

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 2023-166
collegevergadering d.d. 5 december 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 102694
team RGSBMI
steller S. Mackay
telefoonnummer +31 77 3599504
e-mail s.mackay@venlo.nl
datum 5 december 2023
bijlage(n) 3
datum verzonden

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Boterstraat 18 te Venlo'

- 7 DEC. 2023

Kennisnemen van

Kennisnemen van het ontwerpbestemmingsplan 'Boterstraat 18 te Venlo' dat voorziet in een wijziging van de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' naar 'Wonen'. Dit verzoek tot herziening van een deel van het geldende bestemmingsplan, is ingediend door de initiatiefnemer.

Aanleiding van

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor onderhavig verzoek, zodat de voormalige bedrijfswoning bewoond mag worden door burgers die geen binding hebben met het bedrijf.

Kernboodschap

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfswoning aan de Boterstraat 18 te Venlo. De woning aan de Boterstraat 18 is niet meer noodzakelijk als bedrijfswoning. De locatie is in eigendom van initiatiefnemer en de initiatiefnemer heeft geen binding meer met het bedrijf.

Het bestemmingsplan zorgt voor een herbestemming van de situatie volgens het feitelijk gebruik en de feitelijke eigendomssituatie. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats; enkel een verandering van gebruik. Met het voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan wordt de voormalige bedrijfswoning dan ook omgezet naar een woonbestemming (zie bijlagen 01, 02 en 03).

Het bedrijf is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie U, nummers 480 t/m 483. De woning Boterstraat 18 is gelegen op de kadastrale percelen bekend als gemeente Venlo, sectie D, nummers 6303 en 7376.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Venlo Oost', vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2012. De gronden zijn belegd met de enkelbestemming 'Agrarisch - Bedrijf' met de functieaanduiding 'Bedrijfswoning' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De aanwezige woning is daarbij aangemerkt als bedrijfswoning.

De als 'Agrarisch - Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfswoningen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, voor zover de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Conform de bedrijfsbestemming en de aanwijzing als bedrijfswoning, is bewoning uitsluitend toegestaan indien noodzakelijk voor de bedrijfsfunctie ter plaatse.

Raadsinformatiebrief

Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening

Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is als ruimtelijk passend beoordeeld.

Ruimtelijke structuurvisie

De beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, waaronder het gemeentelijk beleid zoals omschreven in de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo'. In de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 is het plangebied buiten de stedelijke contour gelegen en op de kaart aangeduid als cultuurlandschap.

Het bestemmingsplan zorgt voor een herbestemming van de situatie conform het feitelijk gebruik en het feitelijke eigendom. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats, enkel een verandering van de bestemming van een bedrijfswoning. Dit verzoek past binnen het voornemen om liever bestaande woningen of gebieden aan te passen, dan dat er wordt uitgebreid.

Tevens is het besluitgebied op de kaart aangeduid als cultuurlandschap. Binnen het cultuurlandschap dragen ontwikkelingen bij aan een goede balans tussen agrarische productie, natuur, water, recreatie en cultuurhistorie.

Gezien het bovenstaande past de nieuwe bestemming binnen de Ruimtelijke Structuurvisie 2014.

Archeologie

In paragraaf 4.8 van de toelichting op het bestemmingsplan is een verantwoording opgenomen van het omgevingsaspect cultuurhistorie en archeologie (bijlage 02). De cultuurhistorische en archeologische waarden worden door het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning niet aangetast.

De verbeelding (bijlage 03) en regels (bijlage 02) zijn ook in overeenstemming met de Archeologische Beleidskaart Venlo.

Overige aspecten

De ruimtelijke onderbouwing is vertaald in de Toelichting van het bestemmingsplan.

Voor een uitgebreide toelichting waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen bestaan voor het verlenen van medewerking aan het plan, verwijzen wij naar de toelichting, de regels met bijlagen en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlagen 01, 02 en 03).

Door toezending van deze raadsinformatiebrief bent u op de hoogte gesteld van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor inzage voor iedereen.

Procedurele aspecten

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd op overheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. Gedurende de ter inzagelegging kan iedereen mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen over het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële aspecten

Er is geen sprake van een bouwplan dat is genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan is in zijn geheel wettelijk niet aan de orde.

Planschade

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

Raadsinformatiebrief

Communicatie

Er is geen aanvullende communicatie noodzakelijk.

Vervolprocedure raad

Na de terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld. Vervolgens zal u worden voorgesteld het betreffende bestemmingsplan vast te stellen (al dan niet ondergeschikt gewijzigd).

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan door belanghebbende, alsmede iedereen, die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht, rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

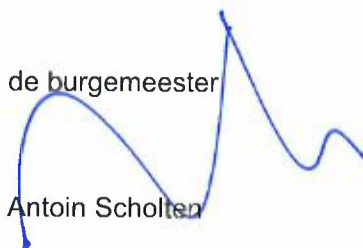
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Bijlagen

- 01 Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Boterstraat 18 te Venlo'
- 02 Regels ontwerpbestemmingsplan 'Boterstraat 18 te Venlo'
- 03 Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Boterstraat 18 te Venlo'