

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 6
collegevergadering d.d. 16-1-2024
raadsvergadering d.d. 28-2-2024
programma Centrumstad Venlo
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 117689
team RGWLEV
steller C.E.J.M. Sprang - Cellissen
telefoonnummer +31 77 3599685
e-mail c.cellissen@venlo.nl
datum
bijlage(n)
datum verzonden

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Trefcenter

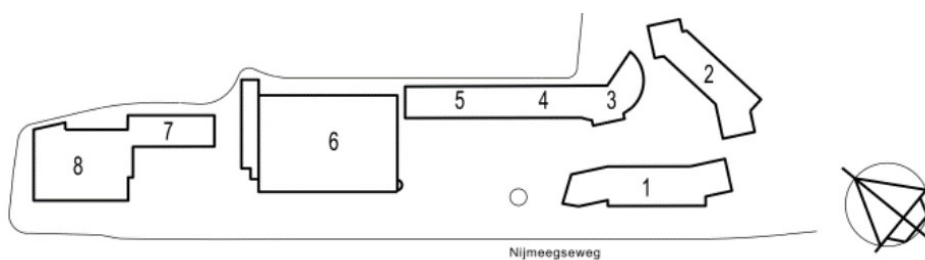
Advies

Voorgesteld wordt:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen.
2. De zienswijzen van reclamant 2 tot en met 5 conform de nota van zienswijzen, gedeeltelijk over te nemen en de zienswijzen van reclamant 1 conform de nota van zienswijzen niet over te nemen.
3. Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Trefcenter op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202114HerzTrefc-VA01) met BGT ondergrond d.d. 19-11-2023 als in papieren vorm.

Aanleiding

Initiatiefnemers zijn bereid een stevige investering te doen in het verduurzamen en revitaliseren van de perifere detailhandelslocatie 'het Trefcenter' aan de Nijmeegseweg te Venlo. Er zal een forse upgrading plaats gaan vinden van de gebouwen waaronder het centraal gelegen gebouw de 'Trefbox' (gebouw 6 in onderstaande verbeelding) en het parkeerterrein op het Trefcenter.



Raadsvoorstel

De ambitie is om de bovenregionale functie van het perifere retailcluster Trefcenter te versterken en daarmee de toekomstbestendigheid van het winkelgebied en Venlo als koopstad te waarborgen. De verbeterpunten waarover in 2018 met initiatiefnemers een intentieovereenkomst is gesloten, zijn uitgewerkt en leiden tot een aantal gebruikswijzigingen waaronder het in het kader van toekomstbestendig maken, verplaatsen en vergroten van de reeds bestaande supermarkt (Lidl) op het Trefcenter. Om het verplaatsen naar gebouw 5 (zie bovenstaande verbeelding) mogelijk te maken, is schrappen van supermarktmetrages op de voormalige locatie van de Lidl (gebouw 7) op het Trefcenter nodig. De voorliggende herziening van het bestemmingsplan voorziet daarnaast hoofdzakelijk in het begrenzen en clusteren van zowel het aantal winkels als de vierkante meters (reguliere) detailhandel en supermarkten in de Trefbox op het Trefcenter.

Met het in werking treden van het omgevingsprogramma Retail is het totaal aantal supermarkten afgenomen van 4 naar 2 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De voorgenomen verplaatsing van de Aldi uit de Van Postelstraat naar het Trefcenter wordt niet meer gefaciliteerd evenmin de komst van een extra supermarkt. De extra ruimte die daarmee ontstaat in de Trefbox voor reguliere detailhandel is gemaximeerd zowel in omvang (2.500 m² bruto vloeroppervlakte (voortaan bvo)) als in aantal (3 winkels). Daarmee betreft de totale omvang reguliere detailhandel in de Trefbox 7.840 m² bvo en het totaal aantal winkels 16. Ook is in een unit binnen de Trefbox horeca toegestaan en geen reguliere detailhandel. Er vinden overigens geen bouwkundige uitbreidingswerkzaamheden plaats binnen het plangebied.

Door deze wijzigingen zal het Trefcenter toekomstbestendiger worden en wordt de rol van Venlo als centrum van de Euregio versterkt. Om de beoogde verschuivingen en het schrappen van reguliere detailhandelsmetrages, waaronder ook supermarktmetrages, juridisch-planologisch te verankeren is onderhavige planherziening noodzakelijk.

Beoogd effect

Raadsvoorstel

Het beoogd resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan Herziening Trefcenter. Het plan voorziet in een revitalisering en verduurzaming van de perifere detailhandelslocatie Trefcenter.

Argumenten

Voorgeschiedenis

Enkele jaren geleden hebben de eigenaren van het Trefcenter Venlo de ambitie uitgesproken om het perifere retailcluster Trefcenter gelegen aan de Nijmeegseweg in Venlo te versterken en toekomstbestendig te maken.

Bij besluit van 10 oktober 2017 hebben wij in beginsel ingestemd met de 'Toekomstvisie Trefcenter Venlo' en de daarin opgenomen verbeterpunten.

Op 12 december 2018 is er een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Venlo en de verschillende vastgoedeigenaren binnen het Trefcenter, waarin betrokken partijen de intentie uitspreken om de in de Toekomstvisie aangegeven verbeterpunten voor het Trefcenter verder uit te werken en waar mogelijk uit te voeren met inachtneming van een aantal door de gemeente opgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden. Via RIB 18-42 hebben wij u van de voortgang en programmering en via RIB 18-126 van de intentieovereenkomst op de hoogte gesteld.

Om de planoptimalisatie verder invulling te kunnen geven hebben wij op 5 oktober 2021 in principe reeds ingestemd met een 4-tal gebruikwijzigingen en hebben wij u via RIB 22-33 geïnformeerd over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Via de RIB 2023-179 hebben wij u geïnformeerd over de vaststelling en het in werking treden van het omgevingsprogramma Retail. Trefcenter heeft daarin een prominente positie, waarbij de complementariteit met de ander retailgebieden (met name de binnenstad) de basis blijft.

Raadsvoorstel

Plangebied

Het Trefcenter is het perifere detailhandelscluster gelegen aan de Nijmeegseweg in het noordoosten van Venlo. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een gedeeltelijke herziening van het Trefcenter. Het plangebied wordt omsloten door de Nijmeegseweg in het westen, de LJ Costerstraat/Bauhaus in het noorden, de A. van Leeuwenhoekstraat en de Buys Ballotstraat in het oosten en de Straelseweg/Leurs in het zuiden. De twee detailhandelsvestigingen gelegen in het zuiden op het Trefcenter vallen buiten het plangebied, evenals de woning aan de Straelseweg 309.



Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is integraal beoordeeld en gebleken is dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn. Het bestemmingsplan voorziet tevens in een gedegen ruimtelijke, programmatische en toekomstbestendige onderbouwing voor de beoogde gebruikswijzigingen.

Belangenafweging

Het Trefcenter Venlo is veruit de belangrijkste locatie voor perifere en grootschalige Detailhandel voor de gemeente Venlo en de omliggende regio en heeft ook een belangrijk internationaal verzorgingsgebied. Het winkelgebied is daardoor een belangrijke drijvende kracht voor de lokale en regionale economie. De perifere detailhandel richt zich met name op het thema wonen in en om het huis. Daarbij is het historisch zo gegroeid dat het deels een winkelgebied is voor gericht boodschappen doen. Er bevinden zich momenteel 2 supermarkten: de AH XL binnen de Trefbox en de discounter Lidl buiten de Trefbox. Daarnaast heeft zich door de jaren heen in de Trefbox op het Trefcenter reguliere detailhandel gevestigd. Het Trefcenter staat onder druk, de leegstand neemt toe en na 20 jaar moet in het Trefcenter geïnvesteerd worden om het te moderniseren, te verduurzamen en weer toekomstbestendig te maken. Dit om het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid te behouden. Dit belang is in 2018 ook onderschreven met het ondertekenen van de hiervoor genoemde intentieverklaring.

Raadsvoorstel

In de belangenafweging moeten de mogelijke effecten op de binnenstad en de bestaande supermarkten worden meegenomen. Die zouden nadelig kunnen zijn als het totale profiel van Trefcenter te veel gaat verschuiven in de richting van reguliere detailhandel met supermarkten en te veel gaat overlappen met het profiel van de binnenstad. Met het oog op de complementariteit met de binnenstad en met de bestaande supermarkten komt het dus nauw welke verschuivingen op het Trefcenter aanvaardbaar zijn en welke niet. In het voorliggende concept bestemmingsplan is daarmee rekening gehouden. De mogelijkheden voor reguliere detailhandel zijn begrensd, zowel in aantal winkels (maximaal 16) als in maximaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte (bvo) te weten 7.840 m², en geclusterd in de daarvoor aangewezen locaties binnen de Trefbox. De mogelijkheden voor supermarkten zijn ook begrensd, zowel in aantal winkels (maximaal 2) als in vloeroppervlakte, waarbij voor 1 supermarkt tevens een ondergrens is opgenomen van 4.000 m² bvo. Er ligt een gedegen onderbouwing van deze functionele verschuivingen door middel van een effectenanalyse. De plannen passen bij ons beleid op het vlak van detailhandel, duurzaamheid en economie.

Effectenanalyse

Initiatiefnemer heeft in het kader van de goede ruimtelijke ordening een effectenanalyse uitgevoerd. Er is een analyse gemaakt van het verwachte effect op de bestaande detailhandelsstructuur. Uit de analyse blijkt, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Omgevingsprogramma Retail

Het initiatief past in het lokale Omgevingsprogramma Retail. Herverdeling van de bestaande programmatische mogelijkheden blijft mogelijk, zonder groei van de reeds bestaande vierkante meters reguliere detailhandel en/of supermarkt. Voor het Trefcenter betekent dit dat het totaal aantal supermarkten tot 2 is gemaximeerd, waarvan 1 in de Trefbox. Het gevolg daarvan is dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in de Trefbox meer ruimte ontstaat voor reguliere detailhandel (2.500 m² bvo, verdeeld over 3 units). En dit betekent ook dat de minimale bruto vloeroppervlakte (bvo) voor perifere detailhandelsvestigingen 1.000 m² bedraagt, wat overeen komt met de ondergrens genoemd in het Omgevingsprogramma Retail. Voor 5 vestigingen is een lager brutovloeroppervlakte opgenomen conform bestaande en deels vergunde situatie.

Shop in shop formule

Op grond van het vigerend bestemmingsplan wordt met zelfstandige commerciële ruimte het volgende bedoeld: een detailhandelsvestiging, gevestigd in een ruimte binnen een grotere ruimte, die van de rest van de ruimte is afgescheiden door zichtbare afgrenzingen van maximaal 2,00 m hoog, niet is aan te merken als bouwkundig compartiment en door het publiek als zodanig als zelfstandige ruimte wordt ervaren (shop-in-shop). Deze bepaling ziet voornamelijk op de bouwkundige aspecten ten aanzien van de indeling van de Trefbox. Functioneel zijn het aparte, zelfstandige winkelunits. Door de afscheiding met de opening aan de bovenkant (max. 2 m hoog) ontstaat visueel het effect dat men de Trefbox in zijn geheel als één winkel ervaart. In de toekomstige situatie zal er nog steeds functioneel sprake zijn van aparte, zelfstandige winkelunits binnen de Trefbox. Echter de bouwkundige afscheiding (zichtbare afgrenzing van

Raadsvoorstel

maximaal 2 m hoog) zal niet meer aan een maximum worden gebonden in onderhavig bestemmingsplan.

Regionale afspraken

Op basis van regionaal detailhandelsbeleid geldt een salderingsverplichting, dit houdt in dat het toevoegen van nieuwe detailhandel gepaard moet gaan met het onttrekken van detailhandelsruimtes elders (in de regio). Aangezien gebruik wordt gemaakt van bestaande ruimtes, c.q. plancapaciteit voor detailhandel (waaronder supermarkten), vindt geen planologische uitbreiding van het winkelvloeroppervlak plaats en hoeft er dus geen saldering plaatst te vinden.

Stikstof

Voor het vast te stellen plan is een berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg als gebruiksfase. Uit de resultaten volgt dat in de aanleg en gebruiksfase in Nederland met gebruikmaking van intern salderen geen stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar ontstaat. De depositie op een in Duitsland gelegen gebied (0.01 mol N ha/jr) is ver beneden de drempelwaarde. De ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten en kan voor wat betreft stikstof doorgang vinden.

Externe veiligheid

Met de beoogde herziening worden geen (beperkt) kwetsbare objecten toegevoegd binnen het plangebied. Bovendien is er geen sprake van de toevoeging van nieuwe inrichtingen en/of activiteiten welke een invloed zouden kunnen hebben op nabijgelegen (beperkt) kwetsbare objecten. Het groepsrisico wordt derhalve niet door de ontwikkeling beïnvloedt. In onderhavig bestemmingsplan worden er geen nieuwe risicovolle activiteiten opgericht. Er is ook geen sprake van nieuwe functies binnen het plangebied. Derhalve is de beoogde planherziening vanuit het oogpunt van externe veiligheid niet bezwaarlijk.

Raadsvoorstel

Kanttekeningen

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn door 7 reclamanten schriftelijke zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid om mondeling een zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. Van de 7 zienswijzen is 1 zienswijze te laat ingediend en derhalve niet in behandeling genomen en is 1 zienswijze bij brief van 1 augustus 2023 ingetrokken. De overige 5 zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en voldoen aan de voorwaarden. Deze zijn daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat en van reactie voorzien in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Herziening Trefcenter'. Voorgesteld wordt de raad voor te stellen de zienswijzen van reclamant 2 tot en met 5 conform de nota van zienswijzen gedeeltelijk over te nemen. Dit betreft met name:

- de actualisatie van de effectenanalyse
- het toevoegen van een verkeers- en parkeeronderzoek
- het uitvoeren van een Aeriusberekening voor de aanlegfase.
- het vastleggen van de minimale omvang perifere detailhandel van 1.000 m2 bvo
- de regels ten aanzien van reguliere detailhandel in de Trefbox en supermarkten aan te scherpen zowel in aantal winkels als in maximale vierkante meters locatiegericht.
- de desbetreffende paragrafen in de toelichting daarop aan te passen.

En de zienswijzen van reclamant 1 conform de nota van zienswijzen, niet over te nemen.

Financiën

Er is geen sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. De kosten van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten worden verhaald via de legesverordening. Daarnaast is er met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, waardoor eventuele planschadeclaims kunnen worden verhaald bij de initiatiefnemer.

Communicatie

Initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met stakeholders van winkelgebied Maasboulevard, de binnenstad (Venlostad.com en vastgoedeigenaren) en een eigenaar van diverse supermarkten in Venlo. Tijdens de themabijeenkomst 'Koopcentra en Perifere Detailhandel' van de raad van 29 juni 2023, hebben initiatiefnemers de gelegenheid gekregen om het bestemmingsplan Trefcenter voor gemeenteraadsleden en Venlose retailers te mogen toelichten. Aanleiding was een brief aan de raad van het Lokaal Retailbelang namens een groep groot-Venlose retailers. Doel van deze bijeenkomst was om de raadsleden in gesprek te brengen met een vertegenwoordiging van deze groep en de projectontwikkelaar Trefcenter. De input van deze bijeenkomst is meegenomen in voorliggend bestemmingsplan en in het Omgevingsprogramma Retail. Het Trefcenter behoudt zijn positie binnen de Venlose Retailstructuur, waarbij van belang is dat ontwikkelingen op het Trefcenter geen negatief effect mogen hebben op de ruimtelijke kwaliteit en leegstand in andere retailgebieden.

Raadsvoorstel

Vervolprocedure raad

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

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Trefcenter
2. Bijlagen toelichting bestemmingsplan Herziening bestemmingplan Trefcenter
3. Regels bestemmingsplan Herziening bestemmingplan Trefcenter
4. Verbeelding bestemmingplan Herziening bestemmingsplan Trefcenter
5. Nota van zienswijzen Herziening bestemmingsplan Trefcenter
6. Nota van wijzigingen Herziening bestemmingsplan Trefcenter

Raadsbesluit

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Trefcenter
Raadsnummer 2024 6
raadsvergadering d.d. 28-2-2024

ons kenmerk 117689
steller C.E.J.M. Sprang - Cellissen
telefoonnummer +31 77 3599685
e-mail c.cellissen@venlo.nl
datum

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college 16-1-2024, registratienummer 117689;

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

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Trefcenter vanaf 24 maart 2022 tot en met 4 mei 2022 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in het gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de voornoemde inzage termijn;

dat tegen het ontwerp bestemmingsplan 7 zienswijzen zijn ingediend;

dat 1 zienswijze te laat is ingediend en 1 zienswijze is ingetrokken;

dat de overige 5 zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn samengevat, beoordeeld en van commentaar zijn voorzien in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Herziening Trefcenter;

dat de zienswijze van reclamant 1 conform de nota van zienswijze niet overgenomen wordt;

dat de zienswijze van reclamant 2 tot en met 5 conform de nota van zienswijze gedeeltelijk overgenomen wordt;

dat ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan wijzigingen zijn doorgevoerd welke zijn opgenomen in de nota van wijzigingen bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Trefcenter;
67148

Raadsbesluit

dat Gedeputeerde Staten hebben laten weten geen aanleiding te zien om een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen;

dat er geen sprake is van verplicht kostenverhaal en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

dat de kosten van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten worden verhaald via de legesverordening en een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer gesloten is, waardoor eventuele planschadeclaims kunnen worden verhaald bij de initiatiefnemer.;

besluit:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen.
2. De zienswijze van reclamant 2 tot en met 5, conform de nota van zienswijzen, gedeeltelijk over te nemen en de zienswijze van reclamant 1 conform de nota van zienswijzen niet over te nemen.
3. Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Trefcenter op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202114HerzTrefc-VA01) met BGT ondergrond d.d. als in papieren vorm.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28-2-2024.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten