



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Actualisatie
en reparatie centrum Tegelen
raadsnummer 2013 67
collegevergadering d.d. 13 augustus 2013
raadsvergadering d.d. 25 september 2013
fatale termijn
programma Veelzijdige stad in het groen
portefeuillehouder W. van den Beucken

team REWLE
steller mr. RPM Keulers
doorkiesnummer +31 77 3599543
e-mail r.keulers@venlo.nl
registratienummer 13-10877
datum 24 juli 2013

Gelet op het collegebesluit van 13 augustus 2013, nummer 2013/10877 gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. Het bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie centrum Tegelen' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201220ACTREPCPT-VA01);
2. Akkoord te gaan met de 'Nota van zienswijzen', behorende bij het bestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Willem van Meijering

de burgemeester

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Voor een drietal locaties in het centrum van Tegelen gelden nog verouderde bestemmingsplannen. Deze locaties zijn niet meegenomen in het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Centrum Tegelen, aangezien dit projectlocaties zijn waarvoor een apart bestemmingsplan per project dient te worden opgesteld. Deze projecten zijn momenteel echter niet concreet genoeg om in een bestemmingsplan te vertalen. Vanwege de wettelijke verplichting tot actualiseren van bestemmingsplannen, worden deze toekomstige projectlocaties nu bestemd conform de huidige bestemming, zodat er wordt voldaan aan de actualiseringsverplichting. Daarnaast worden er voor vier locaties een aantal onvolkomenheden uit het bestemmingsplan Centrum Tegelen hersteld.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 30 mei 2013 tot en met 10 juli 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende de ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn opgenomen in een Nota van zienswijzen en hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast is er nog een ambtshalve wijziging gedaan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Bijlagen ter inzage en via bis

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan Actualisatie en reparatie centrum Tegelen	
2.	Nota van zienswijzen	

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie centrum Tegelen' om te voorzien in een nieuw planologisch juridisch kader voor de betreffende locaties zodat er een actueel bestemmingsplan aan ten grondslag ligt.

2. Relatie met programma

Het plan draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma Veelzijdige stad in het groen.

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

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan voor de betreffende locaties in Tegelen waarbij wordt voorzien in een nieuw planologisch juridisch kader.

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

De raad is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie centrum Tegelen' vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om de betreffende locaties te voorzien van een actueel planologisch juridisch kader.

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

Aanleiding

Voor een drietal locaties in het centrum van Tegelen gelden nog verouderde bestemmingsplannen. Deze locaties zijn niet meegenomen in het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Centrum Tegelen, aangezien dit projectlocaties zijn waarvoor een apart bestemmingsplan per project dient te worden opgesteld. Deze projecten zijn momenteel echter niet concreet genoeg om in een bestemmingsplan te vertalen. Vanwege de wettelijke verplichting tot actualiseren van bestemmingsplannen, worden deze toekomstige projectlocaties nu bestemd conform de huidige bestemming, zodat er wordt voldaan aan de actualiseringsverplichting. Daarnaast worden er voor vier locaties een aantal onvolkomenheden uit het bestemmingsplan Centrum Tegelen hersteld.

Het plangebied betreft diverse locaties in het centrum van Tegelen, namelijk:

1. A&P Lücker terrein, gelegen tussen de Roermondseweg, Riethstraat en Spoorstraat;
2. Martinushof, gelegen tussen de Schoolstraat, Kerkstraat, Raadhuislaan en Gasthuisstraat;
3. St. Jozefkerk, gelegen tussen de Kerkhoflaan, Gulickstraat, Van Wevelickhovenstraat en Broeklaan;
4. De Drink, een perceel globaal gelegen tussen De Drink, de Raadhuislaan, Muntstraat en Industriestraat;
5. Woontorens aan het Wilhelminaplein, gelegen tussen het Wilhelminaplein en In de Beeten;
6. Spoorstraat 1a en 3a;
7. Spoorstraat 5.

De locaties A&P Lückner, Martinushof en St. Jozefkerk zijn toekomstige projectlocaties.

Voor de locatie De Drink dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State, aangezien de opgenomen bestemming 'Wonen' in het op 23 juni 2010 vastgestelde bestemmingsplan Centrum Tegelen is vernietigd.

Voor de locatie aan het Wilhelminaplein is de aanduiding 'horeca' niet correct opgenomen in de regels en op de verbeelding. In de artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling die is gevoerd om de twee appartementencomplexen mogelijk te maken is altijd uitgegaan van horeca op de begane grond. De vrijstelling heeft ter inzage gelegen en er is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Ook in de samenwerkingsovereenkomst met Antares is horeca op de begane grond opgenomen. Dit is echter niet correct opgenomen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan Centrum Tegelen.

Voor de locatie aan de Spoorstraat 1a en 3a en de locatie aan Spoorstraat 5 geldt dat er in het bestemmingsplan Centrum Tegelen uit 2010 de bestemming Wonen is opgenomen. Bij Spoorstraat 1a en 3a is echter al jaren een winkel gevestigd en bij Spoorstraat 5 is een makelaarskantoor gevestigd. De bestemming wordt gewijzigd in detailhandel met de aanduiding wonen voor Spoorstraat 1a en 3a en de bestemming dienstverlening met de aanduiding wonen voor Spoorstraat 5. De aanduiding wonen wordt opgenomen, aangezien er op de verdieping gewoond wordt of kan worden.

Uitgangspunten actualisering

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenaamd beheersplan. Dit betekent dat de bestaande feitelijke situatie en het vigerende ruimtelijke beleid planologisch-juridisch is vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden daarin niet meegenomen.

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de vigerende bestemmingsplannen Centrum Tegelen (vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 23 juni 2010 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Raad van State op 8 juni 2011), Rieth (vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Tegelen op 2 augustus 1962 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 juli 1963), Gedeelte Roermondseweg (vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Tegelen op 30 oktober 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 september 1981), Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemmingen in Hoofdzaak (vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Tegelen op 29 augustus 1957 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 september 1958), Centrum Tegelen (vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Tegelen op 26 juni 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 januari 1987) en Tegelen-Noord (vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Tegelen op 26 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 oktober 1998).

Procedure

Op 21 mei 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 30 mei 2013 tot en met 10 juli 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende de ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn ingediend door:

- M.J.A.M. Muijres van Vlaminckx advocaten namens de heer en mevrouw Meijer,

Raadhuislaan 9 te Tegelen. De zienswijze is ingekomen op 26 juni 2013.

- W. Geraads, Industriestraat 41 te Tegelen. De zienswijze is ingekomen op 4 juli 2013.

Deze zienswijzen zijn behandeld in de Nota van zienswijzen en hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast is er ook een ambtshalve wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gedaan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht:

- De aanduiding 'tandartsenpraktijk' is van de verbeelding verwijderd op de locatie De Drink. Dit betekent dat hier een maatschappelijke bestemming mogelijk is. Tevens is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het bebouwingspercentage onder bepaalde voorwaarden te kunnen verhogen van 50 naar 75%. Deze voorwaarden zijn o.a. dat er geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld en de milieusituatie is en dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost.
- De panden aan de Spoorstraat 1a en 3a zijn in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen, aangezien de opgenomen bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Centrum Tegelen niet correct is. Voor deze panden wordt de bestemming 'Detailhandel' opgenomen met de aanduiding wonen.

Daarnaast is er nog een ambtshalve wijziging aan het ontwerp bestemmingsplan gedaan, namelijk:

- Naar aanleiding van de ingediende zienswijze inzake de Spoorstraat 1a en 3a, blijkt dat ook op Spoorstraat 5 de bestemming 'Wonen' is opgenomen in het bestemmingsplan Centrum Tegelen. Op deze locatie is echter een makelaarskantoor gevestigd. In het vast te stellen plan is Spoorstraat 5 ook opgenomen op de verbeelding, waarbij de bestemming 'Dienstverlening' is opgenomen met de aanduiding wonen.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg (ex. art. 3.1.1 Bro) voorgelegd aan de Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en het Waterschap Peel en Maasvallei. De provincie had geen opmerkingen op het plan. De opmerkingen van Rijkswaterstaat en het Waterschap zijn reeds verwerkt in het ontwerp plan.

7. Financiële paragraaf

De kosten voor de actualisering van het bestemmingsplan worden gedragen uit het budget regulier onderhoud bestemmingsplannen. Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan wordt de kans op planschade nihil geacht.

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

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	N.v.t.
Financiële risico's en aspecten	N.v.t.
Economische risico's	N.v.t.
Maatschappelijke risico's	N.v.t.
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	N.v.t.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)

N.v.t.

Overige strategische risico's

N.v.t.

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

N.v.t.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Binnen de inzage termijn kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. De dag na de inzage termijn treedt het bestemmingsplan in principe in werking, mits geen voorlopige voorziening wordt getroffen.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Actualisatie
en reparatie centrum Tegelen

raadsnummer 2013

67

raadsvergadering d.d.

25 september 2013

team REWLE

steller mr. RPM Keulers

doorkiesnummer +31 77 3599543

e-mail r.keulers@venlo.nl

datum 24 juli 2013

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 13 augustus 2013, nummer 2013/10877;

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

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Actualisatie en reparatie centrum Tegelen van 30 mei 2013 tot en met 10 juli 2013 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant, het E3-journaal en op de gemeentelijke website, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde inzage termijn;

dat er twee zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van zienswijzen;

dat de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan;

dat er tevens een ambtshalve wijziging heeft plaatsgevonden ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;

dat ten behoeve van de ontwikkeling geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Actualisatie en reparatie centrum Tegelen' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201220ACTREPCPT-VA01);
2. Akkoord te gaan met de 'Nota van zienswijzen', behorende bij het bestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 september 2013.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten