

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 049
collegevergadering d.d. 2-04-2024
raadsvergadering d.d. 22 mei 2024
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder [REDACTED]

ons kenmerk 145350
team RGWLEV
steller [REDACTED]
telefoonnummer +31 77 3597234
e-mail s.vanschijndel@venlo.nl
datum 6 maart 2024
bijlage(n) 7
datum verzonden

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl

Advies

Voor het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning en de realisatie van één woning(bouwkavel) op de Stationsstraat 44 te Steyl is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan heeft de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen en kan nu ter vaststelling worden aangeboden aan uw Raad. In verband hiermee wordt het volgende voorgesteld:

1. Niet vaststellen van een exploitatieplan;
2. De ingediende zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk verklaren en deels overnemen, overeenkomstig de vast te stellen Nota van Zienswijzen;
3. Bijgaand bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl (bijlagen 1 t/m 5), overeenkomstig de Nota van Zienswijzen en de Nota van Wijzigingen, gewijzigd vast te stellen, zowel in analoge als digitale vorm (NL.IMRO.0983.BP2023STASTR44-VA01), met BGT ondergrond d.d. 22 maart 2023.

Aanleiding

Op 29 april 2021 hebben wij onder voorwaarden besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief om de bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Stationsstraat 44 te Steyl te beëindigen, de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en ten noorden van deze woning een nieuwe woning(bouwkavel) op eigen terrein te realiseren. Om dit initiatief ook planologisch-juridisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het plangebied is gelegen aan de Stationsstraat 44 te Steyl. De Stationsstraat is een weg aan de zuidkant van Steyl en voert richting het noorden naar het centrum van Tegelen. Ten zuiden van het plangebied is op een afstand van circa 40 meter de spoorlijn tussen Tegelen en Reuver gelegen. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van een zand- en grindhandel. De bedrijfsbebouwing binnen het plangebied bestaat uit een bedrijfswoning met tuin en een loods. De overige gronden binnen het plangebied zijn ingericht voor het opslaan van grondstoffen.

Beoogd effect

Het beoogd resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl.

Besluit hogere grenswaarden

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat op de nieuw te realiseren woning de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder ten gevolge van wegverkeers- en railverkeerslawaaï worden overschreden. Om de voorgenomen planontwikkeling mogelijk te kunnen maken dienen op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden te worden vastgesteld. Daartoe is een ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden opgesteld.

Het ontwerp-besluit is gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp-besluit zijn géén zienswijzen ingediend. In verband hiermee hebben wij op 2 april 2024 het besluit hogere waarden vastgesteld.

Argumenten

1. Op 12 december 2023 hebben wij ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl. Uw Raad is hierover geïnformeerd bij Raadsinformatiebrief 2023-177. Het ontwerp-bestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 20 december 2023 en heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024.
2. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming 'Bedrijf' omgezet in de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. Het ontwerp-bestemmingsplan is integraal beoordeeld en gebleken is dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn. Door de ontwikkeling worden de bedrijfsactiviteiten beëindigd en planologisch niet meer mogelijk gemaakt. Ter plaatse blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening.
3. Het plangebied ligt op circa 6.3 kilometer van een Natura 2000 gebied. Deze afstand in relatie tot de omvang van het plan (in feite het realiseren van 1 woning) is aanleiding om te veronderstellen dat de stikstofdepositie op een Natura 2000 gebied niet meer zal zijn dan 0,00 mol N ha/jr. De ontwikkeling zal geen significante effecten veroorzaken in zowel de bouwfase als de gebruiksfase. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de realisatie van deze woning.
4. In de huidige situatie bestaat een groot gedeelte van het plangebied uit verhard oppervlak in de vorm van bebouwing en verharding. Naast de aanwezige bebouwing, is een groot deel van het perceel verhard zodat dit geschikt is voor de opslag van zand- en grind. In de nieuwe situatie wordt ter plaatse van de bestaande tuin bij de woning een nieuwbouwwoning gerealiseerd. Daarnaast wordt de verharding op het zuidelijke gedeelte van het perceel (waar in de huidige situatie de opslag van zand en grind plaatsvindt) verwijderd om plaats te maken voor een groene invulling. Hierdoor zal de oppervlakte aan verharding per saldo afnemen, waardoor het afkoppelen van hemelwater geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

Kanttelingen

Gedurende de terinzagelegging is er door 1 reclamant schriftelijke zienswijze ingediend. Van de mogelijkheid om mondeling een zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. De zienswijze is binnen de termijn van ter inzage legging ingediend en voldoet aan de voorwaarden. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

De zienswijze is samengevat en van reactie voorzien in de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl' (bijlage 6). Voorgesteld wordt de raad voor te stellen de zienswijze van reclamant 1 conform de Nota van Zienswijzen deels over te nemen. Dit betreft de afweging van het aspect trillinghinder in voorliggend initiatief.

De wijziging op basis van de zienswijze staat genoteerd in de Nota van Wijzigingen (bijlage 7).

Financiën

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de

Raadsvoorstel

grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In voorliggend geval hoeft uw Raad geen exploitatieplan vast te stellen. Voorliggend plan bevat geen ontwikkelingen die financiële consequenties hebben voor de gemeente Venlo. Alle ingrepen vinden plaats binnen het plangebied, waardoor tevens geen grondtransacties aan de orde zijn. Een anterieure overeenkomst is derhalve niet noodzakelijk. Van gemeentelijke grondexploitatiekosten is derhalve geen sprake en daardoor geen verplicht kostenverhaal. Eventueel te verhalen kosten worden anderszins verzekerd. Gemeentelijke kosten worden verhaald op basis van de legesverordening. Voor het verhaal van eventuele planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Communicatie

Tijdens het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, hebben wij met opdrachtnemer overleg gevoerd over het beoogde initiatief. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn de direct omwonenden geïnformeerd over onderhavig planvoornemen. In de fase tussen het vaststellen van het ontwerp-bestemmingsplan en vaststellen van het definitieve bestemmingsplan zijn de direct omwonenden nogmaals betrokken.

Eenieder is van het ontwerp-bestemmingsplan in kennis gesteld via publicatie in het Gemeenteblad op 20 december 2023.

Vervolprocedure raad

Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan uw Raad op 29 mei 2024. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen deze vaststelling van het bestemmingsplan door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij binnen de beroepstermijn bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Bijlagen

- 1 01 Bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl, toelichting
- 2 02 Bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl, regels
- 3 03 Bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl, verbeelding
- 4 04 Bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl, bijlage toelichting

Raadsvoorstel

- 5 05 Bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl, bijlage regels
- 6 06 Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl
- 7 07 Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl

Raadsbesluit

onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl	ons kenmerk 145350
Raadsnummer 2024	049	steller [REDACTED]
raadsvergadering d.d.	22 mei 2024	telefoonnummer +31 77 3597234
		e-mail s.vanschijndel@venlo.nl
		datum

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 2-04-2024, registratienummer 145350;
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende;

dat het ontwerp-bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl vanaf 21 december tot en met 31 januari ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekenmaking is gedaan in het Gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de voorgenoemde inzage termijn;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan 1 zienswijze is ingediend;

dat de ingediende zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan is samengevat, beoordeeld en van commentaar is voorzien in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl;

dat de zienswijze van reclamant 1 conform de Nota van Zienswijzen deels overgenomen wordt;

dat ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan wijzigingen zijn doorgevoerd welke zijn opgenomen in de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl;

dat de kosten voor de bestemmingsplanprocedure op basis van de leges worden verhaald;

dat er een planschadeovereenkomst is gesloten tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemer.

Raadsbesluit

besluit:

1. Niet vaststellen van een exploitatieplan;
2. De ingediende zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk verklaren en deels overnemen, overeenkomstig de vast te stellen Nota van Zienswijzen;
3. Bijgaand bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl (bijlagen 1 t/m 5), overeenkomstig de Nota van Zienswijzen en de Nota van Wijzigingen, gewijzigd vast te stellen, zowel in analoge als digitale vorm (NL.IMRO.0983.BP2023STASTR44-VA01), met BGT ondergrond d.d. 22 maart 2023.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 mei 2024.

De griffier

De voorzitter