



## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2021 17  
collegevergadering d.d. 23 februari 2021  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder S. Peeters

ons kenmerk 1627011  
team RGSBMI  
steller S Mackay  
doorkiesnummer  
e-mail s.mackay@venlo.nl  
datum 8 februari 2021  
bijlage(n) 2  
datum verzonden

24 FEB. 2021

### Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Luuschweg 15, Hout-Blerick'

### Kennisnemen van

Kennis nemen van het verzoek tot een bestemmingsplanwijziging welke ziet op de bouw van twee woningen, het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van 19 garageboxen (geen bedrijfsmatig gebruik) binnen de kern Hout-Blerick aan de Luuschweg 15 (sectie L, nummer 4843, 5408 en 5520 (gedeeltelijk)).

In deze brief informeren wij u over de locatie, de opzet, het doel en de procedure van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Luuschweg 15, Hout-Blerick'.

### Aanleiding

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor onderhavig verzoek.

### Kernboodschap

#### Aanleiding

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Momenteel is er binnen de projectlocatie een grondverzetbedrijf (inclusief bedrijfswoning) aanwezig. De projectlocatie wordt goed ontsloten door de omliggende wegen en beschikt over een reeds bestaande weg (vertakking van de Pastoor Ruttenweg) aan de zuidwestelijke zijde, welke kan dienen als ontsluiting. Beoogd wordt dat deze weg als toegangsweg gaat dienen voor de garage/storageboxen. Er zullen in totaal 19 garage/storageboxen gerealiseerd worden met een afmeting van circa 4 x 10 meter. Aan de entree van de garage/storageboxen wordt een poort gerealiseerd, waarbij een beperkte overdracht van gronden naar de gemeente plaatsvindt om een tweetal (voor de ontsluiting weg te nemen) parkeerplaatsen te compenseren. Daarnaast wordt aan de westzijde voorzien in een robuuste groene afscherming van de garage/storageboxen ten aanzien van de nabijgelegen woningen.

In de toekomstige situatie blijft de bestaande (bedrijfs)woning gehandhaafd en wordt deze omgevormd tot een burgerwoning. Er vindt enkel een kleine gedeeltelijke sloop plaats, waardoor ruimte ontstaat voor de noordelijke woonkavel. Daarnaast wordt er aan weerszijden van de bestaande woning een levensloopbestendige woning gerealiseerd.

Binnen deze nieuwe situatie worden er zodoende drie separate woonkavels gerealiseerd met ieder één woning. Deze woningen worden vervolgens direct aan de oostzijde ontsloten door de Luuschweg. Gezien de oppervlakte van de woonkavels zal er op iedere woonkavel voorzien kunnen worden in de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Deze plannen zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Door middel van bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld.

### **Bestemmingsplan**

De locatie is gelegen binnen het plangebied van vigerend bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick', dat is vastgesteld door de raad op 26 mei 2010. Het plangebied is bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Ter plaatse waar de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1' is opgenomen, is een grondverzetbedrijf toegestaan.

Een klein gedeelte van het plangebied aan de westzijde kent daarnaast nog de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen (waaronder bermen en beplanting), straatmeubilair en voorzieningen van algemeen nut.

Tot slot geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming (en), mede bestemd voor: de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden .

Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van twee woningen, 19 garage/storageboxen en een omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze ontwikkelingen zijn geen bedrijfsmatige activiteiten en zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' niet toegestaan.

### **Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening**

De beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, waaronder het gemeentelijk beleid zoals omschreven in de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo – Ruimte in stad en dorp', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en zorgt voor een kwaliteitsverbetering door de transformatie van een bedrijfsperceel naar kwalitatief hoogwaardige vrijstaande woningen. Derhalve is er in het kader van de beoogde ontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij u naar de toelichting, de regels en de verbeelding van het (ontwerp)bestemmingsplan (zie bijlagen 1 en 2).

### **Bestemmingsplanprocedure**

Om de beoogde wijziging mogelijk te maken, kan medewerking worden verleend middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet

ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Voorwaarde is dat er ter plaatse sprake moet blijven van een goede ruimtelijke ordening.

### *Inzage en zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende de ter inzagelegging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

### **Financiële aspecten**

#### *Grondexploitatie*

Wordt door toepassing van een ruimtelijke afwijking een bouwplan mogelijk gemaakt, dan dient in beginsel tegelijk met het ruimtelijk besluit een exploitatieplan te worden vastgesteld. Mits er sprake is van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is en er geen andere wettelijk voorgeschreven geval van toepassing is. Er is sprake van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is.

In het Besluit ruimtelijke ordening staat limitatief benoemd voor welke bouwplannen een exploitatieplan noodzakelijk is. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar van het bouwplan. In dit geval is er sprake van een uitzondering van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

De grondexploitatiekosten zijn afgedekt via een anterieure overeenkomst d.d. 1 februari 2021.

Er zijn geen verhaalbare kosten, de kosten van de ontwikkeling worden door de initiatiefnemer gedragen.

### *Conclusie*

De exploitatiekosten zijn "anderszins verzekerd" en daarom vervalt de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. Bij de vaststelling wordt u voorgesteld om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

### *Planschade*

Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Hiermee worden de kosten van het verhalen van planschade in het geheel afgewenteld op de initiatiefnemer als zijnde eigenaar van de gronden.

### **Communicatie**

N.v.t.

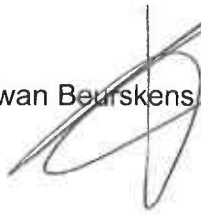
### **Vervolprocedure raad**

Na de terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld. Vervolgens zal u worden voorgesteld het betreffende bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan door belanghebbende rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Raadsinformatiebrief

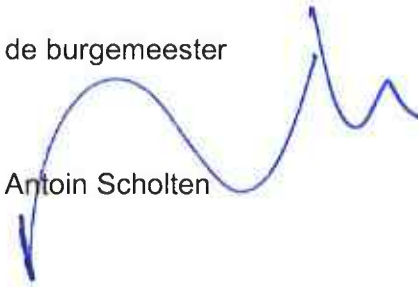
Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



## Bijlagen

1. Toelichting en regels ontwerpbestemmingsplan 'Luusweg 15, Hout-Blerick' 09-02-2021
2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Luusweg 15, Hout-Blerick' 29-01-2021