



## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2021 131  
collegevergadering d.d. 12 oktober 2021  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 1591546  
team RGWLEV  
steller S van den Hoogen  
doorkiesnummer +31 77 3599462  
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl  
datum 31 augustus 2021  
bijlage(n) div  
datum verzonden

14 OKT. 2021

### Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Martinushof Tegelen

### Kennismemen van

Het ontwerp bestemmingsplan Martinushof en de ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en inrit worden gecoördineerd gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Het plan voorziet in de realisatie van een Jan Linders Supermarkt, een discount supermarkt (Aldi) en 21 appartementen op de locatie van het voormalig verpleeghuis St. Martinus aan de Raadhuislaan in Tegelen.

### Aanleiding

Het doel van de RIB is de raad te informeren over het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan Martinushof en de omgevingsvergunning voor Martinushof.

### Kernboodschap

Het uiteindelijk beoogde resultaat is een onherroepelijk bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Martinushof aan de Raadhuislaan in Tegelen. Op deze wijze ontstaat er een planologische basis voor de beoogde ontwikkeling. Het is de bevoegdheid van de raad om een bestemmingsplan vast te stellen. De omgevingsvergunning zal door middel van de coördinatieregeling gecoördineerd worden, zodat het bouwplan vervolgens ook op korte termijn gerealiseerd kan worden.

Het plan past binnen de uitgangspunten van de ruimtelijke structuurvisie en ondanks dat de detailhandelsmeters in Tegelen worden uitgebreid past het plan in het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Met het realiseren van deze boodschappencluster (zoals ook genoemd in het detailhandelsbeleid), zal de benodigde dynamiek op gang gebracht kunnen worden om uiteindelijk het overschot aan (leegstaande) winkelvloeroppervlakte in Tegelen terug te dringen.

### Behoefte

Het behoefte onderzoek wijst uit dat het planinitiatief voor de supermarkten leidt tot een verbetering van de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur in Tegelen en

niet zal resulteren in een verslechtering van de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur in de omringende woongebieden.

Het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte door een moderner aanbod aan dagelijkse artikelenwinkels.

Vanwege de geconstateerde distributieve ruimte voor een uitbreiding van het dagelijkse artikelenaanbod in het centrum van Tegelen voorziet het initiatief ook in kwantitatieve zin in een behoefte.

Daarnaast wordt verwacht dat door de toevoeging van een discount supermarkt er een lagere afvloeiing van omzet plaatsvindt naar soortgelijke (discount) supermarkten net over de Duitse grens. Dit kan tevens leiden tot meer bezoekers/consumenten in Tegelen centrum, wat weer ten goede komt van de rest van het kernwinkelgebied.

Ten tijde van het principe-besluit is de voorwaarde gesteld, dat de uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> detailhandel elders in Tegelen gecompenseerd dient te worden. Over het saneren zijn op grond van de regionale detailhandelsvisie in de regio afspraken gemaakt. Deze sanering in Tegelen zou door initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente en andere betrokken partijen, zoals eigenaren, moeten worden opgepakt. Op 25 juni 2019 hebben wij, na afstemming met de regio, besloten de herontwikkeling van Martinushof via een maatwerkvoorstel los te koppelen van de verplichting tot het wegbestemmen van detailhandel. Het wegbestemmen van detailhandel wordt meegenomen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen. De procedure voor het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen loopt grotendeels parallel aan de procedure voor de ontwikkeling van Martinushof. Op 23 april 2020 is het voorontwerp Omgevingsplan Tegelen, waar deze aanpak in is verwerkt, voor de inspraak ter inzage gelegd. Eigenaren zijn in de gelegenheid gesteld om tot het ontwerpplan hun vigerende rechten alsnog te realiseren. Daar waar dit niet is gebeurd binnen de gestelde termijn, komen deze rechten te vervallen. Op basis van het ontwerp omgevingsplan met verbrede reikwijdte zou in totaal een oppervlakte van 4.347 m<sup>2</sup> aan detailhandel buiten het kernwinkelgebied wegbestemd kunnen worden.

Voorts is in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte nog een uitsterfconstructie opgenomen, waarbij de detailhandelsfunctie buiten het kernwinkelgebied komt te vervallen, indien deze functie gedurende 1 jaar niet is benut.

Het ontwerp-bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen heeft met ingang van 17 juni 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen zullen de weg te bestemmen m<sup>2</sup> detailhandel formeel komen te vervallen.

In het onderhavige bestemmingsplan voor Martinushof wordt ook de huidige supermarkt aan de Kerkstraat wegbestemd, zodat in dit deel van de Kerkstraat geen nieuwe supermarkten meer mogelijk worden gemaakt. Gezien de Kerkstraat onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied van Tegelen blijft detailhandel ter plaatse wel mogelijk.

### Stikstof

Uit de 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.

### Milieueffectrapportage

De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk

## Raadsinformatiebrief

maken. Op 6 oktober 2020 hebben wij besloten dat voor de ontwikkeling geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

### Coördinatieprocedure ex artikel 3.30, lid 1 Wro

De voorbereiding van het bestemmingsplan wordt, op basis van de coördinatieverordening, gecoördineerd met de aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het coördineren houdt concreet in, dat de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en inrit tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan bekend wordt gemaakt en ter inzage wordt gelegd. Tegen alle gecoördineerde besluiten staat voor belanghebbenden uiteindelijk rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### Kosten

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om te voorzien in kostenverhaal. Onderdeel van de anterieure overeenkomst vormt het eventuele verhaal van planschade. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig. Bij het voorstel omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan wordt u ook een voorstel gedaan met betrekking tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

## Communicatie

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 verspreid 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 dit moment vanwege Covid-19 geen grootschalige informatiebijeenkomst ingepland kan worden. De meest recente nieuwsbrief is verstuurd op 17 december 2020. In verband met de terinzagelegging van de stukken wordt er weer een nieuwsbrief verspreid.
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 worden de omwonenden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.
5. Het plan wordt met tekeningen en impressies op VenloOnline en op Sociale Media in beeld gebracht.

## Vervolgprocedure raad

Het ontwerp bestemmingsplan Martinushof wordt gecoördineerd met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kunnen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen worden ingediend bij uw gemeenteraad. Ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend bij ons college. Na de

**Raadsinformatiebrief**

terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen bekeken en zal ons college een voorstel doen voor de beantwoording van de ingekomen zienswijzen. Tevens zal een voorstel gedaan worden omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Vervolgens zullen wij een besluit nemen met betrekking tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

**Bijlagen**

de burgemeester

Antoin Scholten

- |    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | Ontwerp bestemmingsplan Martinushof (bestaande uit bijlage 1.1.t/m 1.19) | .. |
| 2. |  | .. |
| 3. | ..   | .. |
| 4. | ..   | .. |
| 5. | ..   | .. |