

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 176
collegievergadering d.d. 12 december 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 90544
team RGWLEV
steller S.C.J. van Schijndel
telefoonnummer +31 77 3597234
e-mail s.vanschijndel@venlo.nl
datum 27 november 2023
bijlage(n) 5
datum verzonden

14 DEC. 2023

Onderwerp

Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Straelseweg ongenummerd

Kennisnemen van

Kennisnemen van het ontwerpbestemmingsplan Straelseweg ongenummerd. Het ontwerpplan voorziet in toevoegen van een woon- en groenbestemming en het aanpassen van de geldende bedrijfsbestemming aan de Straelseweg in 't Ven, waardoor 10 woningen en 3 bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd kunnen worden.

Aanleiding van

Luxmi B.V. is initiatiefnemer voor de bouw van 10 woningen aan de Straelseweg en 3 bedrijfsverzamelgebouwen aan de Groethofstraat in Venlo. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft Luxmi B.V. een principeverzoek ingediend. Het initiatief is op een Omgevingstafel behandeld. Op 22 december 2022 hebben wij besloten om – in afwijking van het geldende bestemmingsplan – in principe medewerking te verlenen. Dit principebesluit is door Luxmi B.V. uitgewerkt in een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

Kernboodschap

De procedure is in gang gezet om de bestemming 'Wonen' en 'Groen' toe te voegen en geldende bedrijfsbestemming passend te maken voor het planvoornemen.

Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in Venlo Noord, tussen de Straelseweg en de Groethofstraat. Het gebied ligt in de zuidoostelijke hoek van bedrijventerrein Veegtes. De locatie ligt op de overgang van bedrijventerrein Veegtes naar de woonkern 't Ven.

Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veegtes' geldt op de locatie van het plangebied en heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijf-1' en (deels) 'Bedrijf-2' (met bouwvlak). Het voornemen om 3 bedrijfsverzamelgebouwen te realiseren is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het woningbouwplan wijkt af van de bestemming. Hierom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Raadsinformatiebrief

Toelichting planvoornemen

Typologie woningen

De nieuw te bouwen woningen zijn van het type levensloopbestendig en betreffen 5 tweekappers.

Groen

Alle nieuwe woningen krijgen een voor- en achtertuin. Hiermee sluit de opzet aan bij de omgeving. Naast het versterken van het bestaande groen, voorziet het plan in een groene buffer tussen de bedrijfsmatige functies en woonfunctie. Deze groene buffer bestaat uit de aanleg van wadi's, gevarieerde vegetatie en bomen. Dit versterkt de overgang tussen de bedrijven en het woongebied.

Bereikbaarheid

De woningen worden rechtstreeks ontsloten op de Straelseweg middels een uitrit. De nieuwe bedrijfshallen worden via een te realiseren toerit, aangesloten op de al bestaande toerit en daarmee ontsloten op de Groethofstraat. Vanuit de Straelseweg is een calamiteitendoorgang voorzien. Deze weg is afgesloten en alleen toegankelijk voor hulpdiensten.

Parkeergelegenheid

De parkeerbehoefte van zowel de bedrijfsverzamelgebouwen als woningen wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Dit gebeurt op eigen terrein van de bedrijven en woningen als in het openbaar gebied langs de Straelseweg.

Gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen de stedelijke contour. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo wordt voor het bestaand stedelijk gebied gestreefd naar een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. Stedelijke ontwikkelingen kunnen hierin worden gefaciliteerd. Onderhavig initiatief draagt bij aan het benutten van het bestaand stedelijke gebied ten behoeve van de vraag naar stedelijke functies in de vorm van wonen. Het initiatief past hiermee binnen de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

Daarnaast draagt het toevoegen van 10 levensloopbestendige woningen bij aan de doorstroom van woningzoekenden binnen de woningvoorraad. Deze ontwikkeling past binnen de Woonvisie Venlo 2021-2026.

Ontwerpbestemmingsplan

Voorliggend ontwerp-bestemmingsplan staat de bestemming 'Bedrijf-1' toe en maakt wonen mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'. Als gevolg van onderhavig plan wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd ter plaatse van de groene buffer. Tenslotte zijn er specifieke aanduidingen aanwezig.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept-bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de Provincie Limburg, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland en het Waterschap Limburg. De provincie geeft aan dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Rijkswaterstaat en het Waterschap geven geen inhoudelijke opmerkingen.

Raadsinformatiebrief

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 22 december 2023 gedurende zes weken (van 21 december tot en met 31 januari 2024) ter inzage. Binnen die termijn heeft iedereen de gelegenheid tegen het ontwerpbestemmingsplan een reactie in te dienen (zienswijze).

Economische uitvoerbaarheid/kostenverhaal

Met initiatiefnemer Luxmi B.V. is een anterieure overeenkomst aangegaan. Daarin is ook het verhaal van eventuele planschadeposten op de initiatiefnemer opgenomen en het kostenverhaal verzekerd.

Communicatie

De bewoner/eigenaar van Straelseweg 345A en omliggende bewoners, vertegenwoordiging van het wijkoverleg 't Ven en de stadsdeelmanager zijn op de hoogte gesteld van voorliggend initiatief. Door de initiatiefnemer is op 22 februari 2023 een brief inclusief bijbehorende plattegronden verspreid aan de omwonenden van het plangebied. Enkele reacties zijn telefonisch beantwoord. Met 2 bewoners en 1 omliggend bedrijf zijn er in maart 2023 gesprekken georganiseerd (omgevingsdialoog). Tijdens de gesprekken zijn vragen beantwoord en aandachtspunten besproken. De omliggende onderneming en omwonenden bleken geen bezwaren te hebben tegen het initiatief. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Vervolprocedure raad

Na afloop van de termijn van terinzagelegging vindt beantwoording van eventueel ingekomen zienswijzen plaats. Besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad is voorzien in de raadsvergadering van begin 2024. Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Tegen het besluit staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	01 Ontwerp-bestemmingsplan Straelseweg ongenummerd, toelichting	november 2023
2.	02 Ontwerp-bestemmingsplan Straelseweg ongenummerd, regels	november 2023
3.	03 Ontwerp-bestemmingsplan Straelseweg ongenummerd, verbeelding	november 2023
4.	04 Ontwerp-bestemmingsplan Straelseweg ongenummerd, bijlagen toelichting	november 2023
5.	05 Ontwerp-bestemmingsplan Straelseweg ongenummerd, bijlage regels	november 2023