

Nota van wijzigingen Herziening bestemmingsplan Trefcenter

In deze nota van wijzigingen zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Trefcenter opgenomen.

Algemeen	
Herziening van het bestemmingsplan	<p>De herziening van het bestemmingsplan voorziet in een wijziging, op een aantal onderdelen, van het vigerende bestemmingsplan (NL.IMRO.0983.BP201305TREFCENTER-VA02).</p> <p>De herziening van het bestemmingsplan heeft in grote lijnen betrekking op het begrenzen en clusteren van zowel het aantal winkels als de vierkante meters (reguliere) detailhandel en supermarkten in de Trefbox op het Trefcenter. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt naar elders op het Trefcenter. Ook is er in een unit binnen de Trefbox horeca toegestaan en geen reguliere detailhandel.</p> <p>De herziening is nodig ten behoeve van een betere invulling van de beschikbare ruimte, zodat het Trefcenter toekomstbestendig en duurzamer wordt.</p> <p>Ten opzichte van het <u>ontwerp</u>bestemmingsplan is in de regels het aantal (van 4 naar 2) en de totale omvang supermarkten verminderd (van 8.950 naar 6.450 m2 brutovloeroppervlakte (bvo)). Daarvoor in de plaats is het aantal winkels en de omvang van reguliere detailhandel in de Trefbox op het Trefcenter toegenomen met 3 winkels c.q. 2.500 m2 bvo. De minimale omvang per perifere detailhandelsvestiging is vastgelegd op 1.000 m2 in plaats van 750 m2, waarbij voor 5 vestigingen de bestaande omvang is toegestaan. In de planregels is nadrukkelijk de link met de zelfstandige commerciële ruimten gelegd om aan te geven dat het bij reguliere detailhandel nog steeds om de shop-in-shop formule gaat. In de passage in de Trefbox is geen reguliere detailhandel of supermarkt meer toegestaan. De toelichting is op desbetreffende plaatsen daarop aangepast. Voorts is aan de toelichting een verkeers- en parkeeronderzoek toegevoegd en zijn desbetreffende paragrafen aangepast. Ook is de toelichting geactualiseerd op o.a. stikstof.</p>
Verbeelding	
Aanduiding detailhandel	De functieaanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – 1' en 'specifieke vorm van detailhandel – 2' worden gewijzigd naar 'specifieke vorm van detailhandel – vlak 1' en 'specifieke vorm van detailhandel – vlak 2' en aangevuld met de

	aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – vlak 3'.												
Aanduiding supermarkt	De functieaanduidingen 'supermarkt – 1' en 'supermarkt – 2' zijn toegevoegd												
Aanduiding passage	De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – passage' is toegevoegd.												
Aanduiding horeca	De aanduiding 'horeca -1' is toegevoegd.												
Regels													
Art. 1	In de begrippenlijst in de planregels is de begripsomschrijving van de begrippen 'in pandige horeca' en 'reguliere detailhandel' toegevoegd.												
Specifieke aanduidingen	De functieaanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – 1' en 'specifieke vorm van detailhandel – 2' worden gewijzigd naar 'specifieke vorm van detailhandel – vlak 1' en 'specifieke vorm van detailhandel – vlak 2' en aangevuld met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – vlak 3'.												
Art. 2.1.a.1	De minimale brutovloeroppervlakte voor perifere detailhandelsvestigingen is gewijzigd naar 1.000 m ²												
Art. 2.1 a	<p>Aan lid a, is een extra punt aan de opsomming toegevoegd. Punt 2 ziet toe op:</p> <p>2. in afwijking van sub a sub 1 van dit artikel vijf perifere detailhandelsvestigingen in het plangebied zijn toegestaan met een brutovloeroppervlakte zoals in onderstaande tabel is opgenomen:</p> <table border="1" data-bbox="715 1167 1251 1397"> <thead> <tr> <th>Adres</th> <th>Oppervlakte (m² BVO)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nijmeegseweg 6B</td> <td>780</td> </tr> <tr> <td>Nijmeegseweg 6F</td> <td>912</td> </tr> <tr> <td>Nijmeegseweg 8</td> <td>926</td> </tr> <tr> <td>Nijmeegseweg 12</td> <td>618</td> </tr> <tr> <td>Nijmeegseweg 14</td> <td>792</td> </tr> </tbody> </table>	Adres	Oppervlakte (m ² BVO)	Nijmeegseweg 6B	780	Nijmeegseweg 6F	912	Nijmeegseweg 8	926	Nijmeegseweg 12	618	Nijmeegseweg 14	792
Adres	Oppervlakte (m ² BVO)												
Nijmeegseweg 6B	780												
Nijmeegseweg 6F	912												
Nijmeegseweg 8	926												
Nijmeegseweg 12	618												
Nijmeegseweg 14	792												
Art. 2.1. a	<p>Aan lid a is een extra punt aan de opsomming toegevoegd. Punt 4 ziet toe op:</p> <p>4. een supermarkt, slagerij, detailhandel in wit- en bruingoed, juweliersartikelen, drogisterijartikelen en winkels die, lingerie, huishoudelijke artikelen, versartikelen, sportartikelen en schoenen en kleding, anders dan tuin- en outdoor kleding verkopen niet zijn toegestaan;</p>												
Art. 2.1 b	Aan lid b is achter reguliere detailhandel toegevoegd "zijnde de zelfstandige commerciële ruimten", om aan te geven dat het nog steeds om de shop-in-shop formule gaat.												
Art. 2.1 b en c	<p>Lid b en c komen te vervallen en worden gewijzigd en samengevoegd in lid b:</p> <p>b. Reguliere detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - vlak 1', 'specifieke vorm van detailhandel - vlak 2' en 'specifieke vorm van detailhandel - vlak 3', met dien verstande dat:</p>												

	<ol style="list-style-type: none"> 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vlak 1' maximaal 7 winkels zijn toegestaan met gezamenlijk een maximum BVO van 3.850 m². 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vlak 2' maximaal 7 winkels zijn toegestaan met een maximum BVO van 3.620 m². 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vlak 3' maximaal 2 winkels zijn toegestaan met een maximum BVO van 370 m².
Art 2.1 d	<p>Lid d wordt als volgt gewijzigd en wordt hernummerd naar lid c:</p> <p>c. Supermarkten zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond ter plaatse van de aanduidingen 'supermarkt – 1' en 'supermarkt – 2' met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in totaal maximaal 2 supermarkten binnen het plangebied zijn toegestaan; 2. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt – 1' de minimum brutovloeroppervlakte 4.000 m² bedraagt en de maximum brutovloeroppervlakte 4.300 m²; 3. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt – 2' het maximum brutovloeroppervlakte 2.150 m² bvo bedraagt.
Art. 2.1 d	<p>Ten behoeve van de facilitaire ruimtes wordt lid d als volgt toegevoegd:</p> <p>d. In afwijking van het bepaalde onder c sub 2 zijn uitsluitend ten behoeve van de supermarkt met de aanduiding 'supermarkt 1' facilitaire ruimtes toegestaan op de verdieping; met dien verstande dat daarmee het maximum brutovloeroppervlakte van 4.300 m², zoals genoemd in c sub 2 van dit artikel niet overschreden wordt;</p>
Art. 2.1 lid g	<p>Lid g wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tevens horeca van maximaal categorie 2;</p>
Art. 2.1 lid g	<p>Lid g in het ontwerp bestemmingsplan is als volgt gewijzigd en doorgenummerd naar lid h:</p> <p>h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca 1' uitsluitend horeca van maximaal categorie 2 met dien verstande dat de horeca een functionele relatie heeft met en ondersteunend is aan de hoofdfunctie;</p>
Art 2.1 lid h	<p>Lid h wordt doorgenummerd naar lid j:</p> <p>j. inpandige horeca van maximaal categorie 2, met dien verstande dat de horeca een functionele relatie heeft met en ondersteunend is aan de hoofdfunctie en niet meer dan 10% van het brutovloeroppervlakte van de detailhandelsvestiging bedraagt;</p>
Art 2.1 lid i	<p>Lid i wordt als volgt toegevoegd:</p>

	<p>i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - passage' is geen reguliere detailhandel toegestaan.</p>
Art 2.1 lid i t/m q	Als gevolg van de wijzigingen worden lid i t/m q doorgenummerd als lid k t/m r
Art. 2.1. B, C, D	Er is een aantal tekstuele wijzigingen doorgevoerd om de technisch juridische herziening mogelijk te maken. Deze zijn vermeld onder B, C en D van het nieuwe plan.
Toelichting met bijlagen	
Hoofdstuk 2, pagina 8, 9 en 10	<p>Onder het kopje 'Verdeling reeds toegestane vierkante meters (reguliere) detailhandel' zijn tekstuele en inhoudelijke aanpassingen gedaan. De aanpassingen zijn navolgend per kopje beschreven.</p> <p>Tekstueel</p> <p>In de eerste alinea is een extra verduidelijking toegevoegd waarin wordt aangegeven dat de herziening slechts ziet op een verschuiving van de reeds toegestane vierkante meters ten behoeve van (reguliere) detailhandel en dat het zelfs wordt verminderd voor deze functie.</p> <p>Aan de derde alinea, die de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan beschrijft is toegevoegd dat in de vigerende situatie voor de supermarkten niet geldt dat enkel op de begane grond mogen worden gerealiseerd, maar dat er ook een mogelijkheid bestaat om op de verdieping metrages mogen worden toegevoegd tot een hoogte van 10 meter.</p> <p>Op pagina 9 van de toelichting is de onderbouwing overzichtelijker beschreven. Er is een tussentijdse samenvatting toegevoegd waarin wordt beschreven hoeveel winkels er in het Trefcenter komen en hoeveel vierkante meters er zijn toegestaan in de toekomstige situatie.</p> <p>De (reguliere) detailhandel, de supermarkten, de horeca en de perifere detailhandel zijn apart beschreven in plaats van in één grote alinea.</p> <p>Inhoudelijk</p> <p>De functieaanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – 1' en 'specifieke vorm van detailhandel – 2' zijn gewijzigd in en aangevuld met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 'specifieke vorm van detailhandel – vlak 1'; • 'specifieke vorm van detailhandel – vlak 2' en; • 'specifieke vorm van detailhandel – vlak 3'. <p>Ten behoeve van de supermarkten in de Trefbox zijn de</p>

	<p>functieaanduidingen 'supermarkt – 1' en 'supermarkt – 2' toegevoegd.</p> <p>Na de herziening van de plannen zijn de maximaal toegestane oppervlaktes gewijzigd. Hieronder zijn de belangrijkste wijzigingen opgesomd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het beoogde maximum aantal vierkante meters voor reguliere detailhandel en supermarkten is gewijzigd van 15.850 m² naar 14.290 m². Dat betekent dat er een hogere reductie is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. • Het maximum aantal winkels en de vierkante meters voor de nieuwe functieaanduidingen zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> o 'specifieke vorm van detailhandel – vlak 1': maximaal 7 winkels met een maximale oppervlakte van 3.850 m²; o 'specifieke vorm van detailhandel – vlak 2': maximaal 7 winkels met een maximale oppervlakte van 3.620 m²; o 'specifieke vorm van detailhandel – vlak 3': maximaal 2 winkels met een maximale oppervlakte van 370 m². • Ter plaatse van de aanduidingen 'supermarkt – 1' geldt dat er maximaal 4.300 m² BVO in gebruik genomen mag worden. • Voor de Lidl geldt dat er ter plaatse van 'supermarkt – 2' maximaal één supermarkt is toegestaan met een maximale oppervlakte van 2.150 m² BVO. • Tot slot zijn er maximaal 5 perifere detailhandelfuncties toegestaan die een lagere oppervlakte hebben dan 1.000 m² bvo. Dit is ook apart opgenomen in de regels.
<p>Hoofdstuk 3, paragraaf 3.1.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking', pagina 16</p>	<p>Aan de ladderonderbouwing is een subparagraaf toegevoegd. In deze subparagraaf wordt onderbouwd dat de impact van reguliere detailhandel in het Trefcenter beperkt is voor de binnenstad van Venlo.</p>
<p>Hoofdstuk 3, paragraaf 3.3.3 'Omgevingsverordening Limburg 2021'</p>	<p>Paragraaf 3.3.3 is toegevoegd.</p>
<p>Hoofdstuk 3, paragraaf 3.4.3 'Omgevingsprogramma Retail'</p>	<p>Paragraaf 3.4.3 is toegevoegd</p>
<p>Hoofdstuk 4, paragraaf 4.1.3. 'Luchtkwaliteit'</p>	<p>Aan de onderbouwing is een schermafbeelding van de berekeningstool NIBM toegevoegd. Hieruit blijkt dat de bijdrage van de ontwikkeling 'niet-in-betekende-mate' is.</p>
<p>Hoofdstuk 4, paragraaf 4.3 'Ecologie'</p>	<p>De stikstofdepositieberekening is aangepast en uitgebreid. Uit</p>

	<p>de berekening is gebleken dat bij de bouwfase sprake is van een bijdrage van 0,00 mol/ha/jaar en bij de gebruiksfase is sprake van een bijdrage van 0,03 mol/ha/jaar. Met behulp van intern salderen zijn de rekenresultaten 0,00 mol/ha/jaar.</p>
<p>Hoofdstuk 4, paragraaf 4.6.1 'Verkeer', pagina 38</p>	<p>De gehele paragraaf is uitgebreider opgesteld en er is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. De onderbouwing is tevens aangevuld met tabellen en afbeeldingen uit het verkeerskundig onderzoek.</p> <p>Uit het verkeerskundig onderzoek is gebleken dat de verkeersgeneratie lager uitvalt ten opzichte van de huidige situatie.</p>
<p>Hoofdstuk 4, paragraaf 4.6.2 'Parkeren', pagina 41 en 42</p>	<p>Als onderdeel van het verkeersonderzoek is de parkeervraag geactualiseerd. Om te bepalen of de beoogde ontwikkeling voldoet aan de parkeerbehoefte is als aanvulling een parkeertelling uitgevoerd. Uit de parkeertelling is gebleken dat de parkeerbehoefte op alle momenten afneemt.</p>