



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2023 31
collegevergadering d.d. 14 maart 2023
raadsvergadering d.d. 26 april 2023
programma Centrumstad Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1914950
team RGWLEV
steller S. van den Hoogen
doorkiesnummer +31 634193709
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
datum 27 februari 2023
bijlage(n) 5
datum verzonden

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Ginkelstraat 3

Advies

Voorgesteld wordt:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Ginkelstraat 3 te Venlo vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202224GINKELSTR3-VA01) met BGT ondergrond d.d. 10 februari 2022, als in papieren vorm.

Aanleiding

In de afgelopen jaren heeft de transformatie van het gebied 'Q4', vorm gekregen.

Onderhavig voorstel ziet op de locatie Ginkelstraat 3 en naastgelegen braakliggende perceel, welke zijn gelegen in het Blok Bastion Lichtenberg. Voor het Blok Bastion Lichtenberg werd in 2019 het plan Truij Bolwater als ruimtelijk ontwikkelkader vastgesteld (raadsbesluit 24 juni 2020 nr. 32). Een plan dat samen met de betrokken bewoners en ondernemers tot stand is gekomen. De gemeente is eigenaar van de locatie Ginkelstraat 3 en het naastgelegen braakliggende perceel.

Op korte termijn zal gestart worden met de sloop van de naastgelegen sterk verouderde panden Ginkelstraat 5a, 7, 11 en 13. Dit als onderdeel van de realisatie van het plan Truij Bolwater. Deze panden maken plaats voor 4 nieuwe grondgebonden stadswoningen en één bovenwoning, een en ander conform de daarover met de ontwikkelaar gesloten verkoop- en ontwikkelovereenkomst.

In het verlengde van deze ruimtelijke transformatie in de Ginkelstraat, werd besloten (collegebesluit 31 januari 2022) dat bij de uitgifte van de locatie Ginkelstraat 3 een sloop- en herontwikkelscenario de voorkeur heeft boven de verkoop en handhaving van het huidige verouderde vastgoed. Daarmee werd beoogd dat ook het 'gat' in het gevelbeeld, ter plaatse van het braakliggende perceel, wordt gedicht.

Verder werd besloten (collegebesluit 19 juli 2022) om in te stemmen met het onderzoeken van een verkoop- en ontwikkelscenario waarbij het gemeentepand/perceel Ginkelstraat 3 wordt (mee)gesloopt en herontwikkeld in combinatie met het naastgelegen hoekpand Bolwaterstraat 26 / Ginkelstraat 1.

Raadsvoorstel

De eigenaren van dat pand zijn doende met een eerste verkennende studie. Aan betrokkenen is de onderhavige bestemmingsplanaanpassing op het gemeentelijk vastgoed, waarop dit voorstel ziet, reeds als ontwikkelkader meegegeven.

Beoogd effect

Het beoogde resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan, zodat voorzien wordt in een actueel planologisch juridisch kader voor het plangebied waarbij op basis van dit plan een invulling kan plaatsvinden.

Argumenten

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voor de Ginkelstraat 3 en het naastgelegen braakliggende perceel voorzien in een beperking van de gebruiksmogelijkheden tot wonen. De commerciële functie wordt opgeheven waarmee de Ginkelstraat een echte woonstraat wordt. Waarbij wordt voorzien in een voor de betreffende locatie passend aantal woningen van maximaal 2 grondgebonden woningen óf 4 appartementen. Tevens worden nieuwe ruimtelijke kaders gesteld voor de toegelaten bebouwing op het perceel.

Stikstof

Uit de stikstofberekeningen volgt dat in de sloop, aanleg en gebruiksfase geen stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar ontstaat. De ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten en kan voor wat betreft stikstof doorgang vinden.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Rijkswaterstaat heeft een ambtelijke opmerking gemaakt over het vervallen van de status van rivierbed voor gebieden die achter de te versterken primaire keringen zijn gelegen. Dit houdt in dat op moment dat de primaire kering op hoogte is de status van rivierbed ter plekke komt te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming. De ambtelijke opmerking is vertaald naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Financiën

Voorliggend bestemmingsplan betreft een gemeentelijk initiatief. De kosten voor het opstellen van het plan worden betaald uit het krediet grondexploitatie Q4. Gezien door de planontwikkeling de bouwhoogten en gebruiksmogelijkheden beperkt worden, wordt de kans op planschade zeer klein geacht.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Daarnaast is de werkgroep Q4 en zijn de eigenaren van het aangrenzende vastgoed over de terinzagelegging geïnformeerd.

Raadsvoorstel

Vervolgprocedure raad

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

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Bijlagen

1. Bestemmingsplan Ginkelstraat 3 (bijlage 1.1. t/m 1.5)



Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Ginkelstraat 3
raadsnummer 2023 31
raadsvergadering d.d. 26 april 2023

team RGWLEV
steller S. van den Hoogen
doorkiesnummer +31 634193709
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
datum 27 februari 2023

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van, 14 maart 2023 registratienummer 1914950;

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

overwegende,

dat het ontwerp-bestemmingsplan Ginkelstraat 3 vanaf 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 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 voornoemde inzage termijn;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat Gedeputeerde Staten bij schrijven van 14 december 2022 hebben laten weten geen aanleiding te zien om een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen;

dat gezien sprake is van een gemeentelijk initiatief er geen sprake is van kostenverhaal en is geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Raadsbesluit

besluit:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Ginkelstraat 3 op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer IMRO nr. NL.IMRO.0983.BP202224GINKELSTR3-VA01) met BGT ondergrond d.d. 10 februari 2022, als in papieren vorm.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 april 2023.

De griffier

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Geert van Soest

De voorzitter

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping arch followed by a series of smaller, connected loops.

Antoin Scholten