

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Veegplan
Stedelijk gebied 2015
raadsnummer 2015 75
collegevergadering d.d. 10 november 2015
raadsvergadering d.d. 16 december 2015
fatale termijn
programma Wonen en Leefomgeving
portefeuillehouder J. Teeuwen

team REWBE
steller S van den Hoogen
doorkiesnummer +31 77 3599462
e-mail s.vandenhooogen@venlo.nl
registratienummer 15-6839
datum 8 oktober 2015
bijlage(n) 4
datum verzonden

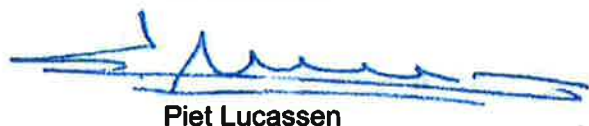
Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 10 november 2015, nummer 15-6839, gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen van L. van den Hombergh exploitatiemij. BV en Stichting Doortocht (gedeeltelijk) over te nemen;
3. De zienswijzen van M. Woddema, H.A. Martens, W.J.G. Janssen en C. Geraads niet over te nemen;
4. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan "Veegplan Stedelijk gebied 2015" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201501VEEGPLAN-VA01) als papieren vorm overeenkomstig het advies van het college en de overige bij dit besluit behorende stukken.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris



Piet Lucassen

de burgemeester



Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Het ontwerp bestemmingsplan Veegplan Stedelijk gebied 2015 heeft met ingang van 23 juli 2015 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Gedurende de terinzagelegging zijn zes zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de "nota van zienswijzen". Korte tijdshalve verwijzen wij hiernaar. De zienswijzen geven op enkele onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Alle noemenswaardige wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de "Nota van wijzigingen".

Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met de nota van zienswijzen en de zienswijzen gedeeltelijk of niet over te nemen. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Uw raad wordt tevens verzocht een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan Veegplan Stedelijk Gebied 2015 is het mogelijk voor belanghebbenden die tijdig zienswijzen ten aanzien van het ontwerpplan hebben ingediend om in beroep te gaan bij de Raad van State. Voor zover wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan kan eenieder daartegen beroep indienen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Veegplan Stedelijk Gebied 2015	..
2.	Zienswijzen	..
3.	Nota van zienswijzen	..
4.	Nota van wijzigingen	..
5.	..	..

Raadsvoorstel - onderbouwing

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Het beoogde resultaat is het vaststellen van het bestemmingsplan "Veegplan Stedelijk Gebied 2015", teneinde te voorzien in een actueel planologisch juridisch kader voor de percelen behorende tot het plangebied.

2. Relatie met programma

Het plan valt onder het programma "Wonen en Leefomgeving". Dit bestemmingsplan draagt in algemene zin bij aan dit programma.

3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan voor het Veegplan Stedelijk gebied 2015 waarbij wordt voorzien in een actueel planologisch juridisch kader voor de betreffende percelen. Daarvoor zal het plan eerst door de gemeenteraad vastgesteld dienen te worden

4. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

De raad is in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening aangewezen als het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen. Met de vaststelling en de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan worden een aantal omissies hersteld, die geconstateerd zijn bij de bestemmingsplannen, die opgesteld zijn in het kader van de actualisatie en reguliere onderhoud. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

5. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Uw college heeft op 14 juli 2015 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Veegplan Stedelijk gebied 2015.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de volgende locaties:

- Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld, reparatie 2010': Schoolstraat 155;
- Bestemmingsplan 'Centrum Venlo': Hogeweg 20-22, Koninginnesingel 69, Sint Martinusstraat 78/Straelseweg 15, Straelseweg 18-26a;
- Bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick': locatie Helmusweg e.o.;
- Bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick': Antoniuslaan 81;
- Bestemmingsplan 'Trade Port West-Oost': locatie Columbusweg;
- Bestemmingsplan 'Venlo-Oost': Herungerweg 200, Zwarteweg 2;
- Bestemmingsplan 'Venlo-Zuid': Hendrixstraat 64, Roermondsestraat 21, Roermondsestraat 51/Zuidsingel 1, Sloterbeekstraat 30.

Het bestemmingsplan 'Veegplan stedelijk gebied 2015' is niet vormgegeven als een partiële herziening van de vigerende bestemmingsplannen, maar is een zelfstandig bestemmingsplan. Dit betekent, dat de locaties op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voorzien van alle benodigde (dubbel)bestemmingen en aanduidingen en dat een complete set planregels is opgenomen. Voor de opzet van de verbeelding en regels is aangesloten bij het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen, zodat op alle locaties sprake is van een actuele planregeling.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Inhoudelijk is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen, waarbij de geconstateerde omissies zijn hersteld.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 23 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gelijktijdig is het vooroverleg gevoerd.

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

1. M. Woddema, Langstraat 129, 5912 PA Venlo
2. H.A. Martens, Riethstraat 16, 5931 PW Tegelen
3. W.J.G. Janssen, Riethstraat 37, 5931 PW Tegelen
4. C. Geraads, Parkstraat 9, 5935 BM Steyl
5. L. van den Hombergh exploitatiemij. BV, Correspondentie adres, Herungerberg 351, 5916 BC Venlo
6. Stichting Doortocht, Correspondentieadres: Kasteellaan 22, 5932 AG Tegelen

In het kader van het vooroverleg zijn geen reacties ingekomen.

De zienswijzen zijn in de "nota van zienswijzen", die u bijgaand aantreft, samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar voorzien. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. De zienswijzen kunnen ontvankelijk worden verklaard.

De zienswijzen hebben in het kort betrekking op:

- Het inpassen van een verleende omgevingsvergunning voor het perceel Leutherweg 41 te Venlo in het plan
- Het inpassen van een woningbouwkavel ter hoogte van Riethstraat 16-20 te Tegelen in het plan
- Het inpassen van een woningbouwkavel ter hoogte van de Kruisstraat 16-24 te Steyl in het plan
- Het inpassen van een woningbouwkavel ter hoogte van Maasstraat 43 / Rozenstraat 12 te Steyl in het plan
- Het niet volledig verwerken van de correcties ten aanzien van het pand Straelseweg 18 t/m 26a, voor wat betreft de bouwhoogte, uitbreiding gestapelde bebouwing, archeologie, aanduiding gestapeld wonen en parkeernorm
- Het inpassen van de feitelijke functie/gebruik van het pand Straelseweg 40-50. Daarnaast het verzoek om direct een kamerverhuurbedrijf op de betreffende locatie mogelijk te maken.

Voorgesteld wordt conform de nota van zienswijzen de zienswijzen met betrekking tot de bouwhoogtes van het pand Straelseweg 18 t/m 26a en het inpassen van de feitelijke functie/gebruik van het pand Straelseweg 40-50 over te nemen en het plan hierop aan te passen. Voorgesteld wordt de overige zienswijzen niet over te nemen.

Overzicht wijzigingen

Het bestemmingsplan is op enkele punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De wijzigingen zijn van beperkte aard. De wijzigingen zijn samengevat in de bijgevoegde nota van wijzigingen.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

In het kader van het vooroverleg zijn de Provincie en het Waterschap betrokken. De eigenaars van de percelen, zijn voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan schriftelijk geïnformeerd over de terinzagelegging. Overige belanghebbende zijn middels een algemene publicatie geïnformeerd.

7. Financiële paragraaf

De kosten voor het opstellen van het plan worden gedragen uit het budget regulier onderhoud bestemmingsplannen.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan uitdrukkelijk te besluiten over het wel/niet vaststellen van een exploitatieplan. Er zijn in onderhavig gebied geen particuliere eigenaren waarmee een exploitatieovereenkomst tot kostenverhaal gesloten hoeft te worden. Ook bestaat er geen behoefte aan het stellen van locatie-eisen en behoeft de uitvoering van de titels geen fasering. Gelet hierop wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Door de omissies planologisch juridisch te herstellen wordt tevens planschade voorkomen.

8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	Niet
Financiële risico's en aspecten	Niet
Economische risico's	Niet
Maatschappelijke risico's	Niet
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	Niet
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	Niet
Overige strategische risico's	Niet

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

n.v.t.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijk ordening bekendgemaakt en gedurende 6 weken en één dag ter inzage gelegd.

Tegen het plan kan binnen de beroepstermijn, die de dag na terinzagelegging aanvangt, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door degenen die tijdig zijn zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren hebben gebracht. Voor zover er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan kan eenieder daartegen beroep indienen. Het bestemmingsplan treedt in beginsel in werking op de eerste dag na het einde van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt getroffen door de Afdeling bestuursrechtspraak, treedt het bestemmingsplan niet meteen in werking.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Veegplan
Stedelijk gebied 2015
raadsnummer 2015 75
raadsvergadering d.d. 16 december 2015

team REWBE
steller S van den Hoogen
doorkiesnummer +31 77 3599462
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
datum 8 oktober 2015

De raad van de gemeente Venlo;

**gelezen het voorstel van het college van 10 november 2015, raadsnummer 2015-6839;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;**

**overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Veegplan Stedelijk Gebied vanaf 23 juli
2015 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;**

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

**eigenaars van de betreffende percelen voorafgaand aan de terinzagelegging schriftelijk zijn
geïnformeerd;**

tijdig is gereageerd door:

1. M. Woddema, Langstraat 129, 5912 PA Venlo
2. H.A. Martens, Riethstraat 16, 5931 PW Tegelen
3. W.J.G. Janssen, Riethstraat 37, 5931 PW Tegelen
4. C. Geraads, Parkstraat 9, 5935 BM Steyl
5. L. van den Hombergh exploitatiemij. BV, Correspondentie adres: Herungerberg 351,
5916 BC Venlo
6. Stichting Doortocht, Correspondentieadres: Kasteellaan 22, 5932 AG Tegelen

de zienswijzen ontvankelijk zijn;

**de zienswijzen van L. van den Hombergh exploitatiemij. BV en Stichting Doortocht
overeenkomstig de overweging als opgenomen in de Nota van zienswijzen gedeeltelijk over
te nemen en het plan hierop aan te passen;**

**de zienswijzen van M. Woddema, H.A. Martens, W.J.G. Janssen en C. Geraads niet over te
nemen overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de Nota van zienswijzen;**

**de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn beschreven in de bij het raadsvoorstel
en besluit behorende "Nota van wijzigingen";**

Raadsbesluit

geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld hoeft te worden.

besluit(en) vast te stellen:

1. De zienswijze van L. van den Hombergh exploitatiemij. BV en Stichting Doortocht deels over te nemen;
2. De zienswijzen van M. Woddema, H.A. Martens, W.J.G. Janssen en C. Geraads niet over te nemen;
3. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Veegplan Stedelijk gebied 2015" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zowel in papieren als digitale vorm (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201501VEEGPLAN-VA01), overeenkomstig het advies van het college en de overige bij dit besluit behorende stukken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 december 2015.

De griffier

Geert van Soest

De voorzitter

Antoin Scholten

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Veegplan Stedelijk gebied 2015.

Het ontwerpbestemmingsplan Veegplan Stedelijk gebied 2015 heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 juli 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in de Stadswinkel Venlo, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft eenieder ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad.

Reacties

Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties werd gebruik gemaakt door:

1. M. Woddema, Langstraat 129, 5912 PA Venlo
2. H.A. Martens, Riethstraat 16, 5931 PW Tegelen
3. W.J.G. Janssen, Riethstraat 37, 5931 PW Tegelen
4. C. Geraads, Parkstraat 9, 5935 BM Steyl
5. L. van den Hombergh exploitatiemij. BV, Correspondentieadres: Herungerberg 351, 5916 BC Venlo
6. Stichting Doortocht, Correspondentieadres: Kasteellaan 22, 5932 AG Tegelen

Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar voorzien. Het bovenstaande betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd in de samenvatting, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in zijn geheel beoordeeld.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Reclamanten die binnen de termijn van de terinzagelegging hun zienswijze hebben ingediend kunnen ook voor het overige in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

1. M. Woddema, Langstraat 129, 5912 PA Venlo

Reclamant geeft aan dat hij in 2011 ten behoeve van de bestaande twee appartementen in het pand Leutherweg 41 een heel traject heeft moet doorlopen om de betreffende panden ook als twee appartementen te mogen gebruiken / splitsen. De bestaande toestand was volgens reclamant niet op de juiste wijze in het bestemmingsplan 'Venlo Oost' bestemd. Om het pand te splitsen heeft hij toen een omgevingsvergunning ten behoeve van 'afwijking bestemmingsplan' aangevraagd en op 26-09-2011 ontvangen.

Hij ziet nu dat het perceel niet in het veegplan is opgenomen en verzoekt dit als nog te doen.

Reactie gemeente.

Met het verlenen van de omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' op 26-09-2011 is de in het verleden gewenste splitsing formeel planologisch juridisch geregeld. Het huidige gebruik is conform de verleende omgevingsvergunning. Het veegplan is bedoeld om nog niet planologisch geregelde omissies uit de actualisatie plannen en plannen uit het reguliere onderhoud te herstellen. De noodzaak om deze aanpassing nu in het veegplan mee te nemen ontbreekt derhalve. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Venlo Oost, zal de omgevingsvergunning meegenomen worden.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan en wordt niet overgenomen.

2. H.A. Martens, Riethstraat 16, 5931 PW Tegelen

Reclamant geeft aan dat nog steeds de wens bestaat om een woning(bouwkavel) te realiseren ter plaatse van het perceel Riethstraat 16-20 te Tegelen (perceel Tegelen A7320). In het voormalige bestemmingsplan Rieth zat hier een directe bouwtitel op. Nu de vraag weer actueel is heeft reclamant geconstateerd dat, ten tijde van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen', vastgesteld op 23 juni 2010, het geldende bouwrecht niet is overgenomen.

Een rechtstreekse bouwtitel past volgens reclamant volledig in de doelstellingen van het bestemmingsplan Centrum Tegelen waarbij de geldende planologische rechten worden gerespecteerd. Reclamant gaat er vanuit dat de bouwtitel abusievelijk is komen te vervallen. Reclamant verzoekt het wegbestemde bouwrecht te verwerken in het bestemmingsplan voor het Veegplan Stedelijk gebied 2015.

Reactie gemeente.

In het kader van het actualisatieproject bestemmingsplannen zijn de bestemmingsplannen geactualiseerd. De uitgangspunten bij dit actualisatieproces waren de feitelijke situatie, de geldende planrechten en het actueel geldende beleid. Ook het bestemmingsplan Centrum Tegelen is in dit kader geactualiseerd en op 23 juni 2010 Vastgesteld. Het bestemmingsplan Centrum Tegelen is reeds 5 jaar in werking.

Opgemerkt wordt dat reclamant geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot het voeren van inspraak en het indienen van zienswijzen tegen het bestemmingsplan Centrum Tegelen. Daarnaast wordt opgemerkt dat reclamant tot voor kort nooit eerdere pogingen heeft ondernomen om tot een woningbouw invulling van het perceel te komen.

Op de locatie Riethstraat 16-20 was in het verleden niet het bestemmingsplan 'Rieth' van toepassing, maar het voormalige 'Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemmingen in Hoofdzaak', dat is goedgekeurd op 29 september 1958.

Binnen dit uitbreidingsplan waren de gronden belegd met de bestemming 'gronden bestemd voor woonwijken met alle daartoe nodige voorzieningen'.

Opgemerkt wordt, dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Het hoofdzaakenplan was dermate ruim geformuleerd dat het niet in lijn der verwachtingen was, dat bij een actualisatie een dergelijke regeling, die niet conform de huidige systematiek is, geheel gehandhaafd zou blijven. Bij de actualisatie van het onderhavige perceel is zoveel mogelijk aangesloten op het feitelijke gebruik en de voorliggende bestemming.

Het veegplan is opgesteld om geconstateerde omissies te repareren. Wij zijn van oordeel dat in dit geval hier geen sprake van is. Nu de vraag voor reclamant weer actueel is, is dit aan te merken als een nieuw initiatief. Hiertoe is reeds een apart verzoek ingediend. Dit verzoek wordt op zichzelf beoordeeld en afgewogen op basis van het geldende beleid.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en de zienswijze wordt niet overgenomen.

3. W.J.G. Janssen, Riethstraat 37, 5931 PW Tegelen

Reclamant geeft aan dat nog steeds de wens bestaat om twee woning(bouwkavels) te realiseren ter plaatse van het perceel Kruisstraat 16-24 te Steyl (perceel 9161). In het voormalige bestemmingsplan zat een rechtstreekse bouwtitel. Nu de vraag weer actueel is heeft reclamant geconstateerd dat, ten tijde van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen, vastgesteld 23 juni 2010, het geldende bouwrecht niet is overgenomen in het bestemmingsplan.

Een rechtstreekse bouwtitel past volgens reclamant volledig in de doelstellingen van het bestemmingsplan Centrum Tegelen waarbij de geldende planologische rechten worden gerespecteerd. Reclamant gaat er vanuit dat de bouwtitel abusievelijk is komen te vervallen.

Reclamant verzoekt het wegbestemde bouwrecht te verwerken in het bestemmingsplan voor het Veegplan Stedelijk gebied 2015.

Reactie gemeente

In het kader van het actualisatieproject bestemmingsplannen zijn de bestemmingsplannen geactualiseerd. De uitgangspunten bij dit actualisatieproces waren de feitelijke situatie, de geldende planrechten en het actueel geldende beleid. Ook het bestemmingsplan Centrum Tegelen is in dit kader geactualiseerd en op 23 juni 2010 Vastgesteld. Het bestemmingsplan Centrum Tegelen is reeds 5 jaar in werking.

Opgemerkt wordt dat reclamant geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot het voeren van inspraak en het indienen van zienswijzen tegen het bestemmingsplan Centrum Tegelen. Daarnaast wordt opgemerkt dat reclamant, voor zover bekend, nooit eerdere pogingen heeft ondernomen om tot een woningbouwinvulling van het perceel te komen.

Op de locatie Kruisstraat 16-24 was voorafgaand aan het bestemmingsplan Centrum Tegelen het 'Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemmingen in Hoofdzaak', van toepassing, dat is goedgekeurd op 29 september 1958. Binnen dit uitbreidingsplan waren de gronden belegd met de bestemming 'gronden bestemd voor woonwijken met alle daartoe nodige voorzieningen'.

Opgemerkt wordt, dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Het hoofdzaakenplan was dermate ruim geformuleerd dat het niet in lijn der verwachtingen was, dat bij een actualisatie een dergelijke regeling, die niet conform de huidige systematiek is, geheel gehandhaafd zou blijven. Bij de actualisatie van het onderhavige perceel is zoveel mogelijk aangesloten op het feitelijke gebruik en de voorliggende bestemming.

Het veegplan is opgesteld om geconstateerde omissies te repareren. Wij zijn van oordeel dat in dit geval hier geen sprake van is. Nu de vraag voor reclamant weer actueel is, is dit aan te merken als een nieuw initiatief. Mocht reclamant overwegen alsnog tot een invulling van het terrein te komen, dan kan hij hiervoor een apart verzoek indienen. Een dergelijk verzoek wordt op zichzelf beoordeeld en afgewogen op basis van het geldende beleid.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en de zienswijze wordt niet overgenomen.

4. C. Geraads, Parkstraat 9, 5935 BM Steyl

Reclamant geeft aan dat nog steeds de wens bestaat om een woning(bouwkavel) te realiseren ter plaatse van het perceel Maasstraat 43 / Rozenstraat 12 te Steyl (het voorste deel van perceel 7822). In het voormalige bestemmingsplan Steyl uit 1977 zat hier een rechtstreekse bouwtitel op. Nu de vraag weer actueel is heeft reclamant geconstateerd dat, ten tijde van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Kloosterdorp Steyl', vastgesteld 24 september 2008 en goedgekeurd 28 april 2009, het geldende bouwrecht niet is overgenomen in het bestemmingsplan.

Een rechtstreekse bouwtitel past volgens reclamant volledig in de doelstellingen van het bestemmingsplan Kloosterdorp Steyl waarbij de geldende planologische rechten worden gerespecteerd. Reclamant gaat er vanuit dat de bouwtitel abusievelijk is komen te vervallen.

Reclamant verzoekt het wegbestemde bouwrecht te verwerken in het bestemmingsplan voor het Veegplan Stedelijk gebied 2015.

Reactie gemeente

In het kader van het actualisatieproject bestemmingsplannen zijn de bestemmingsplannen geactualiseerd. De uitgangspunten bij dit actualisatieproces waren de feitelijke situatie, de geldende planrechten en het actueel geldende beleid. Ook het bestemmingsplan Kloosterdorp Steyl is in dit kader geactualiseerd en op 28 april 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Opgemerkt wordt dat reclamant geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot het voeren van inspraak en het indienen van zienswijzen tegen het bestemmingsplan Kloosterdorp Steyl. Daarnaast wordt opgemerkt dat reclamant voor zover bekend nooit eerdere pogingen heeft ondernomen om tot een woningbouw invulling van het perceel te komen. Het bestemmingsplan Kloosterdorp Steyl is reeds 6 jaar in werking.

Volgens het oude bestemmingplan Steyl zat op het betreffende perceel gedeeltelijk een bestemming 'Woonbebouwing, bebouwingsklasse E2-e'. Het bouwvlak hoofdgebouw was direct tegen het perceel van Rozenstraat 12 gesitueerd en had een breedte van 9 meter aan de voorzijde tot 10 meter aan de achterzijde. De regels van het bestemmingsplan Steyl schreven voor het hoofdgebouw o.a. een vrijstaande bouwwijze, een minimale voorgevelbreedte van 8 meter en een afstand van 5 meter van de zijgevels tot de zijdelingse erfscheiding voor. Gelet op de in de regels van het bestemmingsplan Steyl opgenomen minimale maatvoeringen voor wat betreft de voorgevelbreedte en afstand tot de zijdelingse erfgrans was het niet mogelijk om passend binnen het voormalige bouwvlak een woning te realiseren. Geconcludeerd kan worden, dat er volgens het oude bestemmingsplan weliswaar een bouwtitel op het perceel zat, maar dat deze binnen de destijds geldende regels niet te effectueren was. In het kader van de actualisatie van het plan is deze regeling derhalve niet overgenomen. Gelet op het voorgaande bestaat er ook geen aanleiding om deze regeling nu over te nemen.

Nu de vraag voor reclamant weer actueel is, is dit aan te merken als een nieuw initiatief. Mocht reclamant overwegen alsnog tot een invulling van het terrein te komen, dan kan hij hiervoor een apart verzoek indienen. Een dergelijk verzoek wordt op zichzelf beoordeeld en afgewogen op basis van het geldende beleid.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en de zienswijze wordt niet overgenomen.

5. L. van den Hombergh exploitatiemij. BV, Correspondentie adres: Herungerberg 351, 5916 BC Venlo

In het ontwerp bestemmingsplan veegplan stedelijk gebied 2015 Straelseweg 18 t/m 26A zijn eerder gevraagde correcties niet uitgevoerd.

Hoogtes zijn, door deze uit het bestemmingsplan over te nemen, niet aangepast aan de bestaande situatie. (De hoogte komen overigens niet voor op de verbeelding van de digitale melding)

Er is niet gereageerd op het verzoek aan de Herungerstraat, in de bestemde hoogte, rekening te houden met gestapelde woningen zoals die al bij de bouw in 1968 voorzien was middels realisatie van een trappenhuis tbv nog te bouwen appartementen (de aangegeven hoogtemaat laat dat nu niet toe)

Bij het vaststellen van "diep verstoord gebied" is abusievelijk niet de juiste gebouw vorm/grootte gevolgd daarmee wordt deze omissie nu ook overgenomen. Het gebouw is in het WR-C3/ C1 gebied onderkelderde en onderheid.

Eerder werd al gevraagd of er niet gesproken moet worden van gestapelde woningen in aanvulling op de bestemming wonen die ter plekke van Straelseweg 20 tm 26A onder de detailhandelsbestemming valt?

Er is niet vastgelegd dat de aanwezige parkeervoorziening voldoet aan de eisen die de gemeente daaraan stelt. De genoemde CROW kerncijfers geven ons daar geen uitsluitel over, nog afgezien van het feit dat dit een achteraf/2012 ingevoerde norm betreft.

Reactie gemeente

Blijkbaar zit er een afwijking tussen de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering en de vergunde situatie. De hoogte wordt afgestemd op de vergunde situatie en het voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Noord'. Ter hoogte van de Straelseweg 20-26a wordt een hoogte opgenomen van 12.5 meter, voor de Herungerstraat 57-59 wordt een hoogte opgenomen van 7 meter en voor de Straelseweg 18-18a wordt een hoogte van 8 meter opgenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat de feitelijke bouwhoogte vanuit de Herungerstraat hoger kan zijn omdat gemeten en gebouwd is t.o.v. het peil Straelseweg.

Voor wat betreft de opmerking ten aanzien van het plan op ruimtelijkeplannen.nl wordt opgemerkt, dat de hoogtes wel zijn opgenomen in dit digitale plan. De digitale verschijningsvorm van dit plan is namelijk anders dan de verschijningsvorm in PDF.

Gestapelde bebouwing Herungerstraat

Het voormalige bestemmingsplan 'Venlo Noord' liet een bebouwingshoogte toe van 7 meter. Zoals bij het vorige punt reeds is opgemerkt wordt het veegplan op deze maat aangepast. De wens om mogelijk op termijn ter plaatse appartementen te realiseren is aan te merken als een nieuw initiatief. Een dergelijk initiatief kent een apart afwegingsproces en past niet binnen onderhavig veegplan, dat uitsluitend is opgesteld om een aantal omissies te herstellen. Het plan zal derhalve geen extra verhoging van de hoogtemaat aan de Herungerstraat mogelijk maken. Indien reclamant voornemens is op termijn een dergelijke uitbreiding te realiseren kan hij hiertoe een apart verzoek indienen. Een dergelijk verzoek wordt op zichzelf beoordeeld en afgewogen op basis van het geldende beleid.

Aanduiding Archeologie.

Reclamant geeft aan dat het gebouw is onderkelderd en onderheid, waardoor deze gronden aan te merken zijn als diep verstoord gebied.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Centrum Venlo heeft een update en nadere detaillering van de archeologische beleidskaart in de binnenstad van Venlo plaatsgevonden. Daarbij is een selectie van bouwtekeningen bekeken van panden waarbij naar verwachting grotere kelders zijn gegraven. Deze zijn daarop op de Archeologische beleidskaart ingetekend en vrijgegeven.

Ook voor het perceel Straelseweg-Herungerstraat is het bouwplan bekeken. Van dit bouwplan zijn de grote kelders vrijgegeven. De kleinere kelder aan de Herungerstraat is niet ingetekend maar wel bekend. De huidige contouren van de archeologische dubbelbestemming zijn daarop gebaseerd. Poeren of heipalen zijn geen reden om gebieden vrij te geven. Daarom zijn de vlakken aan de Straelseweg wel van een archeologisch dubbelbestemming voorzien. Hetzelfde geldt voor het vlak aan de Herungerstraat, daarbinnen ligt inderdaad een kleinere kelder, maar daarbuiten zijn alleen poeren aangebracht. Met de kleinere kelder zal overigens voor wat betreft archeologie bij verbouwplannen of nieuwbouw rekening worden gehouden.

Het feit dat er op een aantal percelen een archeologische dubbelbestemming geldt, wil echter niet zeggen dat deze gebieden automatisch wel onderzocht moeten worden. De mate van eventueel onderzoek zal altijd in overleg met de sectie erfgoed van gemeente Venlo plaatsvinden.

Gelet op het voorgaande is er op basis van de huidige beschikbare gegevens over de onderkeldering, dit moment geen aanleiding om de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding te verwijderen.

Gestapeld wonen

In de regels is bepaald, dat binnen de bestemming 'Detailhandel' wonen is toegestaan. In de bouwregels is bepaald dat geen nieuwe woningen mogen worden opgericht, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Hiermee is in feite de bestaande situatie reeds vastgelegd. Het opnemen van een aanduiding gestapeld voegt dan niets extra toe. De reactie wordt derhalve niet overgenomen.

Parkeervoorzieningen.

Het plan bepaalt, dat voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, volgens de CROW normen. De noodzakelijke parkeervraag is mede afhankelijk van de functie die ter plaatse wordt gevestigd. Uitgaande van een full-service supermarkt en rekening houdende met een omgevingsfactor 'centrum en sterk stedelijk' geldt volgens publicatie 317 CROW een gemiddelde parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² / BVO.

Volgens de beschikbare gegevens is er sprake van 1300m² BVO. De parkeerdruk komt dan op $13 \times 3,5 = 46$ parkeerplaatsen.

Er zijn 48 parkeerplaatsen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn en derhalve voldaan wordt aan de nu geldende parkeernorm.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels overgenomen en leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het plan. Het plan wordt aangepast voor wat betreft opgenomen bouwhoogtes. Voor het overige wordt de zienswijze niet overgenomen.

6. Stichting Doortocht, Correspondentieadres Kasteellaan 22, 5932 AG Tegelen

De panden Straelseweg 40-50 zijn al diverse jaren door de Stichting Doortocht (Thans Moveoo) als maatschappelijke functie in gebruik ten behoeve van tijdelijke opvang en onderdak voor mensen die door een acute noodsituatie of door thuisloosheid geen verblijfmogelijkheid hebben. In 2005 is onder andere ten behoeve van dit gebruik een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 verleend.

In het vigerende bestemmingsplan Centrum Venlo is aan de locatie een bestemming wonen toegekend. De vigerende bestemming doet geen recht aan het huidige maatschappelijke gebruik (opvang) en het totaal aanwezige kamers. Derhalve is de huidige situatie dan ook niet juist bestemd in het geldende bestemmingsplan. Het verzoek is deze omissie in het voorliggende veegplan te herstellen, om de huidige functie voort te zetten.

Daarnaast is het verzoek om tevens de mogelijkheid op te nemen voor een regulier kamerverhuurbedrijf. Hierdoor blijft er voor de toekomst de mogelijkheid van een passend gebruik voor de panden, wordt eventuele leegstand voorkomen en wordt de Stichting een extra steuntje in de rug geboden bij verkoop.

Een gemengde bestemming ten behoeve van 'maatschappelijk' en/of 'Wonen' zou daartoe wenselijk zijn.

Reactie gemeente

Geconstateerd is dat bij de actualisatie van het bestemmingsplan Centrum Venlo de in 2005 verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 niet is overgenomen. Het bestemmingsplan Veegplan Stedelijk gebied 2015 wordt voor wat betreft het perceel Straelseweg 40-50 in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik en de verleende 19 lid 2 vrijstelling door het perceel op te nemen in het Veegplan Stedelijk gebied 2015. Hiertoe wordt een

aanduiding 'maatschappelijk - opvanghuis' binnen de bestemming 'Wonen' toegevoegd. Het gebruik heeft immers een nauwe verwantschap met de bestemming wonen en is qua aard en uitstraling grotendeels gelijk.

Het aanvullende verzoek om tegelijkertijd een kamerverhuurbedrijf (direct) mogelijk te maken wordt niet opgenomen in het veegplan. Op de eerste plaats is het Veegplan Stedelijk gebied 2015 niet bedoeld om nieuwe ontwikkelingen mee te nemen. Daarnaast is binnen de bestemming 'Wonen' reeds een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een kamerverhuurbedrijf. Het is onwenselijk om nu al een voorschot op de toekomst te nemen door dit direct toe te staan, immers de afwegingen zoals benoemd in de afwijkingsbevoegdheid zijn voortdurend aan verandering onderhevig en dienen te worden gemaakt op het moment van een actueel verzoek. In dit kader volstaat dan ook de huidige afwijkingsbepaling voor een kamerverhuurbedrijf. Opgemerkt wordt, dat de afwijkingsbevoegdheid voor een kamerverhuurbedrijf, overgenomen wordt uit de bestemmingsplanregeling van het bestemmingsplan Centrum Venlo.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels overgenomen en leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het plan. Binnen de bestemming wonen wordt een aanduiding 'Maatschappelijk – opvanghuis' opgenomen. Daarnaast wordt binnen de regels wonen een afwijkingsbevoegdheid voor een kamerverhuurbedrijf opgenomen. Voor het overige wordt de zienswijze niet overgenomen.

Nota van wijzigingen Veegplan Stedelijk gebied 2015

Straelseweg 18 t/m 26a; Het perceel wordt aangepast voor wat betreft de bouwhoogtes; Ter hoogte van de Straelseweg 20-26a wordt een hoogte opgenomen van 12,5 meter, voor de Herungerstraat 57-59 wordt een hoogte opgenomen van 7 meter en voor de Straelseweg 18-18a wordt een hoogte van 8 meter opgenomen.

Straelseweg 40-50; Dit perceel wordt opgenomen in het veegplan. Binnen de huidige op het perceel van toepassing zijnde bestemming 'Wonen' wordt tevens een aanduiding 'Maatschappelijk – opvanghuis' opgenomen. Tevens wordt de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een kamerverhuurbedrijf uit het bestemmingsplan Centrum Venlo overgenomen in de regels voor 'Wonen'.

