



GEMEENTEBESTUUR

Raadsinformatiebrieven

RIB nummer 2023 178
collegevergadering d.d. 19 december 2023
programma Welvarend Venlo
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 70414
team RGWLEV / RGPMAN
steller S.C.J. van Schijndel / J. van der Beek
telefoonnummer +31 77 3597234
e-mail s.vanschijndel@venlo.nl
datum 27-11-2023
bijlage(n) 4
datum verzonden
21 DEC. 2023

Onderwerp

Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen.

Kennisnemen van

Kennisnemen van het ontwerpbestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen. Het ontwerpplan voorziet in een gemengde- en verkeersbestemming met specifieke aanduidingen, waardoor een nieuw mobiliteitscentrum met verschillende planologische functies gerealiseerd kan worden.

Aanleiding van

Op 1 juni 2021 hebben wij ingestemd met een principe verzoek voor de realisatie van een mobiliteitscentrum op de locatie gelegen op de hoek Ariënsstraat en de Venloseweg in Tegelen. Om dit initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan ziet daarop toe. Middels deze RIB informeren wij uw raad over de inhoud en het proces van deze herziening.

Kernboodschap

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke contouren van de gemeente Venlo, ten noordoosten van Tegelen, direct bij de zuidelijke poort naar de stad Venlo, en ten zuiden van de A73. Het gebied ligt aan de Venloseweg 104-106 en de Ariënsstraat te Tegelen. Dit gebied is gelegen in een perifeer handelscluster.

Planologisch-juridische aspecten

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen het huidige bestemmingsplan 'Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 december 2021. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Gemengd' en de

Raadsinformatiebrief

dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Welstand bijzonder'. Ook zijn er verschillende gebieds- en functieaanduidingen aanwezig.

Een klein gedeelte van het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Rijksweg 74', vastgesteld op 24 april 2013. Op grond van dit bestemmingsplan ligt de bestemming 'Verkeer' op het plangebied. Daarnaast liggen de gebiedsaanduidingen 'milieu – grondwaterbescherming Venlo schol' en vrijwaringszone – weg 2' op het plangebied.

Initiatief

Allereerst ziet het initiatief toe op de modernisatie van het huidige tankstation en carwash aan de Venloseweg 104-106 te Tegelen. Aan de zijde van de Venloseweg-A73 worden de 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.

Daarnaast wordt de bestaande bebouwing vervangen voor bebouwing uit twee bouwlagen. Op de begane grond zijn twee horecaconcepten 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 fietswinkel zich vestigt en een fitnessstudio.

Aan de kant van de Venloseweg kent de bebouwing een hoogteaccent. Hierop zullen reclame-uitingen zichtbaar zijn. Het initiatief is voorgelegd aan de Adviescommissie Welstand, welke positief heeft geadviseerd.

Ontwerpbestemmingsplan

Om het bouwplan volledig mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De geldende bestemming 'Gemengd' blijft voor het plangebied behouden. Aan de noordkant van het plangebied wordt de bestemming 'Verkeer' herbestemd naar 'Gemengd', aangezien dit deel van het plangebied beter aansluit bij de gebruiksdoelen van de gemengde bestemming dan bij de verkeersbestemming. Aan de zuidkant van het plangebied wordt de gemengde bestemming vervangen door een verkeersbestemming, zodat de vernieuwde infrastructuur past binnen de bestemming. Binnen het plangebied gelden er verschillende functie-, gebieds- en bouwaanduidingen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan rust op grond van het Besluit milieueffectrapportage voor huidig initiatief een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld, dat onderdeel is van de toelichting. De aanmeldnotitie bevat informatie op basis waarvan uw college bepaald of al dan niet een volledige m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Raadsinformatiebrief

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat de potentiële effecten beperkt van aard en omvang zijn, waardoor dit plan geen negatieve milieugevolgen heeft. Er is geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

Wettelijk vooroverleg

Het concept ontwerpplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de Provincie Limburg, Rijkswaterstaat, waterschap Limburg en Veiligheidsregio Limburg-Noord. De Provincie geeft aan dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan heeft wel geleid tot het maken van opmerkingen. De gegeven adviezen zijn in de planstukken verwerkt.

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage. Binnen die termijn heeft iedereen de gelegenheid tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Infrastructuur

Om de verkeerstoename als gevolg van deze ontwikkeling te kunnen faciliteren is het noodzakelijk om aanpassingen te doen aan de omliggende infrastructuur. Deze ingrepen bestaan uit de volgende onderdelen:

- Op de Ariënsstraat wordt een linksafstrook naar het Mobiliteitscentrum gerealiseerd, zodat doorgaand verkeer niet hoeft te wachten op afslaand verkeer naar het Mobiliteitscentrum toe;
- Verkeer vanuit de Ariënsstraat naar Tegelen toe krijgt een aparte linksafstrook;
- Verkeer vanuit de Ariënsstraat naar de A73 krijgt een aparte rijstrook (deze is nu gecombineerd met het linksaf slaande verkeer naar Tegelen).

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. Dit heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling.

Deze ingrepen worden volledig door de ontwikkelaar bekostigd.

Economische uitvoerbaarheid/ kostenverhaal

Er is besloten om een anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer, waarin de afspraken zijn geborgd voor de planontwikkeling Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen. De overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de voorwaarden waaronder wordt gekomen tot ontwikkeling van het exploitatiegebied voor rekening en risico van ontwikkelaar, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal. In de overeenkomst is ook het verhaal van eventuele planschade door de gemeente op de initiatiefnemers geborgd. 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.

Raadsinformatiebrief

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.

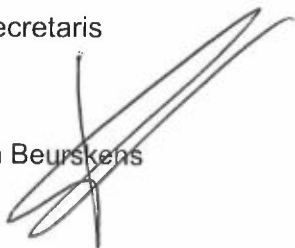
Vervolprocedure raad

Na afloop van de termijn van terinzagelegging (termijn loopt vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024) vindt beantwoording van eventueel ingekomen zienswijzen plaats.

Besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad is voorzien in de raadsvergadering van april 2024. Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Tegen het besluit staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Bijlagen

| Nr. | Naam | Datum |
|-----|---|------------------|
| 1. | Ontwerpbestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen, toelichting | 20 november 2023 |
| 2. | Ontwerpbestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen, regels | 20 november 2023 |
| 3. | Ontwerpbestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen, verbeelding | 20 november 2023 |
| 4. | Ontwerpbestemmingsplan Mobiliteitscentrum Venloseweg 104-106 te Tegelen, bijlagen toelichting | 20 november 2023 |