

Raadsvoorstel

raadsnummer 2023	2023-36
collegevergadering d.d.	09-05-2023
raadsvergadering d.d.	28 juni 2023
programma	Centrumstad Venlo
portefeuillehouder	T. Verhaegh

ons kenmerk 1257
team RGWLEV
steller L. Rooden
telefoonnummer +31 618075876
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 24 april 2023
bijlage(n) 10
datum verzonden

Onderwerp

Planologische procedures planontwikkeling Kazernekwartier

Advies

Voor het onderhavige plangebied Kazernekwartier zijn een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld in verband met de herontwikkeling van deze locatie ten behoeve van een mix aan functies, waaronder wonen, werken en diverse andere stedelijke voorzieningen.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben de voorgeschreven procedure doorlopen en kunnen nu ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. In verband hiermee wordt u voorgesteld:

1. Voor het gebied van het bestemmingsplan Kazernekwartier geen exploitatieplan vast te stellen.
2. De tegen het ontwerp-bestemmingsplan Kazernekwartier ingediende zienswijzen conform de reactienota Kazernekwartier grotendeels niet over te nemen en deels wel over te nemen.
3. De tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier kenbaar gemaakte inspraakreacties conform de reactienota Kazernekwartier niet over te nemen.
4. Bijgaand bestemmingsplan Kazernekwartier met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP202110KAZERNE-VA01 met bijbehorende bijlagen, zowel analoog als digitaal, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT ondergrond d.d. 19-1-2022, en met inachtneming van de nota van wijzigingen bestemmingsplan Kazernekwartier en met toepassing van de Crisis- en herstelwet jo. het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
5. Bijgaand beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier, met inachtneming van de nota van wijzigingen beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier, gewijzigd vast te stellen en ingevolge artikel 12a Woningwet toe te voegen aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013.
6. Het beeldregieplan Kazernekwartier uit 2012 gelijktijdig met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier in te trekken.

Raadsvoorstel

Aanleiding

Op 29 januari 2020 (registratienummer 2020-2) heeft uw raad de stedenbouwkundige visie Kazerne Kwartier vastgesteld. Daarna hebben wij op 8 maart 2022, als uitwerking van de stedenbouwkundige visie voor fase 1, in een samenwerking tussen gemeente en de ontwikkelpartijen Janssen de Jong Projectontwikkeling, combinatie Laudy Bouw & Ontwikkeling en Mulleners Vastgoed en combinatie Weski Vastgoed en Woonwenz, het Ontwikkelplan Kazerne Kwartier vastgesteld. Het Ontwikkelplan heeft onder andere gediend als basis voor het nieuwe beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan welke nu voor uw raad ter besluitvorming voorliggen. Dit is nodig omdat het thans beoogde programma - met name voor wat betreft het wonen - onvoldoende aansluit bij het in 2012 door uw raad vastgestelde Beeldregieplan Kazernekwartier en het in 2014 door uw raad vastgestelde bestemmingsplan Aanpassingsplan Kazernekwartier.

Beoogd programma

Het programma zal bestaan uit een mix van functies. Het wonen wordt een belangrijke bouwsteen van het nieuwe Kazernekwartier. Er wordt ruimte geboden aan maximaal 505 reguliere woningen en maximaal 132 studentenwoningen. De extra ruimte ten opzichte van het Ontwikkelplan houdt voor wonen verband met gewenste flexibiliteit en voor de studentenwoningen met de te verwachten stevige groei van de behoefte aan dit type woningen. Het feit dat deze ruimte in het bestemmingsplan wordt geboden betekent overigens geen verplichting om deze aantallen ook daadwerkelijk te realiseren. Bij een bestemmingsplan is immers sprake van toelatingsplanologie, wat enkel betekent dat functies onder randvoorwaarden mogelijk worden gemaakt. Bij de reguliere woningen gaat het om zo'n 50% koopwoningen en zo'n 50% huurwoningen, verdeeld over de categorieën sociaal, midden en duur. De mix van functies zal verder bestaan uit werken en diverse stedelijke voorzieningen, zoals aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, kinderdagverblijf, cultuur en ontspanning, horeca, een microbrouwerij en -branderij en detailhandel uitsluitend in de vorm van een buurtwinkel en in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten. Het totale bruto vloeroppervlak van het niet-woonprogramma (uitgezonderd aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven) mag op grond van het nieuwe bestemmingsplan maximaal 22.000 m² bedragen. Het Ontwikkelplan gaat uit van minimaal 20.000 m² aan niet-woonprogramma. In het bestemmingsplan is gekozen voor een maximale maat van 22.000 m² aan niet-woonprogramma om enerzijds voldoende flexibiliteit te bewerkstelligen bij de uitvoering van de plannen en anderzijds om te borgen dat de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken voldoende dekkend zijn, dus ook indien het niet-woonprogramma meer dan 20.000 m², maar minder dan 22.000 m² mocht gaan bedragen.

Raadsvoorstel



Impressie toekomstige situatie Kazernekwartier

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt een planologisch-juridisch kader te scheppen voor de herontwikkeling van het voormalig kazerneterrein ten behoeve van een mix aan functies, waaronder wonen, werken en diverse andere stedelijke voorzieningen.

Argumenten

Visie Stedelijk Centrum

De gemeente Venlo ontwikkelt zich voortvarend tot één stad met drie onderscheidende stadsdelen en één stedelijk centrum. In 2012 heeft uw raad deze ontwikkelrichting bekrachtigd in de Visie Stedelijk Centrum. Voor het Kazernekwartier is hierin een bijzondere opgave voorzien. Samen met Maaswaard moet het voormalige kazerneterrein de ruimtebehoefte van het groeiend centrum opvangen en weerszijden van de Maas met elkaar verbinden tot één stedelijk centrum. De onderhavige ontwikkeling draagt hieraan bij.

Stedenbouwkundige visie en Ontwikkelplan Kazerne Kwartier

Op 29 januari 2020 (registratienummer 2020-2) heeft uw raad de richtinggevende stedenbouwkundige visie Kazerne Kwartier vastgesteld. Daarna hebben wij, als uitwerking van de stedenbouwkundige visie voor fase 1, op 8 maart 2022 (registratienummer 1813810) het Ontwikkelplan Kazerne Kwartier vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vormen de juridische doorvertaling van het Ontwikkelplan Kazerne Kwartier teneinde het beoogde hoogwaardige en gevarieerde stedelijk gebied met een mix aan functies te kunnen verwezenlijken.

Raadsvoorstel

Planologisch-juridische borging

In het kader van de planologisch-juridische borging hebben gedurende de periode van 10 november 2022 tot en met 21 december 2022 voor de projectlocatie een ontwerp-bestemmingsplan, ontwerp-beeldkwaliteitsplan en ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn in totaliteit een zestal zienswijzen respectievelijk inspraakreacties ingekomen. In bijgaande reactienota zijn alle zienswijzen en inspraakreacties samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. In de beoordeling van de zienswijzen en inspraakreacties zien wij geen aanleiding om af te zien van een voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Evenmin geven de ingebrachte argumenten ons aanleiding om af te zien van een voorstel tot intrekking van het beeldregieplan Kazernekwartier uit 2012.

Ontwerp-bestemmingsplan - ontvangen zienswijzen

De ontvangen zienswijzen richten zich op een veelheid van aspecten. Genoemd kunnen worden:

- Behoud en bescherming van het Fort Sint Michiel en de Frederik Hendrik Kazerne.
- Het uitsluiten van evenementen.
- Het niet permanent maken van bestaand tijdelijk gebruik.
- Het géén invulling geven aan het thema 'Leisure & Pleasure'.
- Procedurele aspecten.
- Communicatie.
- Parkeren.
- De uitgevoerde onderzoeken.

Tenslotte zijn in de planstukken ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd die geen gevolgen hebben voor de planopzet als geheel. Verwezen wordt naar bijgaande 'nota van wijzigingen bestemmingsplan Kazernekwartier'.

Ontwerp-beeldkwaliteitsplan - ontvangen inspraakreacties

De ontvangen inspraakreacties richten zich op diverse aspecten. Genoemd kunnen worden:

- Het voornemen om het beeldregieplan Kazernekwartier uit 2012 in te trekken.
- Het niet borgen van evenementen in het bestemmingsplan.
- Het niet permanent maken van bestaand tijdelijk gebruik binnen het plangebied.
- Het géén invulling geven aan het thema 'Leisure & Pleasure' zoals eerder nog opgenomen in het beeldregieplan Kazernekwartier 2012.

In het beeldkwaliteitsplan zijn ambtshalve enkele wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. De wijzigingen houden in, dat de accenthoogten binnen de ontwikkelvelden Bravo, Charlie, Echo en Foxtrot zijn bijgesteld, deels naar boven en deels naar beneden. De wijzigingen zijn opgenomen in bijgaande nota van wijzigingen beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier.

Raadsvoorstel

Gelijktijdig met het voorstel omtrent vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier wordt uw raad voorgesteld het in 2012 voor het kazerneterrein vastgestelde beeldregieplan in te trekken. Het in 2012 door uw raad vastgestelde beeldregieplan sluit niet aan bij het huidige ontwikkelplan en is daarmee dus niet meer actueel.

Toepassing Crisis- en herstelwet jo. Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, zoals bedoeld in categorie 3.1 van Bijlage 1 behorende bij de Crisis- en herstelwet. Daarmee valt het plan binnen de reikwijdte van de Crisis- en herstelwet en kan van deze wet gebruik worden gemaakt om op de gebruikelijke wijze procedures met betrekking tot het bestemmingsplan en de hogere waarden Wet geluidhinder te versnellen. Dit betekent, dat in geval van beroep beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Ook kunnen beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet worden aangevuld en moet de bestuursrechter binnen zes maanden, in plaats van 12 maanden, na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen.

Kanttekeningen

Bij het voorstel worden hieronder een tweetal kanttekeningen geplaatst.

Vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat op deze ontwikkellocatie de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder ten gevolge van (spoor)weglawaai worden overschreden. Het spoorweglawaai is daarbij maatgevend. Om de voorgenomen planontwikkeling mogelijk te kunnen maken hebben wij op 9 mei 2023 op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vastgesteld.

Relatie tussen zienswijzen respectievelijk inspraakreacties en het (ontwerp)bestemmingsplan respectievelijk het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan

In het kader van de ingediende zienswijzen en inspraakreacties zijn zo'n 677 vragen en opmerkingen kenbaar gemaakt. Hoewel menige vraag/opmerking geen directe relatie met de planstukken heeft, is ervoor gekozen deze allemaal inhoudelijk te beantwoorden.

Stikstofonderzoek in relatie tot Natura 2000-gebied

In het kader van het bestemmingsplan is onder andere onderzocht of van de voorgenomen planontwikkeling significant negatieve effecten uitgaan op Natura 2000-gebied. Hiervoor is gebruik gemaakt van de wettelijk voorgeschreven, landelijke rekentool (Aerius Calculator). In het geval van de gebruiksfase is daar geen sprake van. Echter, voor de aanlegfase komt als gevolg van het project Kazernekwartier een totale stikstofdepositie naar voren van 0,35 mol N/ha/jaar, met een uitstoot van stikstof variërend tussen de 0,01 en 0,11 mol N/ha/jaar op omliggend Natura 2000-gebied. Relatief gezien is dit een zeer geringe depositie. Dat neemt niet weg dat een passende beoordeling moest worden uitgevoerd. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt, dat een eenmalige, tijdelijke depositie door dit project geen invloed heeft op de verwachte landelijke

Raadsvoorstel

daling, omdat na afloop van het project de depositie zich weer op hetzelfde niveau als daarvoor bevindt. Zowel ten aanzien van de nauwkeurigheid waarmee de achtergronddeposities zijn vastgesteld als de jaarlijkse afname van stikstof, kan worden gesteld dat een eenmalige depositie van maximaal 0,11 mol N/ha/jaar niet relevant is. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd, dat het project kazernekwartier geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Daarmee staat het aspect stikstof niet aan de voorgenomen ontwikkeling in de weg.

Financiën

De gronden in het plan zijn in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal is verzekerd door gronduitgifte. Derhalve vervalt de verplichting voor uw raad tot vaststelling van een exploitatieplan voor het gebied van het bestemmingsplan Kazernekwartier.

Uitgifte-overeenkomsten

Met de ontwikkelpartijen Janssen de Jong Projectontwikkeling, combinatie Laudy Bouw & Ontwikkeling en Mulleners Vastgoed en combinatie Weski Vastgoed en Woonwenz zijn uitgifte-overeenkomsten gesloten. In de overeenkomsten zijn alle processuele en inhoudelijke afspraken tussen de ontwikkelpartijen en de gemeente vastgelegd en is bepaald wie welke kosten draagt.

Communicatie met de raad

29 april 2019	Door middel van raadsinformatiebrief 2019-46 hebben wij uw raad geïnformeerd over de verder te nemen stappen inzake de ontwikkeling van het Kazernekwartier, de vervaardiging van de stedenbouwkundige visie, de ontwikkelstrategie en de financiële onderbouwing.
6 oktober 2021	Op 6 oktober 2021 heeft een themasessie voor uw raad plaatsgevonden.
9 maart 2022	Middels raadsinformatiebrief 2022-39 hebben wij uw raad geïnformeerd over het door ons op 8 maart 2022 vastgestelde Ontwikkelplan Kazernekwartier.
2 november 2022	Middels raadsinformatiebrief 2022-122 en 2022-136 hebben wij uw raad geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkelingen rondom het Kazernekwartier, de uitgifteovereenkomsten en de planologische procedures planontwikkeling.
9 november 2022	Op 9 november 2022 heeft een themasessie voor uw raad plaatsgevonden.

Communicatie met de omgeving

Hen die zienswijzen en/of een inspraakreacties met betrekking tot de ontwerp-planstukken hebben ingediend worden na besluitvorming door uw raad op de gebruikelijke wijze schriftelijk over de genomen besluiten geïnformeerd. Tevens ontvangen zij daarbij de schriftelijke beantwoording van de zienswijzen en inspraakreacties. Omwonenden van de projectlocatie Kazernekwartier ontvangen maandelijks een nieuwsbrief. Verder wordt na besluitvorming op de gebruikelijke wijze een openbare kennisgeving gedaan van de genomen besluiten. Via deze

Raadsvoorstel

wegen kunnen omwonenden en andere belangstellenden kennisnemen van de voortgang van deze planprocedures.

Tenslotte zijn de provincie Limburg, de Veiligheidsregio Limburg-Noord, het Waterschap Limburg, ProRail en Rijkswaterstaat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken.

Vervolgprocedure raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan door uw raad worden het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan bekendgemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingediend. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, mits binnen de beroepstermijn bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan alsmede tegen het besluit tot intrekking van het Beeldregieplan Kazernekwartier uit 2012 staan geen rechtsmiddelen open.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

1. 01 Besluit hogere waarden Wgh Kazernekwartier
2. 02 Besluit hogere waarden Wgh - bijlage
3. 03 Reactienota Kazernekwartier
4. 04 Nota van wijzigingen bp. Kazernekwartier
5. 05 Nota van wijzigingen beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier
6. 06 Bp. Kazernekwartier - verbeelding
7. 07 Bp. Kazernekwartier - regels
8. 08 Bp. Kazernekwartier - toelichting
9. 09 Bp. Kazernekwartier - bijlage toelichting
10. 10 Beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier

Raadsbesluit

onderwerp Planologische procedures planontwikkeling Kazernekwartier
Raadsnummer 2023 2023-36
raadsvergadering d.d. 28 juni 2023

ons kenmerk 1257
steller L. Rooden
telefoonnummer +31 618075876
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 24 april 2023

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 09-05-2023, registratienummer 1257;
gelet op de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende, dat:

het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier van 10 november 2022 tot en met 21 december 2022 ter inzage hebben gelegen;

voorafgaand aan de terinzagelegging openbare kennisgeving is gedaan in het Gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan en het kenbaar maken van inspraakreacties tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan gedurende voornoemde termijn;

tegen het ontwerp-bestemmingsplan zes zienswijzen zijn ingediend;

tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan vier inspraakreacties kenbaar zijn gemaakt;

de zienswijzen en inspraakreacties zijn samengevat, beoordeeld en van een reactie zijn voorzien in een reactienota Kazernekwartier;

de zienswijzen op enkele ondergeschikte punten hebben geleid tot tekstuele aanpassingen van het bestemmingsplan;

de inspraakreacties niet hebben geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan;

ambtshalve in het bestemmingsplan overeenkomstig de nota van wijzigingen bestemmingsplan Kazernekwartier een aantal wijzigingen zijn doorgevoerd;

Raadsbesluit

ambtshalve in het beeldkwaliteitsplan overeenkomstig de nota van wijzigingen beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier enkele wijzigingen zijn doorgevoerd;

besluit:

1. Voor het gebied van het bestemmingsplan Kazernekwartier geen exploitatieplan vast te stellen.
2. De tegen het ontwerp-bestemmingsplan Kazernekwartier ingediende zienswijzen conform de reactienota Kazernekwartier grotendeels niet over te nemen en deels wel over te nemen.
3. De tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier kenbaar gemaakte inspraakreacties conform de reactienota Kazernekwartier niet over te nemen.
4. Bijgaand bestemmingsplan Kazernekwartier met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP202110KAZERNE-VA01 met bijbehorende bijlagen, zowel analoog als digitaal, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT ondergrond d.d. 19-1-2022, en met inachtneming van de nota van wijzigingen bestemmingsplan Kazernekwartier en met toepassing van de Crisis- en herstelwet jo. het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier, met inachtneming van de nota van wijzigingen beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier, gewijzigd vast te stellen en ingevolge artikel 12a Woningwet toe te voegen aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013.
6. Het beeldregieplan Kazernekwartier uit 2012 gelijktijdig met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Kazernekwartier in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 juni 2023.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten