



## Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Hotel van der Valk  
raadsnummer 2019 37  
collegevergadering d.d. 21 mei 2019  
raadsvergadering d.d. 26 juni 2019  
fatale termijn  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder S. Peeters

team RGWLEV  
registratienummer 1479588  
steller GHP Meerts  
doorkiesnummer +31 77 3596505  
e-mail g.meerts@venlo.nl  
datum 13 mei 2019  
bijlage(n) diversen  
datum verzonden

### Voorstel om te besluiten

1. de ingediende zienswijze van reclamant over te nemen, overeenkomstig de nota van zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Hotel van der Valk met planidentificatienummer NL.IMR0.0983.BP201807VDVALK-VA01, met bijbehorende bijlagen, zowel analoog als digitaal, met de GBKN-ondergrond d.d. 25 april 2019, gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de bijbehorende nota van wijzigingen;
3. voor het plangebied van het bestemmingsplan Hotel van der Valk geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

## Raadsvoorstel

### Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Door Luiten van der Valk Beheer BV is een bestemmingsplan ingediend voor een vernieuwing van het hotelcomplex aan de Nijmeegseweg 90 te Venlo. Het plangebied is gelegen op Noorderpoort, ten zuiden van de A67 en ten oosten van de Nijmeegseweg. De vernieuwing van het hotel wijkt af van het vigerende bestemmingsplan Noorderpoort.

Op 2 mei 2017 hebben wij de bereidheid uitgesproken om medewerking te verlenen aan de vernieuwing van Hotel van der Valk aan de Nijmeegseweg 90 te Venlo.

Initiatiefnemer Luiten van der Valk Beheer BV is voornemens om een groot deel van de gebouwen te slopen en hiervoor nieuwbouw terug te plaatsen, om zo een vernieuwingsslag ten behoeve van een duurzame instandhouding van het hotelcomplex te bewerkstelligen. De huidige hoteltoren zal gehandhaafd blijven. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt het bestaande gebouw gesloopt en wordt een nieuwe hoteltoren gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 55 meter, hierbij zullen 9 verdiepingen met hotelkamers worden ingericht. Het totaal aantal hotelkamers zal toenemen met 12 tot 161 kamers.

Voorts worden in het vernieuwde hotelcomplex faciliterende voorzieningen, zoals fitness, zwembad, congres- en vergaderruimten en restaurant gerealiseerd.

Rondom de gebouwen wordt het terrein ingericht met groen en parkeerplaatsen.

Op 16 april 2019 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpplan is vervolgens gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 25 april tot en met 5 juni 2019. Er is 1 zienswijze ingediend tegen het ontwerpplan.

De zienswijze en het gemeentelijke standpunt zijn verwoord in de nota van zienswijzen. De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van enkele geringe aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan, zoals verwoord in de nota van wijzigingen.

Ten aanzien van externe veiligheid is een verantwoording groepsrisico opgesteld, waarin maatregelen zijn opgenomen ter beperking van het groepsrisico. Uit deze verantwoording wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoende verantwoord wordt geacht.

Het bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Voorgesteld wordt om de ingediende zienswijze over te nemen, geen exploitatieplan vast te stellen en het bestemmingsplan Hotel van der Valk gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig bijgaand raadsvoorstel en –besluit nr. 37, en de daarbij behorende nota van zienswijzen en nota van wijzigingen;

### Bijlagen

| Nr. | Naam                                             | Datum |
|-----|--------------------------------------------------|-------|
| 1.  | Bestemmingsplan Hotel van der Valk, verbeelding  | ..    |
| 2.  | Bestemmingsplan Hotel van der Valk, regels       | ..    |
| 3.  | Bestemmingsplan Hotel van der Valk, toelichting  | ..    |
| 4.  | Bestemmingsplan Hotel van der Valk, bijlagenboek | ..    |
| 5.  | Nota van wijzigingen                             | ..    |
| 6.  | Nota van zienswijzen                             | ..    |

## Onderbouwing

### Algemene toelichting

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

Het uiteindelijke beoogde resultaat is een onherroepelijk bestemmingsplan Hotel van der Valk, zodat er een planologische juridische basis ontstaat voor de vernieuwing van het hotelcomplex. Het is de bevoegdheid van de raad om een bestemmingsplan vast te stellen.

**2. Historische paragraaf** (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Op 2 mei 2017 hebben wij in beginsel ingestemd met de vernieuwing van Hotel van der Valk op deze locatie.

Op 16 april 2019 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Hotel van der Valk. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd bij Raadsinformatiebrief nr. 52.

**3. Relatie met programma**

Het bestemmingsplan Hotel van der Valk draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma Leefbaar Venlo.

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

Het uiteindelijk doel is een onherroepelijk bestemmingsplan Hotel van der Valk waarbij voorzien wordt in een actueel planologisch juridisch kader, dat de beoogde vernieuwing van het hotelcomplex mogelijk maakt. Daarvoor zal het plan eerst door uw raad vastgesteld dienen te worden.

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

De gemeenteraad is het bevoegde gezag tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

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

### **Aanleiding.**

Door Luiten van der Valk Beheer BV is een bestemmingsplan ingediend voor een vernieuwing van het hotelcomplex aan de Nijmeegseweg 90 te Venlo.

Het plangebied is gelegen op Noorderpoort, ten zuiden van de A67 en ten oosten van de Nijmeegseweg. De vernieuwing van het hotel wijkt af van het vigerende bestemmingsplan Noorderpoort.

Op 2 mei 2017 hebben wij de bereidheid uitgesproken om medewerking te verlenen aan de vernieuwing van Hotel van der Valk aan de Nijmeegseweg 90 te Venlo.

Het nu voorliggende nieuwe bestemmingsplan zorgt voor het planologisch-juridisch kader van deze ontwikkeling.

### **Inhoud bestemmingsplan.**

Initiatiefnemer Luiten van der Valk Beheer BV is voornemens om een groot deel van de gebouwen te slopen en hiervoor nieuwbouw terug te plaatsen, om zo een vernieuwingsslag ten behoeve van een duurzame instandhouding van het hotelcomplex te bewerkstelligen. De huidige hoteltoeren zal gehandhaafd blijven. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt het bestaande gebouw gesloopt en wordt een nieuwe hoteltoeren gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 55 meter, hierbij zullen 9 verdiepingen met hotelkamers worden ingericht. Het totaal aantal hotelkamers zal toenemen met 12 tot 161

kamers.

Voorts worden in het vernieuwde hotelcomplex faciliterende voorzieningen, zoals fitness, zwembad, congres- en vergaderruimten en restaurant gerealiseerd.

Rondom de gebouwen wordt het terrein ingericht met groen en parkeerplaatsen.

Aan de zuidkant van het hotel komt een 2e ontsluiting op de Nijmeegseweg voor toeleveringsbedrijven. De initiatiefnemer heeft hierover afspraken gemaakt met de provincie (wegbeheerder).

### **Procedure.**

Op 16 april 2019 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan voor de vernieuwing van hotel Van der Valk. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd bij Raadsinformatiebrief nr. 52. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 24 april 2019 en ligt ter inzage van 25 april tot en met 5 juni 2019.

Er is 1 zienswijze ingediend tegen het ontwerpplan, en wel door de Gasunie.

De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- Het opnemen van een voorrangsbepaling, zodat de dubbelbestemming 'Leiding – gas' voorrang krijgt bij het samenvallen met andere bestemmingen.
- Het opnemen van een uitzonderingsbepaling binnen de bestemming 'Waarde – archeologie' voor onderhouds- en vervangingswerkzaamheden binnen het bestaande leidingtracé van de Gasunie.

Er bestaat geen bezwaar om beide aanvullingen in de planregels van het bestemmingsplan op te nemen.

De zienswijze en het gemeentelijke standpunt zijn verwoord in de nota van zienswijzen. De ingebrachte zienswijze geven aanleiding tot het aanbrengen van enkele geringe aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan, zoals verwoord in de nota van wijzigingen.

Het bestemmingsplan is integraal ambtelijk beoordeeld en hiermee kan worden ingestemd. Ambtshalve zijn er nog enkele ondergeschikte aanpassingen in de planregels doorgevoerd, zoals verwoord in de nota van wijzigingen.

Op basis van het uitgevoerde externe veiligheidsonderzoek en het advies van de veiligheidsregio is een verantwoording groepsrisico opgesteld. Deze verantwoording is als bijlage van de toelichting opgenomen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn de risico's daarmee in voldoende mate verantwoord.

### **7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?**

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg is het bestemmingsplan voor advies opgestuurd naar diverse adviesinstanties, zoals provincie, waterschap, veiligheidsregio, gasunie.

Door de provincie, veiligheidsregio en de gasunie zijn reacties ingediend over het conceptbestemmingsplan. Deze reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

### **8. Financiële paragraaf**

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Ten behoeve van de nieuwe 2e ontsluiting op de Nijmeegseweg is een kleine strook gemeentegrond nodig. De gemeente verkoopt deze strook aan de provincie, als wegbeheerder van de Nijmeegseweg. De aanleg van deze 2e ontsluiting geschiedt volledig door de initiatiefnemer op zijn kosten.

Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente. Een exploitatieplan

## Raadsvoorstel - onderbouwing

zal niet hoeven te worden vastgesteld.

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

| Wel of geen risico                                                            | Wel of niet |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Juridische aspecten en wettelijk kader                                        | Niet        |
| Financiële risico's en aspecten                                               | Niet        |
| Inhuur externen / derden                                                      | Niet        |
| Economische risico's                                                          | Niet        |
| Maatschappelijke risico's                                                     | Niet        |
| Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade            | Niet        |
| Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners) | Niet        |
| Overige strategische risico's                                                 | Niet        |

**Toelichting** (Benoem de relevante, strategische risico's)

N.v.t.

**Indien sprake is van inhuur externen / derden** (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico's)

N.v.t.

### 10. Vervolprocedure voor de raad

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld, zal het bestemmingsplan vervolgens worden gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is nog beroep mogelijk bij de afdeling bestuursrechtspraak van de raad van state.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na de ter inzage legging, mits geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.



## Raadsbesluit

## GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Hotel van der  
Valk  
raadsnummer 2019 37  
raadsvergadering d.d. 26 juni 2019

team RGWLEV  
steller GHP Meerts  
doorkiesnummer +31 77 3596505  
e-mail g.meerts@venlo.nl  
datum 13 mei 2019

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 21 mei 2019, registratienummer 1479588;

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

overwegende dat ;

dat het ontwerpbestemmingsplan Hotel van der Valk van 25 april 2019 tot en met 5 juni 2019 ter inzage heeft gelegen;

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

dat binnen de termijn van ter inzage legging 1 zienswijze is ingediend;

dat met de ingediende zienswijze en de daarin voorgestelde aanpassingen in de planregels kan worden ingestemd, zoals is opgenomen in de nota van zienswijzen en de nota van wijzigingen;

dat ten behoeve van de ontwikkeling geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

besluit(en) vast te stellen:

1. de ingediende zienswijze van reclamant over te nemen, overeenkomstig de nota van zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Hotel van der Valk met planidentificatienummer NL.IMR0.0983.BP201807VDVALK-VA01, met bijbehorende bijlagen, zowel analoog als digitaal, met de GBKN-ondergrond d.d. 25 april 2019, gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de bijbehorende nota van wijzigingen;

## Raadsbesluit

3. voor het plangebied van het bestemmingsplan Hotel van der Valk geen exploitatieplan vast te stellen.

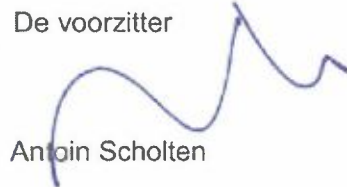
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 juni 2019.

De griffier

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Geert van Soest', written over the printed name.

Geert van Soest

De voorzitter

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Antoin Scholten', written over the printed name.

Antoin Scholten



## Raadsbijlage

## GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2019 37  
ons kenmerk  
team RGWLEV  
steller Ger Meerts  
doorkiesnummer +31 77 3596505  
e-mail g.meerts@venlo.nl

### Nota van wijzigingen bestemmingsplan Hotel van der Valk.

In deze nota van wijzigingen zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Hotel van der Valk opgenomen.

#### Wijziging naar aanleiding van de zienswijze:

##### Artikel 5. Leiding – Gas.

In 5.1 toevoegen: Voorrangsbepaling.

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

##### Artikel 6. Waarde – Archeologie.

In artikel 6.3.2. toevoegen:

d. betrekking hebben op onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracé's van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.

#### Ambtshalve correcties:

##### Artikel 3.1 onder a;

Horeca tot en met cat. 5 vervangen door horeca overeenkomstig cat. 5 (zoals ook in het vigerende bestemmingsplan is geregeld).

##### Artikel 3.1;

Toegevoegd onder c: ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein uitsluitend een parkeerterrein.

##### Artikel 5.3 onder a en b;

Verwijzing naar 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3 vervangen door 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3

##### Artikel 5.4.2 en 5.4.3;

Verwijzing naar 4.4.1 vervangen door 5.4.1

Artikel 6.3.2 en 6.3.3;  
Verwijzing naar 5.3.1 vervangen door 6.3.1

Artikel 9.1.3;  
Verwijzing naar 7.1.1 en 7.1.2 vervangen door 9.1.1 en 9.1.2

Artikel 10.1.2;  
Verwijzing naar 8.1.1 vervangen door 10.1.1

In art. 10.1.2 onder b is de volgende bepaling toegevoegd;  
ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen bouwwerken worden gebouwd binnen een  
afstand van minimaal 19 meter tot de as van de dichtsbij gelegen rijbaan.