

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 177
collegevergadering d.d. 12 december 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 105062
team RGWLEV
steller S.C.J. van Schijndel
telefoonnummer +31 77 3597234
e-mail s.vanschijndel@venlo.nl
datum 27 november 2023
bijlage(n) 6
datum verzonden

13 DEC. 2023

Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl

Kennisnemen van

Het ontwerp-bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl wordt gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Het plan voorziet in de omzetting van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' zodat de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning en de realisatie van één woning(bouwkavel) mogelijk kan worden gemaakt.

Aanleiding van

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 en 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 mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het doel van de RIB is uw raad te informeren over het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl.

Kernboodschap

Ligging plangebied

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.

Bestemmingsplan

Met voorliggend ontwerp-bestemmingsplan wordt de bestemming 'Bedrijf' omgezet in de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' zodat de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning en de realisatie van één woning(bouwkavel) mogelijk kan worden gemaakt.

Het concept 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.

Geluid – hogere waarden Wet Geluidhinder

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat op de 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. Dit ontwerp-besluit ligt gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage.

Stikstof

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.

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, het waterschap en de Veiligheidsregio Limburg-Noord. De provincie heeft aangegeven dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, die verwerkt zijn in het ontwerpbestemmingsplan.

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-besluit

Het ontwerp-bestemmingsplan ligt vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken (van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024) ter inzage. Binnen die termijn heeft iedereen de gelegenheid tegen het ontwerpbestemmingsplan een reactie in te dienen (zienswijze). Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen tegen het ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

Raadsinformatiebrief

Economische uitvoerbaarheid/kostenverhaal

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 wordt een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Communicatie

Tijdens het opstellen van voorliggend ontwerp-bestemmingplan, hebben wij met Reland overleg gevoerd over het beoogde initiatief. Er is geen officieel omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving. Wel zijn omwonenden vooraf aan het opstellen van het bestemmingsplan geïnformeerd over onderhavig planvoornemen.

Vervolprocedure raad

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kunnen bij uw gemeenteraad zienswijzen worden ingediend. Na de terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen bekeken en zullen wij een voorstel doen voor de beantwoording van de ingekomen zienswijzen. Tevens zullen wij een voorstel doen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1	01 Ontwerp-bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl, toelichting	november 2023
2	02 Ontwerp-bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl, regels	november 2023
3	03 Ontwerp-bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl, verbeelding	november 2023
4	04 Ontwerp-bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl, bijlagen toelichting	november 2023
5	05 Ontwerp-bestemmingsplan Stationsstraat 44 Steyl, bijlagen regels	november 2023
6	06 Ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder	november 2023