



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Trefcenter te Venlo	team REWLE
raadsnummer 2013	82	steller mr. RPM Keulers
collegevergadering d.d.	22 oktober 2013	doorkiesnummer +31 77 3599543
raadsvergadering d.d.	27 november 2013	e-mail r.keulers@venlo.nl
fatale termijn		registratienummer 13-13517
programma	Veelzijdige stad in het groen	datum
portefeuillehouder	W. van den Beucken	

Gelet op het collegebesluit van 22 oktober 2013 nummer 2013-13517, 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 'Trefcenter' te Venlo 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.BP201305TREFCENTER-VA01);
2. Akkoord te gaan met de 'Nota van zienswijzen', behorende bij het bestemmingsplan;
3. Akkoord te gaan met de 'Nota van wijzigingen', behorende bij het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

de burgemeester

Willenien Meijering

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

De gemeente Venlo is in 2003 gestart met het actualiseren van alle geldende bestemmingsplannen. Doel van deze actualisering is het bieden van een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader voor het gehele grondgebied van Venlo. Uitgangspunt is daarbij het vastleggen van de bestaande situatie. De geldende bestemmingsplannen voor Trefcenter dateren grotendeels van eind jaren negentig.

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 zeven zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn opgenomen in een Nota van zienswijzen en hebben deels geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn opgenomen in een Nota van wijzigingen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan Trefcenter te Venlo (via BIS)	
2.	Nota van zienswijzen	
3.	Nota van wijzigingen	
4.	Verbeelding	

Raadsvoorstel - onderbouwing

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Trefcenter' te Venlo 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 locatie 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 'Trefcenter' te Venlo vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om de betreffende locatie 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

De gemeente Venlo is in 2003 gestart met het actualiseren van alle geldende bestemmingsplannen. In dit kader is ook de actualisering van de geldende bestemmingsplannen voor Trefcenter (eerst Via Venlo genoemd) ter hand genomen.

Het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan voor Trefcenter wordt globaal begrensd door de Laurens Janszoon Costerstraat in het westen, de Buijs Ballotstraat, Winkelveldstraat en Oude Turfstraat in het noorden, de Weselseweg in het oosten en de Nijmeegseweg in het zuiden.

In totaal worden door het op te stellen bestemmingsplan een viertal verouderde bestemmingsplannen vervangen.

Procedure

Op 21 mei 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Tevens heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

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 zeven zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn ingediend door:

Raadsvoorstel - onderbouwing

- M. van Bruggen namens Praxis, gelegen aan de Nijmeegseweg 28 te Venlo.
- I. Lefering-Kuiper, Straelseweg 309 te Venlo.
- M.J. Hoogeslag van Royal Haskoning DHV namens Tuincentrum Leurs en Equidrome, gevestigd aan de Straelseweg 370-374 te Venlo.
- P.W.M. Dorn van advocatenkantoor Dorn namens Breevast BV, Breevast Invest BV, Woonboulevard Venlo BV, BV de Veegtes I, BV de Veegtes IV en Hypermarkten Holland BV, juridisch en economisch eigenaar van diverse winkelpanden en ondergronden in het plangebied.
- F. Hendriks namens Ahold Europe Real Estate & Construction BV, Tref Venlo BV en voor zover noodzakelijk en nodig in aanvulling op een eerder ingediende zienswijze namens Hypermarkten Holland BV, eigenaar, hoofd(ver)huurder en (onder)(ver)huurder van de panden gelegen aan de Nijmeegseweg 14, 16, 18 en 20 te Venlo.
- A. Oosterhuis-Berden namens Berden Meubelen, eigenaar van de panden gelegen aan de Nijmeegseweg 6 en 6a te Venlo.
- Van Pol en Van Horen Vastgoed BV, eigenaar van het bedrijfspand gelegen op de locatie Leeuwenhoekstraat 7A-9 en Groethofstraat 54 te Venlo.

Deze zienswijzen zijn behandeld in de Nota van zienswijzen en hebben deels geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Deze zijn opgenomen in een Nota van wijzigingen en betreffen de volgende:

- Het verschil tussen levend en niet-levend materiaal bij een tuincentrum vervalt. Hiermee vervalt ook de regel dat een tuincentrum minimaal 50% aan levend materiaal dient te verkopen. Dit betekent ook dat het verschil tussen tuincentrum en perifere detailhandel niet meer aanwezig is. De definities 'levend materiaal' en 'niet-levend materiaal' komen te vervallen. Dit geldt echter alleen voor tuincentra in PDV locaties en niet in het buitengebied, aangezien een tuincentrum op een PDV locatie een onderdeel vormt van verschillende branches binnen het gebied. Dat hier minder dan 50% levend materiaal verkocht mag worden, past binnen de functie die de PDV locatie vervult.
- In het vigerende bestemmingsplan 'De Veegtes, PD-locatie' is opgenomen dat maximaal 1 bedrijf is toegestaan van 900 m². De nadere aanduiding supermarkt is hier niet opgenomen. In het bestemmingsplan Trefcenter zal worden aangesloten bij dit vigerend bestemmingsplan. Er wordt een 'specifieke vorm van detailhandel - 2' opgenomen, waarbij er maximaal 1 detailhandelsbedrijf is toegestaan met een brutovloeroppervlakte van maximaal 900 m². Op de verbeelding en in de regels zal de aanduiding 'supermarkt' worden verwijderd en zal de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2' worden opgenomen.
- De beperking van artikel 4.1 sub d. onder 2 'zijnde een supermarkt' wordt verwijderd. In het vigerend bestemmingsplan is dit niet expliciet opgenomen en werkt derhalve onnodig beperkend.
- In de toelichting zal voor de supermarkt van 8000 m² steeds hetzelfde begrip gebruikt worden, zijnde mega supermarkt.

Raadsvoorstel - onderbouwing

- De toelichting wordt aangepast in paragraaf 2.2.3 laatste alinea in die zin dat er een nuance wordt aangebracht in de verschillende gebieden. Aan de zijde van het Trefcentrum is de parkeerdruk hoog, maar aan de andere zijde (Beter Bed, Trendhopper, Auping, Berden, Prenatal enz.) is er een lage parkeerdruk, ook in het weekend.

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 en het Waterschap Peel en Maasvallei. Er zijn geen opmerkingen op het plan gemaakt.

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.
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 Trefcenter te Venlo
raadsnummer 2013 82
raadsvergadering d.d. 27 november 2013

team REWLE
steller mr. RPM Keulers
doorkiesnummer +31 77 3599543
e-mail r.keulers@venlo.nl
datum

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 22 oktober 2013, nummer 2013-13517;

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

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Trefcenter te Venlo 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 zeven zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van zienswijzen;

dat de zienswijzen deels hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan;

dat deze aanpassingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen;

dat ten behoeve van de ontwikkeling geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Trefcenter' te Venlo 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.BP201305TREFCENTER-VA01);
2. Akkoord te gaan met de 'Nota van zienswijzen', behorende bij het bestemmingsplan;
3. Akkoord te gaan met de 'Nota van wijzigingen', behorende bij het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Raadsbesluit

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 november 2013.

De griffier

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Geert van Soest', written over a horizontal line.

Geert van Soest

De voorzitter

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Antoin Scholten', written over a horizontal line.

Antoin Scholten