

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan
'Roermondseweg (ong) Tegelen'
raadsnummer 2020 18
collegevergadering 11-02-2020
d.d.
raadsvergadering 25-03-2020
d.d.
fatale termijn
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

team RGSBMI
steller SGM Jacobs
doorkiesnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
registratienummer 1382083
datum 31-02-2020
bijlage(n) 2
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 11 februari 2020, gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. te besluiten om geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. te besluiten om het bestemmingsplan 'Roermondseweg (ong) Tegelen' vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201909RMNDSTGLN-VA01).

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Raadsbesluit

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Uw raad wordt gevraagd om een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan en te besluiten om het bestemmingsplan 'Roermondseweg (ong) Tegelen' vast te stellen.

Het verzoek tot bestemmingsplanwijziging ziet toe op de gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' voor het realiseren van maximaal twee grondgebonden woningen op het perceel gelegen tussen Roermondseweg 51 en 55 in Tegelen, sectie A, perceelnummers 9320, 9321, 9322 en 5303 gedeeltelijk (zie voor de ligging van het plangebied pagina 3 en 13 van bijlage 1c van dit voorstel).

Het oprichten van maximaal twee grondgebonden woningen is in strijd met het bestemmingsplan. Door middel van het onderliggende toekomstige bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Op 29 oktober 2019 heeft ons college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Hierover is uw raad door middel van raadsinformatiebrief 2019-131 geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vervolgens voor een ieder van 22 november 2019 tot en met 2 januari 2020 ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan 'Roermondseweg (ong) Tegelen' bestaande uit de onderdelen: a. Verbeelding bestemmingsplan 'Roermondseweg (ong) Tegelen' b. Regels bestemmingsplan 'Roermondseweg (ong) Tegelen' c. Toelichting bestemmingsplan 'Roermondseweg (ong) Tegelen' d. Bijlagen (5) bij toelichting bestemmingsplan 'Roermondseweg (ong) Tegelen'.	
2.	Concept-raadsbesluit nummer 2020-18.	

Raadsbesluit

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor het realiseren van maximaal twee grondgebonden woningen op het perceel gelegen tussen Roermondseweg 51 en 55 in Tegelen, sectie A, perceelnummers 9320, 9321, 9322 en 5303 gedeeltelijk. Hierdoor ontstaat er een nieuwe planologisch-juridische regeling voor de gronden binnen dit plangebied.

2. Relatie met programma

Het initiatief draagt bij aan de doelstellingen van het programma 'Leefbaar Venlo'. Doel van dit programma is het bieden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Daarbij gaat het om de balans tussen sociale en ruimtelijke-fysieke ontwikkeling van dorpen, wijken, stedelijk centrum enerzijds en het landelijk gebied anderzijds.

3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan voor de betreffende locatie waarbij wordt voorzien in een nieuw planologisch-juridisch kader.

4. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

De raad is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan 'Roermondseweg (ong) Tegelen' vast te stellen op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro). Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Het bestemmingplan heeft tot gevolg dat het geldend bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' voor het deel waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, niet meer van toepassing is. Het nog vast te stellen bestemmingsplan treedt vervolgens voor dat deel in de plaats en de regels van het plan tezamen met de verbeelding vormt hierdoor een nieuw juridisch-planologisch kader.

5. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' (vastgesteld op 23 juni 2010). Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – grondgebonden'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie – hoge tot middelhoge waarde'. Gronden met deze bestemming en aanduiding zijn aangewezen voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen.

Binnen de geldende bestemming 'Wonen' geldt dat nieuwe woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouwwoning'. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt daarnaast dat hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' mogen worden gerealiseerd. Beide aanduidingen ontbreken op de

Raadsbesluit

betreffende locatie, waardoor het realiseren van twee woningen in strijd is met het bestemmingsplan.

Middels het onderliggende toekomstige bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Ruimtelijk kader

Om de realisering van de woningen op deze locatie mogelijk te maken, kan medewerking worden verleend door het vaststellen van bijgevoegd bestemmingsplan. Voorwaarde is dat er sprake blijft van een aantoonbare goede ruimtelijke ordening.

Voor een uitgebreide toelichting waarin is aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 1c). De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (met uitzondering van de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan) en de milieuaspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geluid

Ten behoeve van voorliggend plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitgangspunten en resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan aan de Roermondseweg/Riethstraat te Tegelen' d.d. 8 juni 2018 met kenmerk Roe.Teg.18.AO BP-01. De rapportage is beoordeeld en akkoord bevonden. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan is het voornemen kenbaar gemaakt om een hogere waarde vast te stellen van 50 dB voor de woning aan de Riethstraat (sectie A 9321) en 60 dB voor de woning aan de Roermondseweg (sectie A 5303). Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Roermondseweg op de gevels van de te realiseren woningen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, echter de maximale grenswaarde van 63 niet overschrijdt. Het milieuaspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor voorliggend plan. De ontwerpbeschikking hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen deze ontwerpbeschikking. De definitieve beschikking zal gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd.

Procedure

Op 29 oktober 2019 heeft ons college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Hierover is uw raad door middel van raadsinformatiebrief 2019-131 geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vervolgens voor een ieder van 22 november 2019 tot en met 2 januari 2020 ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

De Provincie, het Waterschap en Rijkswaterstaat zijn via algemene (wettelijk voorgeschreven) publicaties betrokken bij het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Raadsbesluit

7. Financiële paragraaf

Grondexploitatie

Wordt door toepassing van een planologische procedure een bouwplan mogelijk gemaakt, dan dient op grond van de Wro-grondexploitatieregels in beginsel tegelijk met het besluit op de vaststelling van de planologische maatregel te behoeve van het bouwplan, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Doel van een exploitatieplan is onder andere om kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden te verhalen op de ontwikkelaar/initiatiefnemer van het bouwplan. Daarmee wordt vanuit gemeentelijke optiek het (bouw)plan uitvoerbaar. Weliswaar is er sprake van een bouwplan waarop de grondexploitatieregels van toepassing zijn, maar in dit geval is er sprake van een uitzondering op de beginselplicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Het betreft hier een bouwplan dat in relatie met de grondexploitatieregels door de wetgever is aangewezen als zogenaamd 'kruimelgeval' op grond van artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening aanhef en onder c; de verhaalbare kosten betreffen uitsluitend kosten voor de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsbedrijven. In dit geval vervalt voor de gemeenteraad de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. De raad dient wel expliciet een besluit te nemen tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Voor het behandelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het maken van een inrit, worden leges in rekening gebracht. Eventuele ontsluitingskosten worden via opdrachtverstrekking in rekening gebracht en betaald door de initiatiefnemer.

Uw raad is bevoegd om te besluiten om géén exploitatieplan op te stellen voor bijgevoegd bestemmingsplan op grond van artikel 6.12 Wro.

Planschade

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

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een bestemmingsplanwijziging worden leges in rekening gebracht op grond van de Legesverordening Venlo.

8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico

Juridische aspecten en wettelijk kader

Financiële risico's en aspecten

Economische risico's

Maatschappelijke risico's

Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade

Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)

Wel of niet

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

Raadsbesluit

Overige strategische risico's

n.v.t.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling door de gemeenteraad worden het bestemmingsplan en de beschikking hogere waarden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Binnen de inzage termijn kan rechtstreeks beroep worden ingediend bij de Raad van State door belanghebbenden tegen beide besluiten. De dag na afloop van de inzage termijn treedt het bestemmingsplan in werking, mits geen voorlopige voorziening wordt getroffen.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Bestemmingsplan 'Roermondseweg
(ong) Tegelen'

raadsnummer 18

2020

raadsvergadering 25-03-2020

d.d.

team RGSBMI

steller SGM Jacobs

doorkiesnummer +31 77 3596828

e-mail s.jacobs@venlo.nl

datum

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 11 februari 2020, registratienummer 1382083;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

het ontwerp bestemmingsplan 'Roermondseweg (ong) Tegelen' van 22 november 2019 tot en met 2 januari 2020 ter inzage gelegen,

voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant, op de gemeentelijke website via www.overheid.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door een ieder gedurende voornoemde inzagetermijn,

er van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen geen gebruik is gemaakt,

geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld hoeft te worden,

besluit(en):

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Roermondseweg (ong) Tegelen' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201909RMNDSTGLN-VA01).

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 maart 2020.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten