

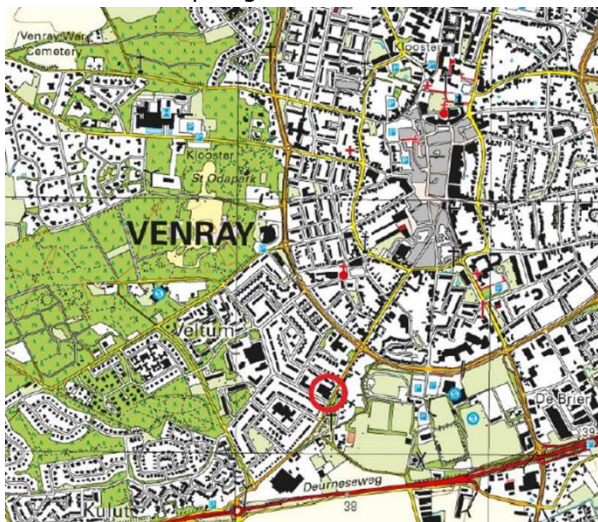
Onderwerp		Vaststelling bestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray'	
Zaaknummer		Teammanager	Veronique Nabben
B & W datum	8 november 2022	Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Tonnie de Benis	Portefeuillehouder	Daan Janssen
Besproken met	Ja, met Daan Janssen op 2 november		
portefeuillehouder	2022		
Openbaarheid	Deze adviesnota is openbaar		
Bevoegd orgaan	Raad		
Ter kennisname	Aanbieden via de Griffie aan Commissie Wonen en aan de Raad		

ADVIES

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray' (NL.IMRO.0984.BP22011-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen.

Samenvatting

Het plan heeft betrekking op het slopen van (de voormalige garage) de showroom, werkplaatsen en (bedrijf)woningen en het realiseren van een woongebouw van 18 appartementen (in 3 bouwlagen) op de locatie Langstraat 108 en 110(a) in Venray. Het tankstation (zonder LPG) blijft voorlopig bestaan. Via een flexibiliteitsbepaling bestaat binnen dat gebied de mogelijkheid om in de toekomst (fase 2, naar verwachting rond 2030) 3 extra woningen te realiseren in de vorm van patiowoningen. Het gaat om de percelen kadastraal bekend gemeente Venray, sectie L, nummer 1222. Op onderstaande afbeelding is de locatie van het plangebied met een rode cirkel aangeduid.



Het transformeren van de huidige garagebedrijf en op termijn het tankstation naar woningbouw wordt gezien als een positieve ontwikkeling voor de omgeving. De beoogde woningtypen sluiten aan bij de vraag op dit moment. Er wordt een behoefte geconstateerd aan goedkope en middel dure woningen, zowel in het huur- als koopsegment. Met name voor de doelgroepen starters en senioren is er vraag op dit moment. Door initiatiefnemer wordt gedacht aan koopappartementen voor senioren in het middensegment, met een gebruiksoppervlakte van 80 à 100 m². Het gaat om levensloopbestendige woningen. Het plan is besproken binnen de regionale werkgroep Wonen.

Dit plan is één van de plannen waarvoor de verdeelsleutel zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma Wonen niet van toepassing is, omdat dit plan zich toen al in een te ver gevorderde fase bevond in het planvormingsproces. De beantwoording van het principeverzoek heeft in de zomer van 2021 plaatsgevonden, in december 2021 heeft het startoverleg plaatsgevonden en het plan is in januari 2022 in ARK besproken. Vanuit initiatiefnemer is de insteek dat er een doorstroming in de wijk ontstaat waarbij senioren hun bestaande woningen in een lager prijssegment verkopen. Hierover is op 31 mei een raadsinformatiebrief verstuurd. Onderbouwd is waarom dit plan passend is binnen onze programmering.

Een volume van 3 bouwlagen is gezien de omvang en ligging van de locatie voorstelbaar. Bij de verdere uitwerking is rekening gehouden met situering en inrichting van de appartementen, in relatie tot de omliggende woningen, woongenot en privacy. Het ontwerp is op 11 januari 2022 besproken in de ARK en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Vervolgens is naar aanleiding van een suggestie van de ARK het entreegebied herkenbaarder gemaakt, het gebouw is compacter geworden en er is meer groen toegevoegd.

Dit leidt tot de volgende impressie van het nieuwe appartementengebouw.



Een hoek van het plangebied wordt groen ingericht zodat er een verbinding wordt gemaakt met het park tussen de Langstraat en Hoebertweg. De buitenruimtes liggen op de hoeken van het complex en worden gecombineerd met bloembakken en groen. Ook het eenlaagse gedeelte met entree en bergingen krijgt een groen (sedum)dak met opgedikte dakrand met plantenbakken. In de akoestische muur tussen het tankstation en het appartementengebouw wordt standaard gevelgroen in de vorm van plantenbakken opgenomen.

De geplande appartementen kunnen echter niet worden gerealiseerd op basis van het huidige bestemmingsplan. Gelet op de vigerende bedrijfsbestemming kunnen enkel bedrijfswoningen worden toegestaan ter plaatste van de gelijknamige aanduiding. Aangezien het hier om burgerwoningen gaat in de vorm van 18 appartementen kunnen deze niet gerealiseerd worden ter plaatse van de bedrijfsbestemming en dient deze omgezet te worden in een passende woonbestemming. Om de voorliggende ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden en hiervoor de bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Onder de Omgevingswet die naar de huidige verwachting per 1 juli 2023 in werking treedt kan de wijzigingsbevoegdheid (voor het omzetten van het tankstation naar 3 patiowoningen) niet meer gebruikt worden. Deze maakt straks onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan en dan kan het college van burgemeester en wethouders de bouwactiviteit met een omgevingsvergunning voor een binnenplanse bouwactiviteit verlenen zolang er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het gaat hier om een discretionaire bevoegdheid en het college kan hier dus na een afweging eventueel gebruik van maken.

Procedure Hogere grenswaarde

Omdat de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dient een procedure hogere grenswaarden te worden doorlopen. Dit vaststellingsbesluit ligt gelijktijdig met het vastgesteld bestemmingsplan ter inzage. Vervolgens zal het vastgestelde besluit eveneens gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Beoogd resultaat

Het (ongewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray' (NL.IMRO.0984.BP22011-va01).

Argumenten

- 1.1 De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen, eventueel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen. Het ontwerpplan heeft van 19 augustus 2022 tot en met 29 september 2022 ter inzage gelegen, en er zijn geen zienswijzen binnengekomen.
- 1.2 Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het vastgesteld bestemmingsplan behorende onderzoeken, voldoet het vastgesteld bestemmingsplan in deze fase aan de wettelijke eisen. De ter inzage legging van de vaststelling is een onderdeel van de (wettelijke) procedure.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat het nieuwe appartementengebouw geen beperking geeft voor de activiteiten van het tankstation. Er worden maatregelen getroffen die ervoor zorgen dat de geluidsbelasting ter plaatse van de appartementen wordt teruggebracht tot de geluidseisen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er sprake is van een kobaltverontreiniging. Om een uitspraak te kunnen doen over de omvang van deze verontreiniging is nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hier is uit gebleken dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Het geval is niet saneringsplichtig. De initiatiefnemer heeft echter besloten om de beperkte en ondiepe verontreiniging te saneren en dus volledig af te voeren.

- 2.1 Met betrekking tot deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten op 9 augustus 2022.

Risico's

Geen

Kantttekeningen

Geen

Communicatie

1. De formele kennisgeving wordt zo spoedig mogelijk gepubliceerd (conform DROP) in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Vervolgens start de terinzagetermijn van het vastgesteld bestemmingsplan. Tevens wordt de kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, waterschap en Inspectie voor Leefomgeving en Transport.
2. De kennisgeving, het vaststellingsplan, het vaststellingsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen conform de wettelijke eisen, ook digitaal raadpleegbaar zijn via de website. Daarnaast zal het vaststellingsplan ook digitaal raadpleegbaar zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl.
3. De kennisgeving wordt tevens als extra service bekendgemaakt in de Peel en Maas.

Financiële gevolgen

Met de initiatiefnemer is op grond van de Grondexploitatiewet een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. In de overeenkomst is tevens een bepaling opgenomen dat mogelijke planschade zal worden afgewenteld op de koper van de kavel.

Personele/organisatorische gevolgen

Geen

Juridische gevolgen

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking.

Rechtmatigheid

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het vastgesteld bestemmingsplan behorende onderzoeken, voldoet het vastgesteld bestemmingsplan in deze fase aan de wettelijke eisen. Het in procedure brengen is noodzakelijk om uiteindelijk te komen tot de vaststelling van een definitief bestemmingsplan. De ter inzage legging van de vaststelling is een onderdeel van de (wettelijke) procedure.

Fatale termijnen

In de Wro is opgenomen dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is echter geen fatale termijn, maar een termijn van orde.

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling bestaat gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Het raadsvoorstel
2. Het concept-raadsbesluit
3. Bestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray' (incl. bijlagen) (NL.IMRO.0984.BP22011-va01)
4. Ontwerpbestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray' (incl. bijlagen) (NL.IMRO.0984.BP22011-on01)

Naslagwerk

n.v.t

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray'
------------------	---

Zaaknummer		Steller	Tonnie de Benis
Kenmerk		Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Raad datum	13 december 2022	Teammanager	Veronique Nabben
		Portefeuillehouder	Daan Janssen

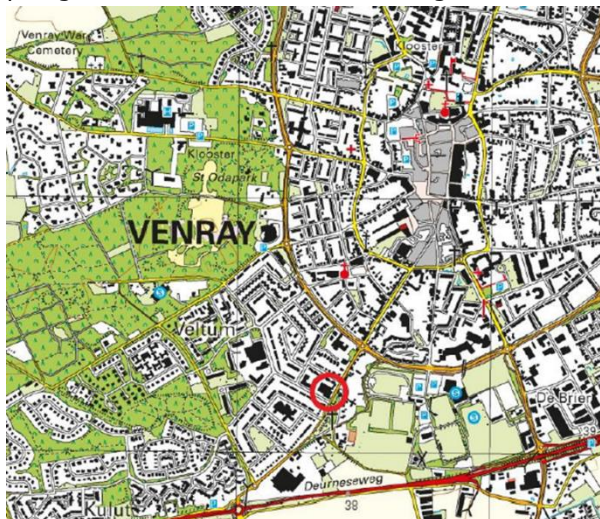
Openbaar	Ja
Ter advisering/ kennisneming/ bespreking	Ter advisering

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray' (NL.IMRO.0984.BP22011-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij horende stukken.

Samenvatting

Het plan heeft betrekking op het slopen van (de voormalige garage) de showroom, werkplaatsen en (bedrijf)woningen en het realiseren van een woongebouw van 18 appartementen (in 3 bouwlagen) op de locatie Langstraat 108 en 110(a) in Venray. Het tankstation (zonder LPG) blijft voorlopig bestaan. Via een flexibiliteitsbepaling bestaat binnen dat gebied de mogelijkheid om in de toekomst (fase 2, naar verwachting rond 2030) 3 extra woningen te realiseren in de vorm van patiowoningen. Het gaat om de percelen kadastraal bekend gemeente Venray, sectie L, nummer 1222. Op onderstaande afbeelding is de locatie van het plangebied met een rode cirkel aangeduid.



Het transformeren van de huidige garagebedrijf en op termijn het tankstation naar woningbouw wordt gezien als een positieve ontwikkeling voor de omgeving. De beoogde woningtypen sluiten aan bij de vraag op dit moment. Er wordt een behoefte geconstateerd aan goedkope en middel dure woningen, zowel in het huur- als koopsegment. Met name voor de doelgroepen starters en senioren is er vraag op dit moment. Door initiatiefnemer wordt gedacht aan koopappartementen voor senioren in het middensegment, met een gebruiksoppervlakte van 80 à 100 m². Het gaat om levensloopbestendige woningen. Het plan is besproken binnen de regionale werkgroep Wonen.

Dit plan is één van de plannen waarvoor de verdeelsleutel zoals opgenomen in het Omgevingsprogramma Wonen niet van toepassing is, omdat dit plan zich toen al in een te ver gevorderde fase bevond in het planvormingsproces. De beantwoording van het principeverzoek heeft in de zomer van 2021 plaatsgevonden, in december 2021 heeft het startoverleg plaatsgevonden en het plan is in januari 2022 in ARK besproken. Vanuit initiatiefnemer is de insteek dat er een doorstroming in de wijk ontstaat waarbij senioren hun bestaande woningen in een lager prijssegment verkopen. Hierover is op 31 mei een raadsinformatiebrief verstuurd. Onderbouwd is waarom dit plan passend is binnen onze programmering.

Een volume van 3 bouwlagen is gezien de omvang en ligging van de locatie voorstelbaar. Bij de verdere uitwerking is rekening gehouden met situering en inrichting van de appartementen, in relatie tot de omliggende woningen, woongenot en privacy. Het ontwerp is op 11 januari 2022 besproken in de ARK en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Vervolgens is naar aanleiding van een suggestie van de ARK het entreegebied herkenbaarder gemaakt, het gebouw is compacter geworden en er is meer groen toegevoegd.

Dit leidt tot de volgende impressie van het nieuwe appartementengebouw.



Een hoek van het plangebied wordt groen ingericht zodat er een verbinding wordt gemaakt met het park tussen de Langstraat en Hoebertweg. De buitenruimtes liggen op de hoeken van het complex en worden gecombineerd met bloembakken en groen. Ook het eenlaagse gedeelte met entree en bergingen krijgt een groen (sedum)dak met opgedikte dakrand met plantenbakken. In de akoestische muur tussen het tankstation en het appartementengebouw wordt standaard gevelgroen in de vorm van plantenbakken opgenomen.

De geplande appartementen kunnen echter niet worden gerealiseerd op basis van het huidige bestemmingsplan. Gelet op de vigerende bedrijfsbestemming kunnen enkel bedrijfswoningen worden toegestaan ter plaatste van de gelijknamige aanduiding. Aangezien het hier om burgerwoningen gaat in de vorm van 18 appartementen kunnen deze niet gerealiseerd worden ter plaatse van de bedrijfsbestemming en dient deze omgezet te worden in een passende woonbestemming. Om de voorliggende ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden en hiervoor de bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Onder de Omgevingswet die naar de huidige verwachting per 1 juli 2023 in werking treedt kan de wijzigingsbevoegdheid (voor het omzetten van het tankstation naar 3 patiowoningen) niet meer gebruikt worden. Deze maakt straks onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan en dan kan het college van burgemeester en wethouders de bouwactiviteit met een omgevingsvergunning voor een binnenplanse bouwactiviteit verlenen zolang er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het gaat hier om een discretionaire bevoegdheid en het college kan hier dus na een afweging eventueel gebruik van maken.

Procedure Hogere grenswaarde

Omdat de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dient een procedure hogere grenswaarden te worden doorlopen. Dit vaststellingsbesluit ligt gelijktijdig met het vastgesteld bestemmingsplan ter inzage. Vervolgens zal het vastgestelde besluit eveneens gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Beoogd resultaat

Het (ongewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray' (NL.IMRO.0984.BP22011-va01).

Argumenten

- 1.1 De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen, eventueel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen. Het ontwerpplan heeft van 19 augustus 2022 tot en met 29 september 2022 ter inzage gelegen, en er zijn geen zienswijzen binnengekomen.
- 1.2 Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het vastgesteld bestemmingsplan behorende onderzoeken, voldoet het vastgesteld bestemmingsplan in deze fase aan de wettelijke eisen. De ter inzage legging van de vaststelling is een onderdeel van de (wettelijke) procedure.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat het nieuwe appartementengebouw geen beperking geeft voor de activiteiten van het tankstation. Er worden maatregelen getroffen die ervoor zorgen dat de geluidsbelasting ter plaatse van de appartementen wordt teruggebracht tot de geluidseisen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er sprake is van een kobaltverontreiniging. Om een uitspraak te kunnen doen over de omvang van deze verontreiniging is nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hier is uit gebleken dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Het geval is niet saneringsplichtig. De initiatiefnemer heeft echter besloten om de beperkte en ondiepe verontreiniging te saneren en dus volledig af te voeren.

- 2.1. Met betrekking tot deze ontwikkeling is er een anterieure overeenkomst gesloten op 9 augustus 2022.

Risico's

Geen

Kanttekeningen

Geen

Communicatie

1. De formele kennisgeving wordt zo spoedig mogelijk gepubliceerd (conform DROP) in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Vervolgens start de terinzagetermijn van het vastgesteld bestemmingsplan. Tevens wordt de kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, waterschap en Inspectie voor Leefomgeving en Transport.
2. De kennisgeving, het vaststellingsplan, het vaststellingsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen conform de wettelijke eisen, ook digitaal raadpleegbaar zijn via de website. Daarnaast zal het vaststellingsplan ook digitaal raadpleegbaar zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl.
3. De kennisgeving wordt tevens als extra service bekendgemaakt in de Peel en Maas.

Financiële gevolgen

Met de initiatiefnemer is op grond van de Grondexploitatiewet een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. In de overeenkomst is tevens een bepaling opgenomen dat mogelijke planschade zal worden afgewenteld op de koper van de kavel.

Personele/organisatorische gevolgen

Geen

Juridische gevolgen

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan daags na de beroepstermijn in werking.

Rechtmatigheid

Gebaseerd op de huidige inzichten welke voortvloeien uit de bij het vastgesteld bestemmingsplan behorende onderzoeken, voldoet het vastgesteld bestemmingsplan in deze fase aan de wettelijke eisen. Het in procedure brengen is noodzakelijk om uiteindelijk te komen tot de vaststelling van een definitief bestemmingsplan. De ter inzage legging van de vaststelling is een onderdeel van de (wettelijke) procedure.

Fatale termijnen

In de Wro is opgenomen dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is echter geen fatale termijn, maar een termijn van orde.

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling bestaat gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Het concept-raadsbesluit
2. Bestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray' (NL.IMRO.0984.BP22011-va01)
3. Ontwerpbestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray' (NL.IMRO.0984.BP22011-va01)

Naslagwerk

n.v.t.

Onderwerp	Datum	13 december 2022
1. Vaststelling bestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray' (NL.IMRO.0984.BP22011-va01)	Pagina	1 van 1

De raad van Venray,

gelezen het advies van burgemeester en wethouders van 8 november 2022,

gelet op het advies van de commissie Wonen van 22 november 2022,

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 19 augustus 2022 tot en met 29 september 2022 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gedurende die periode geen zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren is gebracht;

het bestemmingsplan ongewijzigd is;

gelet op de behandeling in de commissie Wonen op 22 november 2022;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray' (NL.IMRO.0984.BP22011-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 december 2022,

De voorzitter,

De griffier,

L.A.M. Kompier

S.A. Boere