen projectbesluit. De gemeente is na diverse aanpassingen uiteindelijk akkoord gegaan met de inhoud van de onderbouwing. Voor zover de zienswijze ziet op de relatie tussen de directe omgeving en de hoeve verwijzen wij korthedshalve naar het onder B ingenomen standpunt. Door de gemeenteraad is de betreffende kantorenlocatie als zodanig aangewezen in de Ruimtelijke Structuurvisie. De aanvrager maakt gebruik van deze aanwijzing. Het voorstel om in dit stadium een andere locatie te onderzoeken is gezien deze aanwijzing niet meer aan de orde. De gemeente heeft met de heer Scheurs vastgesteld dat de aanvrager zonder de daarvoor benodigde tijdelijke bouwvergunning diverse bouwwerken op het terrein heeft geplaatst. Voor deze bouwwerken is op 7 april 2010 een aanvraag om bouwvergunning ingediend en in behandeling genomen. Er is dan ook zicht op legalisatie en de gemeente ziet dan verder ook geen aanleiding om handhavend op te treden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt de zienswijze dan ook ongegrond bevonden.

Partij D (G. Beurskens)

Samenvatting

A

De komst van de toren gaat ten koste van onze privacy.

B

De bouw van de toren was tijdens de koop (mei 2010) niet bekend.

C

Het uitzicht op de zonsondergang wordt ons voor een substantieel deel ontnomen.

D

De ontwikkeling doet afbreuk aan het gehele landschappelijke aanzicht van de omgeving.

E.

Door de bouw van de kantoortoren wordt de bereikbaarheid van de woning nog ingewikkelder.

Standpunt gemeente

Ad A.

De gemeente sluit op voorhand niet uit dat er vanuit de bovenste verdiepingen nog enig zicht is op het object aan de Vrijenbroekweg 16. Echter gezien de afstand (ca 170 meter) en de nog te realiseren A74 met behorende geluidwerende voorzieningen zal de inbreuk op de privacy beperkt zijn. Hierbij neemt de gemeente in acht dat het hier een kantoor betreft dat anders dan bij woningen een minder intensief gebruik kent. Bij het ontwerp van het gebouw is voor wat betreft het privacy aspect, gelet op de situering, bewust meer rekening gehouden met de belendende woningen.

Ad B.

Door de gemeente wordt bestreden dat de plannen voor de bouw van een kantoor op de betreffende locatie in mei 2010 niet bekend was. In de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 die op 25 maart 2009 opnieuw is vastgesteld door de gemeenteraad is de betreffende locatie nog eens expliciet aangewezen als "Kantoorlocatie E&Y". Deze structuurvisie is op 15 april 2009 openbaar bekend gemaakt en is bovendien in te zien op de gemeentelijke website. Voor een redelijk denkend en handelend koper van een object in die omgeving had derhalve kenbaar kunnen zijn dat de bouw van een kantoorgebouw van enige omvang op die locatie niet uitgesloten is. De voorbereidingen voor het kantoorgebouw zijn reeds in het voorjaar van 2007 op ambtelijk niveau gestart en het formele verzoek dateert van 8 april 2010. Kennelijk is er geen navraag bij de gemeente gedaan.

Ad C.

Op voorhand kan niet uitgesloten worden dat het zicht vanaf het object op de zonsondergang beperkter wordt door de bouw van het kantoor. Zoals aangegeven onder punt B had dit evenwel bij het al dan niet aankopen van het object meegewogen kunnen worden.

Ad D.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing verwijzen wij naar het standpunt dat wij in deze hebben ingenomen op de zienswijze van de partijen B en E.

Ad E.

De gemeente is de mening toegedaan dat de bewoners aan de Vrijenbroekweg, gezien de geplande aanvoerroutes, vrijwel geen overlast zullen ondervinden van de bouw van de kantoortoren. Bovendien wordt er bij de bouw veelal gebruik gemaakt van zogenaamde prefab onderdelen waardoor het aantal transportbewegingen veel lager is dan bij een meer traditionele bouwwijze.

Conclusie

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt de zienswijze dan ook ongegrond bevonden.

Partij E (A. Beurskens)

Samenvatting

A

De komst van de toren gaat ten koste van onze privacy.

B

Graag willen wij weten wanneer de bebouwing rondom onze woningen ophoudt?

C

Het uitzicht op de zonsondergang wordt ons voor een substantieel deel ontnomen.

D

De ontwikkeling doet afbreuk aan het gehele landschappelijke aangezicht van de omgeving.

E

Door de bouw van de kantoortoren wordt de bereikbaarheid van de woning nog ingewikkelder

Standpunt gemeente

Ad A.

Voor ons standpunt ten aanzien van het privacy aspect verwijzen wij naar het standpunt dat wij in deze ten aanzien van partij D (vergelijkbare situatie) hebben ingenomen.

Ad B.

De gemeente erkent dat het gebied aan verandering onderhevig is. Met name de komst van een A74 met bijbehorende voorzieningen zal de open ruimte rondom de woningen aan de Vrijenbroekweg en de Hulsforthofweg beperken. Om toch enige groene compensatie te bieden zal de nieuwe loop van de Wilderbeek op een natuurlijke wijze worden ingepast. De gemeente is verder van mening dat de invloed van het geplande kantoor op de objecten aan voornoemde wegen relatief beperkt zal zijn. Deze invloed weegt volgens de gemeente niet op tegen de belangen die met de genoemde ontwikkelingen gemoeid zijn.

Ad C en D.

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat het zicht vanaf de diverse objecten op de zonsondergang beperkter wordt door de bouw van het kantoor. Voor de ruimtelijke beleving van een gebied maakt het natuurlijk verschil of er al dan niet sprake is van bebouwing in de nabijheid van een woning. De gemeenteraad heeft in de Ruimtelijke Structuurvisie afgewogen dat in het betreffende gebied hoofdwegen en kantoren gerealiseerd kunnen worden. De gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft het onderhavige bouwplan akkoord bevonden. De gemeente is verder van mening dat de omwonenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad omdat de openheid minder wordt. Er bestaat immers geen recht op vrij uitzicht of op een bepaald uitzicht.

Ad E.

Ten aanzien van het verkeersaspect verwijzen wij naar het standpunt dat wij in deze hebben ingenomen op de zienswijze van partij D.

Conclusie

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt de zienswijze dan ook ongegrond bevonden.

Partij F (Boerderijenstichting)

Samenvatting (schriftelijke zienswijze en verslag hoorzitting)

A

De hoeve Hulsforthof is door (groot) stedelijke ontwikkelingen (A73, inclusief toerit en de brandweerkazerne) al ernstig in de verdrukking geraakt. Daarbij komt nu nog eens de kantoortoren.

B

De hoeve is een van de zeer weinige boerderijen in de gemeente Venlo – en met name in de stadsdelen Venlo en Tegelen – die nog een belangrijk deel van zijn oorspronkelijke – agrarische – activiteiten – karakter heeft behouden en nog duidelijk als boerderij herkenbaar is. Dat uit zich in de erfindeling, maar zeker ook in het aanzien en de interne indeling van de gebouwen. Dit karakter gaat door de ontwikkelingen verloren.

C

De relatie met het omliggende landschap is sterk onder druk komen te staan, als al niet in grote mate verstoord. De bouw van de kantoorstoren betekent voor de relatie met de omgeving van de Huisforthof welhaast de doodsteek.

Verslag hoorzitting

Op 16 augustus 2010 is de Boerderijstichting op haar verzoek in de gelegenheid gesteld om de zienswijzen ten aanzien van het voornemen mondeling toe te lichten.

Locatie: Garnizoenweg 3, 5928 NA te Blerick, gebouw E (11u00)
Aanwezig: De heer T.H.G. Pubben (bestuurslid van de Boerderijstichting) en de heer mr. L.G.M.H. Bohnen (RO procedure en verslag namens gemeente)

Na een kort welkomstwoord en een voorstelrondje wordt de heer Pubben in de gelegenheid gesteld om de door de Boerderijstichting Limburg ingediende zienswijze nader toe te lichten. De heer Pubben verexcuseert allereerst de heer Eggen (voorzitter Boerderijstichting). De heer Pubben geeft nog eens expliciet aan dat de Boerderijstichting zich ernstig zorgen maakt om de verdere inkapseling van de rijksmonumentale hoeve. Hij vraagt zich af of het gemeentebestuur bij het vaststellen van de Ruimtelijke Structuurvisie danwel bij het besluit tot het starten van de onderhavige projectbesluitprocedure zich wel gerealiseerd heeft welke impact het kantoorgebouw gaat hebben op de hoeve. Van het nieuwe gebouw gaat immers letterlijk en figuurlijk een schaduwwerking uit. Hij stelt in dit kader ook vraagtekens bij de toekomstige functie van de hoeve. Als burgerwoning lijkt het object onverkoopbaar en voor een commerciële invulling ontbreekt de parkeerruimte. Ten slotte geeft hij aan dat de Boerderijstichting zal overwegen om de politiek te bewegen om het onderhavige voornemen terug te draaien.

Na dankzegging voor de toelichting is de zitting afgerond met de mededeling dat de gemeente op zeer korte termijn haar standpunten ten aanzien van de zienswijze kenbaar zal maken.

Standpunt gemeente

Ad A en C.

Ten aanzien van de relatie tussen hoeve en zijn directe omgeving wordt, om herhaling te voorkomen, verwezen naar het standpunt in deze ten aanzien van de vergelijkbare zienswijze van partij B. Naar aanleiding van de mondelinge zienswijze wordt aanvullend nog opgemerkt dat er afspraken zijn gemaakt omtrent het gebruik van de parkeerplaatsen van het kantoorgebouw ten behoeve van een eventueel (horeca-)bedrijf in de hoeve.

Ad B

Ten aanzien van het huidige karakter wenst de gemeente op te merken dat het betreffende object thans een (burger) woonbestemming heeft. Daarmee is het agrarische karakter reeds grotendeels komen te vervallen. De toekomstige functie van de hoeve is nog onduidelijk. Op voorhand wordt een commerciële exploitatie niet uitgesloten. Uiteraard is het aan de eigenaar van het object om er een nieuwe bestemming aan te geven. Zoals reeds opgemerkt

ten aanzien van de zienswijze van partij B hecht de gemeente met name belangrijke waarde toe aan dat het gebied binnen de grachten.

Conclusie

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van het plan en wordt de zienswijze dan ook ongegrond bevonden.

Eindconclusie:

Gelet op het voorgaande stelt de gemeente Venlo zich op het standpunt dat de bovenstaande zienswijzen niet nopen tot een aanpassing of (gedeeltelijke)herziening van het voornemen en deze verder ook inhoudelijk ongegrond zijn.

Bijlage

Zienswijzen:

- Mr. Drs. J.G.M. van Mierlo, Raadhuisstraat 15, 5241 BK te Rosmalen, namens mevrouw M.J. van der Werff en de heer R.C.P. van Riet, in hun hoedanigheid als eigenaren van het kantoorgebouw aan de Spoorstraat 56-62 te Venlo. Per brief d.d. 8 juli 2010, ingekomen 9 juli 2010 + aanvulling per e-mailbericht van 4 augustus 2010;
- Bond Heemschut, Afdeling Limburg, p/a Huis voor de Kunsten Limburg, Kapellerlaan 36, 6041 JC Roermond. Per brief van 24 juli 2010, ingekomen 27 juli 2010;
- De heer P.H.H.M. Schreurs, wonende, De Bongerd 8 5962 CC te Melderslo aanvulling mondelinge zienswijze per e-mailbericht d.d. 5 augustus 2010;
- De heer G. Beurskens en mevrouw H. van Gerven, Albert Cuypstraat 2, 5914 XG Venlo. Per brief van 2 augustus 2010, ingekomen 3 augustus 2010;
- A. Beurskens en L. Beurskens, Vrijenbroekweg 11, 5931 JR Venlo, mede ondersteund door A. Spelbos, Vrijenbroekweg 7, 5931 JR Tegelen; L. Janssen, Hulsforthofweg 5, 5912 PK Venlo; J. Papen, Hulsforthofweg 5, 5912 PK Venlo; Timmermans, Hulsforthofweg 1, 5912 PK Venlo; H. Beurskens, Vrijenbroekweg 9, 5912 JR Tegelen en R.Geraerts-Hereijgers, Vrijenbroekweg 20, 5931 JR Tegelen. Per brief van 2 augustus 2010, ingekomen 3 augustus 2010;
- Boerderijenstichting Limburg, p/a Huis voor de Kunsten Limburg, Postbus 203, 6040 AE Roermond. Per brief van 4 augustus 2010, ingekomen 5 augustus 2010.

Overig:

- Brief d.d. 11 september 2010, Heemkundige Kring Tegelen, p/a Plechelmusstraat 24, 9531 LE Tegelen, door afzender wordt gesteld dat deze brief mede ondersteund wordt door: L.G.O.G. Kring, Venlo, Venlo; Heemschut Limburg, Grubbenvorst; Ing. P. Schreurs. Particulier en oud bewoner van de hoeve; Boerderijenstichting Limburg, Roermond; Wijkraad De Noordkern, Tegelen.

Venlo, 14 september 2010