

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan
'L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481,
7498, 7519, 7521 en 7524'

raadsnummer 2019 55
collegevergadering 22-10-2019
d.d.

raadsvergadering 13-11-2019
d.d.

fatale termijn

programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

team RGSBMI
steller SGM Jacobs
doorkiesnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
registratienummer 1439362
datum 9 augustus/17 september 2019
bijlage(n) 1
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 22 oktober 2019, gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. te besluiten om geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. te besluiten om het bestemmingsplan 'L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201908LJCOSTER-VA01).

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Raadsbesluit

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Uw raad wordt gevraagd om een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan en te besluiten om het bestemmingsplan 'L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524' ongewijzigd vast te stellen.

Het verzoek tot bestemmingsplanwijziging ziet op de gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Bauhaus' ten behoeve van het verruimen van de bestemming voor het kunnen oprichten van een bedrijfsgebouw waar verschillende vormen van bedrijvigheid zijn toegestaan op de Laurens Janszoon Costerstraat in Venlo (zie voor de ligging van het plangebied pagina 5 van bijlage 1c van dit voorstel).

Het verruimen van het gebruik zodat meerdere vormen van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend een garagebedrijf met werkplaats en showroom is toegestaan.

Door middel van het onderliggende toekomstige bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Op 25 juni 2019 heeft ons college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Hierover is uw raad door middel van raadsinformatiebrief 2019-83 geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vervolgens voor een ieder van 27 juni 2019 tot en met 8 augustus 2019 ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarbij het PAS ongeldig is verklaard, is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een stikstofonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in het geval van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten (behorende bij de bestemmingsplanregels) onder de categorie 2, 3.1 en 3.2, in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase, niet resulteert in significante effecten op Natura 2000-gebieden. Dit is ambtshalve ter verduidelijking toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan waren gronden met de bestemming 'Bedrijf' aangewezen voor bedrijven onder de categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2. Naar aanleiding van het uitgevoerde stikstofonderzoek worden in het onderliggende bestemmingsplan op initiatief van aanvrager enkel bedrijven onder de categorie 2, 3.1 en 3.2 planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is hiermee ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ondergeschikt gewijzigd en in relatie met de stikstofdepositie verbeterd.

Bijlagen

| Nr. | Naam | Datum |
|-----|---|----------------|
| 1. | Bestemmingsplan 'L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524' bestaande uit de onderdelen: a. Verbeelding bestemmingsplan 'L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524' b. Regels bestemmingsplan 'L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524' c. Toelichting bestemmingsplan 'L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524' | 7 oktober 2019 |

Raadsbesluit

- d. Bijlage (1) bij regels Lijst van bedrijfsactiviteiten
 - e. Bijlagen (5) bij toelichting bestemmingsplan 'L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524'
- Concept-raadsbesluit nummer 2019-55.

Raadsbesluit

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan ten behoeve van het verruimen van de geldende bestemming om de realisatie van een bedrijfsgebouw mogelijk te maken waar verschillende vormen van bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend op de locatie Laurens Janszoon Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524 in Venlo. Hierdoor ontstaat er een nieuwe planologisch-juridische regeling voor de gronden binnen dit plangebied.

2. Relatie met programma

Het initiatief draagt bij aan de doelstellingen van het programma 'Leefbaar Venlo'. Doel van dit programma is het bieden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Daarbij gaat het om de balans tussen sociale en ruimtelijke-fysieke ontwikkeling van dorpen, wijken, stedelijk centrum enerzijds en het landelijk gebied anderzijds.

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

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan voor de betreffende locatie waarbij wordt voorzien in een nieuw planologisch-juridisch kader.

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

De raad is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan 'L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524' vast te stellen op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro). Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om de beoogde twee ontwikkeling mogelijk te maken.

Het bestemmingplan heeft tot gevolg dat het geldend bestemmingsplan 'Bauhaus' voor het deel waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, niet meer van toepassing is. Het nog vast te stellen bestemmingsplan treedt vervolgens voor dat deel in de plaats en de regels van het plan tezamen met de verbeelding vormt hierdoor een nieuw juridisch-planologisch kader.

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

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Bauhaus' (vastgesteld op 17 december 2014). Ter plaatse geldt de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'garage'. Gronden met deze bestemming en aanduiding zijn aangewezen voor maximaal twee garagebedrijven met werkplaats en showroom.

Het verruimen van het gebruik zodat meerdere vormen van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend een garagebedrijf met werkplaats en showroom is toegestaan. Middels het onderliggende toekomstige bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Raadsbesluit

Ruimtelijk kader

Om de realisering van de woningen op deze locatie mogelijk te maken, kan medewerking worden verleend door het vaststellen van bijgevoegd bestemmingsplan. Voorwaarde is dat er sprake blijft van een aantoonbare goede ruimtelijke ordening.

Voor een uitgebreide toelichting waarin is aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 1c). De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (met uitzondering van de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan) en de milieuaspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

AERIUS Calculator 2019

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarbij het PAS ongeldig is verklaard, is vanaf 16 september jl. de nieuwe AERIUS calculator beschikbaar. Met de AERIUS Calculator 2019 kan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. Uit de door de initiatiefnemer aangeleverde berekening blijkt dat er (zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase) geen sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van onderliggende ontwikkeling, in het geval van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten (behorende bij de bestemmingsplanregels) onder de categorie 2, 3.1 en 3.2. Bovenstaande is ambtshalve ter verduidelijking toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan waren gronden met de bestemming 'Bedrijf' aangewezen voor bedrijven onder de categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2. Naar aanleiding van het uitgevoerde stikstofonderzoek worden in het onderliggende bestemmingsplan op initiatief van aanvrager enkel bedrijven onder de categorie 2, 3.1 en 3.2 planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is hiermee ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ondergeschikt gewijzigd en in relatie met de stikstofdepositie verbeterd.

Procedure

Op 25 juni 2019 heeft ons college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Hierover is uw raad door middel van raadsinformatiebrief 2019-83 geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vervolgens voor een ieder van 27 juni 2019 tot en met 8 augustus 2019 ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

De Provincie, het Waterschap en Rijkswaterstaat zijn via algemene (wettelijk voorgeschreven) publicaties betrokken bij het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Raadsbesluit

7. Financiële paragraaf

Grondexploitatie

Wordt door toepassing van een planologische procedure een bouwplan mogelijk gemaakt, dan dient op grond van de Wro-grondexploitatie regels in beginsel tegelijk met het besluit op de vaststelling van de planologische maatregel te behoeve van het bouwplan, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Doel van een exploitatieplan is onder andere om kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden te verhalen op de ontwikkelaar/initiatiefnemer van het bouwplan. Daarmee wordt vanuit gemeentelijke optiek het (bouw)plan uitvoerbaar. Weliswaar is er sprake van een bouwplan waarop de grondexploitatie regels van toepassing zijn, maar in dit geval is er sprake van een uitzondering op de beginselplicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Het betreft hier een bouwplan dat in relatie met de grondexploitatie regels door de wetgever is aangewezen als zogenaamd 'kruimelgeval' op grond van artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening aanhef en onder c; de verhaalbare kosten betreffen uitsluitend kosten voor de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsbedrijven. In dit geval vervalt voor de gemeenteraad de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. De raad dient wel expliciet een besluit te nemen tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Voor het behandelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het maken van een inrit, worden leges in rekening gebracht. Eventuele ontsluitingskosten worden via opdrachtverstrekking in rekening gebracht en betaald door de initiatiefnemer.

Uw raad is bevoegd om te besluiten om géén exploitatieplan op te stellen voor bijgevoegd bestemmingsplan op grond van artikel 6.12 Wro.

Planschade

De mogelijke vergoeding van kosten voor eventuele planschade zijn verzekerd doordat met initiatiefnemer een separate planschadeverhaalovereenkomst is gesloten. Hiermee worden de kosten van het toewijzen van eventuele claims van planschade in het geheel afgewenteld op de initiatiefnemer.

Leges

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden verhaald via de Legesverordening Venlo.

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

Wel of geen risico

Juridische aspecten en wettelijk kader

Wel of niet

n.v.t.

Financiële risico's en aspecten

n.v.t.

Economische risico's

n.v.t.

Maatschappelijke risico's

n.v.t.

Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade

n.v.t.

Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)

n.v.t.

Raadsbesluit

Overige strategische risico's

n.v.t.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Binnen de inzage termijn kan rechtstreeks beroep worden ingediend bij de Raad van State door belanghebbenden. De dag na afloop van de inzage termijn treedt het bestemmingsplan in werking, mits geen voorlopige voorziening wordt getroffen.

Raadsbesluit

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Bestemmingsplan 'L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524'

raadsnummer 55
2019

raadsvergadering 13-11-2019
d.d.

team RGSBMI
steller SGM Jacobs
doorkiesnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
datum

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 22 oktober 2019;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

het ontwerp bestemmingsplan 'L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524' van 25 juni 2019 tot en met 8 augustus 2019 ter inzage gelegen,

voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant, op de gemeentelijke website via www.overheid.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door een ieder gedurende voornoemde inzagetermijn,

er van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen geen gebruik is gemaakt,

geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening op gesteld hoeft te worden,

besluit(en):

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'L.J. Costerstraat, sectie A percelen 7481, 7498, 7519, 7521 en 7524' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201908LJCOSTER-VA01).

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 november 2019.

De griffier

De voorzitter

Raadsbesluit

Geert van Soest

Antoin Scholten