

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2023 100
collegevergadering d.d. 14 november 2023
raadsvergadering d.d. 20 december 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk
team RGWLEV
steller S. van den Hoogen/F. Nas
doorkiesnummer +31 77 3599462
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
datum 14 november 2023
bijlage(n) Div
datum verzonden

Onderwerp

Bestemmingsplan Martinushof Tegelen

Advies

Voorgesteld wordt

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Martinushof aan de Raadhuislaan, Gasthuisstraat en Kerkstraat te Tegelen op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro, vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer IMRO nr. NL.IMRO.0983.BP202004MARTINUSHF-VA02) met BGT ondergrond d.d. 19-02-2020 als in papieren vorm.

Aanleiding

Uw Raad heeft op 20 april 2022 het bestemmingsplan Martinushof vastgesteld. Dit maakt de herontwikkeling mogelijk van het voormalige terrein Martinushof voor 2 supermarkten, 21 woningen en parkeerplaatsen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is op basis van het collegebesluit tot een gecoördineerde aanpak, gelijktijdig de omgevingsvergunning verleend.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingediend bij de Raad van State. De Raad van State heeft bij uitspraak van 27 september 2023 het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan alsmede het collegebesluit tot vergunningverlening vernietigd.

Beoogd effect

Het beoogd resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan, zodat voorzien wordt in een actueel planologisch juridisch kader voor het plangebied en de realisatie van het plan Martinushof kan plaatsvinden.

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten opzichte van het op 20 april 2022 door uw raad vastgestelde bestemmingsplan opgenomen. De aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het eerder vernietigde plan zijn naar aard en omvang niet zodanig dat een wezenlijk ander plan voorligt (Daarom hoeft dit aangepaste/aangevulde bestemmingsplan niet opnieuw als ontwerp ter inzage te worden gelegd, maar kan het

Raadsvoorstel

direct aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd). Deze wijzigingen worden verderop in dit voorstel benoemd.

In de toelichting en regels bij het plan, zijn voor alle duidelijkheid de aangebrachte herstelwijzigingen gemarkeerd met een zwarte doorhaling voor geschrapte tekstdelen en met gele markering voor de aanvullingen/nieuwe tekstdelen.

Argumenten

In de uitspraak van de Raad van State worden kort samengevat de volgende gebreken genoemd:

- A. Ongeoorloofde dynamische verwijzing naar CROW-parkeernormen, omdat deze niet gebaseerd is op beleidsregels van de gemeente;
- B. Bovengenoemde verwijzing is bovendien niet beperkt tot gevallen, waarin een bevoegdheid wordt uitgeoefend, hetgeen in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel;
- C. Het bestemmingsplan is niet zorgvuldig voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd, omdat bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening gehouden moet worden met een ander gebruik van het Jan Linderspand en dat daarbij uitgegaan moet worden van de maximale planologische mogelijkheden. Daarnaast sluit artikel 4.2.1 aanhef en onder b. van de planregels een combinatie van een grote supermarkt (XL) en een kleine supermarkt niet uit, waardoor het parkeerencijfer voor een XL-supermarkt hoger is dan de minimumnorm die het onderzoeksbureau en de raad bij de berekening van de parkeerbehoefte hebben gehanteerd.

Bovengenoemde gebreken zijn in het voorliggende bestemmingsplan als volgt gerepareerd:

- A. In het bestemmingsplan is nu als bijlage 3 bij de regels een parkeernormenlijst opgenomen, waar in de betreffende regels naar verwezen wordt;
- B. Artikel 14.2.2 is aangevuld en aangescherpt, zodat bij nieuw-/of verbouw of wijziging van het gebruik en waarvoor een omgevingsvergunning is vereist de inrichting van de gronden zodanig dient plaats te vinden dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in standgehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid, indien wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels.
- C. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid is er een nieuw onderzoeksrapport opgesteld met betrekking tot de onderbouwing van het aspect parkeren (bijlage 19 van de toelichting). Hieruit blijkt dat voor het nieuwbouwprogramma van 2 supermarkten en 21 woningen ter plaatse in voldoende parkeercapaciteit wordt voorzien. Artikel 4.2 sub b van de regels is zodanig aangepast dat de vestiging van een XL supermarkt (met daarbij behorende hogere parkeernorm) niet meer mogelijk is. Tot slot zijn diverse bepalingen in artikel 3 van de regels (inclusief aanpassing van de verbeelding door toevoeging van een functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – te verplaatsen supermarkt' zodanig aangepast en aangescherpt met verwijzing naar de parkeernormenlijst in bijlage 3 bij de regels, dat herinvulling o.a. van het Jan Linderspand alleen is toegestaan voor functies met een lagere parkeernorm, dan de supermarkt.

Raadsvoorstel

In het kader van de nieuwe vaststelling, is zorgvuldig nagegaan of de uitgevoerde onderzoeken door nieuwe ontwikkelingen of veranderingen in beleid en regelgeving geactualiseerd dienen te worden. Op de AERIUS-berekening (onderzoek stikstofdepositie) na, is daarvoor geen aanleiding gezien en zijn alle uitgevoerde onderzoeken nog relevant en actueel. Wij verwijzen u daarom korthedshalve naar het in de raadsvergadering van 20 april 2022 behandelde raadsvoorstel.

Parkeren

De nieuwe parkeernotitie opgesteld door het bureau Goudappel en als bijlage opgenomen bij de toelichting, alsmede de als bijlage opgenomen parkeernormlijst, zijn ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden.

Stikstof

Uit de nieuwe stikstofberekeningen volgt dat zowel uit de aanlegfase als uit de gebruiksfase geen stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar ontstaat. Door de ontwikkeling ontstaan er geen significant storende effecten op natura 2000 gebieden.

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning

Het bestemmingsplan is integraal ambtelijk beoordeeld en gebleken is dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn. Ter plaatse blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld op het gebied van geluid, bodem, luchtkwaliteit, milieuzonering zijn er geen overwegende belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan borgt het planologisch kader op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden afgegeven, waaronder de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en activiteit inrit. Deze aanvraag past volledig binnen de planregels van het ter inzage gelegen bestemmingsplan. Daarnaast voldoet de aanvraag aan het Bouwbesluit 2012 en voldoet het bouwplan aan de geldende welstandscriteria. Er zijn dan ook geen weigeringsgronden aanwezig voor deze aanvraag.

1.5 Coördinatieprocedure ex artikel 3.30, lid 1 Wro

Het eerdere plan is gecoördineerd voorbereid en vastgesteld. De Raad van State heeft dit vaststellingsbesluit zoals eerder aangegeven vernietigd. Op 14 november 2023 hebben wij (nogmaals) besloten de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de besluiten die nodig zijn voor de realisatie van Martinushof te coördineren. Dit besluit is conform de gemeentelijke coördinatieverordening.

De omgevingsvergunning wordt, o.b.v. deze coördinatie, direct na vaststelling van het bestemmingsplan verleend.

Kanttelingen

n.v.t.

Financiën

Met de initiatiefnemer is op 12 oktober 2021 een anterieure overeenkomst gesloten om te voorzien in kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig. Onderdeel van de anterieure overeenkomst vormt het eventuele verhaal van planschade. Met het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de anterieure overeenkomst niet. Voorgesteld wordt geen exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

Voor het eerdere plan zijn onderstaande stappen doorgelopen.

1. In 2016 hebben vertegenwoordigers van Ondernemersvereniging BIZ centrum Tegelen, woningcorporatie Antares, Martinushof B.V. en de gemeente (verenigd in de Taskforce Tegelen), een uitvoeringsplan vastgesteld gericht op een duurzaam toekomstperspectief voor het winkelcentrum van Tegelen. De plannen voor de herontwikkeling van het terrein Martinushof zijn hier onderdeel van. De ontwikkelingsplannen voor het terrein Martinushof zijn gecommuniceerd en afgestemd in de Taskforce. Er is een breed draagvlak voor de plannen.
2. Martinushof B.V. heeft enkele malen een nieuwsbrief verspreidt rond het plangebied om geïnteresseerde en/of belanghebbende te informeren, te betrekken en de mogelijkheid te bieden tot het stellen van vragen. Dit mede gezien op dat moment vanwege Covid-19 geen grootschalige informatiebijeenkomsten ingepland konden worden.
3. In juli 2020 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor een afvaardiging van omwonenden en andere belanghebbenden.
4. Middels de wijkkrant van het wijkoverleg Noordkern in Tegelen zijn de omwonenden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. In de wijkkrant van november 2021 is informatie gegeven over de terinzagelegging van de ontwerp stukken.
5. Op 19 oktober 2021 zijn op een informatieavond van de wijkraad Noordkern, de ontwikkelingen in het Tegelse centrumgebied gepresenteerd. Ook de ontwikkeling van Martinushof is hierin meegenomen.
6. Provincie en Waterschap zijn in het kader van de procedure van het ontwerp bestemmingsplan betrokken.
7. Door middel van publicatie in het Gemeenteblad zijn de overige geïnteresseerden geïnformeerd.

Vervolgprocedure raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | Bestemmingsplan Martinshof toelichting | .. |
| 2. | Bestemmingsplan Martinushof Bijlagen toelichting 1 t/m 19 | .. |
| 3. | Bestemmingsplan Martinushof Regels | .. |
| 4. | Bestemmingsplan Martinushof Verbeelding | .. |

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Martinushof
Tegelen
raadsnummer 2022 100
raadsvergadering d.d. 20 december 2023

team RGWLEV
steller S. van den Hoogen
doorkiesnummer +31 77 3599462
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
datum

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het besluit van het college van, 14 november 2024 registratienr. 101515;

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

overwegende,

dat op 20 april 2022 het bestemmingsplan Martinushof met IMRO nummer NL.IMRO.0983.BP202004MARTINUSHF-VAO1 is vastgesteld;

dat de Raad van State op 27 september 2023 heeft besloten het vaststellingsbesluit van 20 april 2022 te vernietigen;

dat de gebreken in het oorspronkelijke plan, met het vast te stellen plan NL.IMRO.0983.BP202004MARTINUSHF-VAO1 zijn gerepareerd;

dat er door de reparatie geen wezenlijk ander plan ontstaat;

dat gezien het kostenverhaal anderszins is geregeld er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

besluit:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Martinushof aan de Raadhuyslaan, Gasthuisstraat en Kerkstraat te Tegelen op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro, vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer IMRO nr. NL.IMRO.0983.BP202004MARTINUSHF-VAO2 met BGT ondergrond d.d. 19-02-2020 als in papieren vorm.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 december 2023

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten