

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 051
collegevergadering d.d. 2-04-2024
raadsvergadering d.d. 22 mei 2024
programma Welvarend Venlo
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 147982
team RGWLEV / RGPMAN
steller S.C.J. van Schijndel / J. van der Beek
telefoonnummer +31 77 3597234
e-mail s.vanschijndel@venlo.nl
datum 6 maart 2024
bijlage(n) 6
datum verzonden

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen

Advies

Voor de ontwikkeling van een nieuw mobiliteitscentrum aan de Venloseweg 104-106 te Tegelen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan heeft de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen en kan nu ter vaststelling worden aangeboden aan uw raad. In verband hiermee wordt het volgende voorgesteld:

1. Niet vaststellen van een exploitatieplan;
2. De ingediende zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk verklaren en overnemen, overeenkomstig de vast te stellen Nota van Zienswijzen;
3. Bijgaand bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen (bijlagen (1 t/m 4), overeenkomstig de Nota van Zienswijzen en de Nota van Wijzigingen, gewijzigd vast te stellen, zowel in analoge als digitale vorm (NL.IMRO.0983.BP202310MOBCENTRUM-VA01), met BGT ondergrond 16 juni 2022;
4. Vaststellen van de grondexploitatiebegroting Mobiliteitscentrum Venloseweg met het oog op de planontwikkeling van de locatie op de hoek Venloseweg – Ariënsstraat;
5. Beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet van € 335.000 welk volledig wordt gedekt door een exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar.

Aanleiding

Op 1 juni 2021 hebben wij ingestemd met het principeverzoek voor de realisatie van een mobiliteitscentrum op de locatie gelegen op de hoek Ariënsstraat en de Venloseweg in Tegelen. Het verzoek, ingediend door Energy Development Company B.V, bestaat uit het oprichten van een mobiliteitscentrum met diverse planologische functies.

De planlocatie ligt in het noordoosten van de kern Tegelen op een gemengd bedrijventerrein aan de A73 en de doorgaande weg tussen Venlo en Tegelen. Ten oosten van het plangebied is een Karwei en een McDonald's gelegen. Aan de andere zijde van de Venloseweg is de afrit van de A73 gelegen. Op de planlocatie is in de huidige situatie een tankstation met tankshop, motorbrandstofverkooppunt met LPG, een carwash en een fietsenwinkel gelegen.

Beoogd effect

Het beoogd resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen. Het plan ziet toe op de modernisatie van het huidige tankstation en carwash aan de Venloseweg 104-106 te Tegelen.

Initiatief

Aan de zijde van de Venloseweg-A73 wordt een nieuwe tankstation en carwash gerealiseerd. Hier kunnen naast traditionele brandstoffen ook CNG en waterstof getankt worden. Op de parkeerplaatsen bevinden zich nieuwe oplaadvoorzieningen voor elektrische voertuigen. Het plan heeft een groene inpassing. Het initiatief is een algehele opwaardering van een belangrijke zichtlocatie op een van de drukste invalswegen van Venlo en Tegelen.

Daarnaast wordt de bestaande bebouwing vervangen voor bebouwing uit twee bouwlagen. Op de begane grond zijn twee horeconcepten beoogd: een tankshop met terras aan de voorkant en een fastfoodketen. Tussen de fastfoodketen en de tankshop zit een passage waar auto's doorheen kunnen rijden om eten af te halen bij de fastfoodketen. Op de verdieping van de bebouwing vestigt zich perifere detailhandel, waarin de reeds bestaande fietsenwinkel zich vestigt en een fitnessstudio.

Aan de kant van de Venloseweg kent de bebouwing een hoogteaccent. Hierop zullen reclameuitingen zichtbaar zijn.

Argumenten

1. Om het initiatief volledig mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is integraal beoordeeld en gebleken is dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn.
2. Het initiatief is voorgelegd aan de Adviescommissie Welstand, welke positief heeft geadviseerd.
3. Om dit plan mogelijk te maken is het noodzakelijk om de omliggende infrastructuur aan te passen. Het plangebied ligt immers aan één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Venlo en Tegelen, waar reeds een hoge verkeersdruk aanwezig is. Veel verkeer van en naar Venlo en Tegelen rijdt via de A73, Ariënsstraat of de Venloseweg/Tegelseweg. Om de verkeer aantrekkende werking van dit initiatief te kunnen faciliteren is onderzocht welke maatregelen hiervoor nodig zijn. De benodigde ingreep bestaat uit een aantal elementen. Zo wordt op de Ariënsstraat een linksaf strook naar het plangebied gerealiseerd én wordt vanuit de Ariënsstraat een aparte linksaf strook in de richting van Tegelen gemaakt. Om dit te kunnen realiseren is het noodzakelijk om een van de twee huidige linksaf stroken komende vanuit Venlo naar de Ariënsstraat op te heffen. Hiermee ontstaat ruimte voor extra rijstroken op de Ariënsstraat, zodat het verkeer van en naar het Mobiliteitscentrum afgewikkeld kan worden. Middels deze maatregelen verbeteren we de verkeersafwikkeling van het kruispunt en kan het extra verkeer van en naar het Mobiliteitscentrum worden opgevangen. De vestiging heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid. De aanpassingen aan de openbare infrastructuur worden volledig door de initiatiefnemer van het Mobiliteitscentrum gefinancierd.
4. Voor het vast te stellen plan is een berekening uitgevoerd voor zowel de bouw- als gebruiksfase. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Maasduinen, bevindt zich op circa 9,0 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Uit de resultaten volgt dat de

Raadsvoorstel

stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet meer dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkeling zal geen significante effecten veroorzaken in zowel de bouw- als gebruiksfase. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5. Het terrein wordt waar mogelijk duurzaam ingericht. Op het dak van de nieuwe bebouwing worden zonnepanelen geplaatst. Er wordt een wadi op het terrein gerealiseerd voor de opvang van hemelwater. Tenslotte wordt het terrein gedeeltelijk met groene bestrating ingericht tegen hittestress. Om de groene inpassing van het terrein na te leven, is een voorwaardelijke verplichting groene inpassing opgenomen in het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging

Rijkswaterstaat heeft een opmerking ingediend over 2 planregels. De opmerking is verwerkt in het bestemmingsplan. Deze wijziging van het bestemmingsplan staat beschreven in de Nota van Wijzigingen (bijlage 6).

Kantttekeningen

Gedurende de terinzagelegging is er door 1 reclamant schriftelijke zienswijze ingediend. Van de mogelijkheid om mondeling een zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en voldoet aan de voorwaarden. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

De zienswijze is samengevat en van reactie voorzien in de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen' (bijlage 5). Voorgesteld wordt de raad voor te stellen de zienswijze van reclamant 1 conform de Nota van Zienswijzen over te nemen. Dit betreft het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting voor het uiten van reclame op het hoogteaccent.

De wijziging op basis van de zienswijze staat genoteerd in de Nota van Wijzigingen (bijlage 6).

Financiën

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de Raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In voorliggend geval hoeft uw raad geen exploitatieplan vast te stellen. Voor de realisatie van dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met Energy Development Company B.V. Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de verplichting voor de gemeenteraad tot vaststelling van een exploitatieplan voor het gebied van het bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen.

De gemeentelijke grondexploitatiekosten voor de beoogde planontwikkeling op deze locatie worden geraamd op € 431.700 en bestaan uit de kosten voor de aanleg, aanpassing en inrichting van de openbare ruimte en infrastructuur. Aangezien eerder een voorbereidingskrediet van € 96.700 beschikbaar is gesteld voor de gemeentelijke planvoorbereidingskosten, is nu voor de

Raadsvoorstel

uitvoering van de planontwikkeling derhalve nog een krediet benodigd van € 335.000 (€431.700 - /- €96.700). Deze kosten worden gedekt door een exploitatiebijdrage van de initiatiefnemer.

Communicatie

Door de initiatiefnemer is op 18 januari 2023 een Omgevingsdialoog georganiseerd waarbij omliggende ondernemingen en de Wijkraad van Tegelen aanwezig waren. Tijdens deze dialoog is het initiatief toegelicht en zijn vragen en aandachtspunten besproken. De omliggende ondernemingen en de omwonenden bleken geen bezwaren te hebben tegen het initiatief. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Van de informatiebijeenkomst en de daaruit voortvloeiende actiepunten heeft de initiatiefnemer een verslag gemaakt dat als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.

Eenieder is van het ontwerp-bestemmingsplan in kennis gesteld via publicatie in het Gemeenteblad op 27 december 2023.

Vervolgprocedure raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen deze vaststelling van het bestemmingsplan door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij binnen de beroepstermijn bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1	01 Bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen, toelichting	maart 2024
2	02 Bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen, regels	maart 2024
3	03 Bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen, verbeelding	maart 2024
4	04 Bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen, bijlagen toelichting	maart 2024

Raadsvoorstel

- | | | |
|---|--|------------|
| 5 | 05 Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen | maart 2024 |
| 6 | 06 Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen | maart 2024 |

Raadsbesluit

onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen	ons kenmerk 147982
Raadsnummer 2024	051	steller S.C.J. van Schijndel
raadsvergadering d.d.	22 mei 2024	telefoonnummer +31 77 3597234
		e-mail s.vanschijndel@venlo.nl
		datum

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 2-04-2024, registratienummer 147982;
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende;

dat het ontwerp-bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekenmaking is gedaan in het Gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de voorgenoemde inzage termijn;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan 1 zienswijze is ingediend;

dat de ingediende zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan is samengevat, beoordeeld en van commentaar is voorzien in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen;

dat de zienswijze van reclamant 1 conform de Nota van Zienswijzen overgenomen wordt;

dat ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan wijzigingen zijn doorgevoerd welke zijn opgenomen in de Nota van Wijzingen bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen;

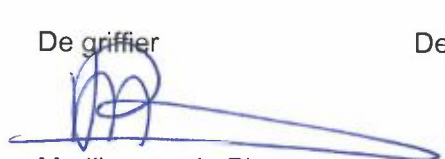
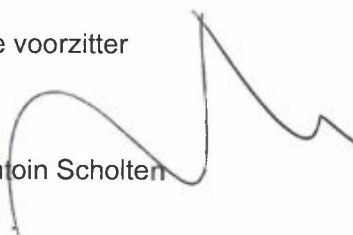
dat er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen gemeente Venlo en Energy Development Company B.V.

Raadsbesluit

besluit:

1. Niet vaststellen van een exploitatieplan;
2. De ingediende zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk verklaren en overnemen, overeenkomstig de vast te stellen Nota van Zienswijzen;
3. Bijgaand bestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen (bijlagen (1 t/m 4), overeenkomstig de Nota van Zienswijzen en Nota van Wijzigingen, gewijzigd vast te stellen, zowel in analoge als digitale vorm (NL.IMRO.0983.BP202310MOBCENTRUM-VA01), met BGT ondergrond 16 juni 2022;
4. Vaststellen van de grondexploitatiebegroting Mobiliteitscentrum Venloseweg met het oog op de planontwikkeling van de locatie op de hoek Venloseweg – Ariënsstraat;
5. Beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet van € 335.000 welk volledig wordt gedekt door een exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 mei 2024.

De griffier	De voorzitter
	
Marijke van de Plasse	Antoin Scholten