

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan
'Tegelseweg Belfeld'
raadsnummer 2020 44
collegevergadering 15-09-2020
d.d.
raadsvergadering 28-10-2020
d.d.
fatale termijn
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

team RGSBMI
steller S.Mackay
doorkiesnummer +31 77 3599504
e-mail s.mackay@venlo.nl
registratienummer 1402814
datum
bijlage(n) 2
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

- Het bestemmingsplan 'Tegelseweg Belfeld' vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201818TEGELSEWG-VA01) en
- Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

In de raadsinformatiebrief 2020-48 bent u geïnformeerd over een verzoek dat wij hebben ontvangen voor een bestemmingsplanwijziging welke toeziet op de gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld' ten behoeve van het realiseren van een woning aan de Tegelseweg (sectie A 3708) in Belfeld. Het onbebouwde perceel is gelegen tussen de Tegelseweg 3 en 5.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding (zie bijlagen 1a, 1b en 1c van dit voorstel).

Ook bent u geïnformeerd dat wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben gelegd voor een ieder van 13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Wij stellen voor het bestemmingsplan 'Tegelseweg Belfeld' vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen nu een uitzondering bestaat op deze plicht hiertoe over te gaan.

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch-juridisch kader voor de gewenste ontwikkeling vastgelegd.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan bestaande uit de onderdelen: a. Toelichting bestemmingsplan 'Tegelseweg Belfeld' b. Regels bestemmingsplan 'Tegelseweg Belfeld' c. Verbeelding bestemmingsplan 'Tegelseweg Belfeld'	25-08-2020
2.	Concept-raadsbesluit nummer 2020-44	28-10-2020

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 ten behoeve van het realiseren van een woning aan de Tegelseweg in Belfeld, kadastraal bekend als Belfeld, sectie A nummer 3708.

2. **Historische paragraaf** (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Aan de aanvraag voor deze bestemmingsplanwijziging liggen geen eerdere besluiten ten grondslag. Alle ruimtelijke relevante belangen zijn afgewogen en verwoord in de bijgevoegde toelichting. Wel is de raad via een raadsinformatiebrief nummer 2020-48 geïnformeerd over de inhoud van deze aanvraag, de belangenafweging en het voornemen van ons om dit plan als ontwerp ter inzage te leggen.

3. **Relatie met programma**

Het plan draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma 'Leefbaar Venlo'.

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

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

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

U bent het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan 'Tegelseweg Belfeld' vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan is nodig voor het realiseren van een woning aan de Tegelseweg in Belfeld mogelijk te maken.

Het bestemmingplan heeft tot gevolg dat het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerein Belfeld', voor die gedeelten waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, niet meer van toepassing is. Het nog vast te stellen bestemmingsplan treedt vervolgens voor die delen in de plaats en vormt hierdoor een nieuw juridisch-planologisch kader.

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

Aanleiding

Het verzoek tot een bestemmingsplanwijziging richt zich op de realisatie van een woning aan de Tegelseweg te Belfeld, kadastraal bekend als Belfeld, sectie A nummer 3708.

Beschrijving ontwikkeling

Het plangebied ligt tussen Tegelseweg 3 en Tegelseweg 5 te Belfeld op de overgang van het bedrijventerrein naar het buitengebied, ten westen van de A73 en ligt daarmee op de rand van het stedelijk gebied. Het voornemen is om op de locatie een bouwkvael te realiseren. De bestemmingsplanwijziging betreft de toekenning van een bouwvlak op het perceel kadastraal bekend als Belfeld, sectie A nummer 3708. Door middel van het bijgevoegd bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het plangebied van vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Belfeld', dat is vastgesteld door de raad op 21 december 2011. Het plangebied is bestemd voor 'Wonen' (zonder bouwvlak) en heeft 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. Conform deze woonbestemming is wonen toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen. De gewenste ontwikkeling is echter in strijd met de ter plaatse geldende bestemming, omdat binnen de bestemming 'Wonen' gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd en op het perceel een bouwvlak ontbreekt.

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 binnen grenzen', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2014. Uitgangspunt is onder andere dat bestaande ruimte in het stedelijk gebied zorgvuldig en maximaal wordt benut. Met dit initiatief wordt hier invulling aan gegeven, omdat het een verdichting van de bebouwing betreft op een plek waar overwegend sprake is van een woonomgeving. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Procedure hogere waarde (geluidsbelasting)

In het kader van de Wet geluidhinder is een besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden vereist. Deze procedure is gelijktijdig opgestart met de bestemmingsplan procedure. Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden en bijbehorende stukken, is gedurende zes weken ter inzage gelegd voor een ieder. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Dit besluit wordt in mandaat door de teamleider genomen.

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

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 met bijbehorende stukken heeft vervolgens voor een ieder van 13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan, zal publicatie plaatsvinden waarna de mogelijkheid bestaat om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend en ook het bestemmingsplan wordt vastgesteld, is beroep enkel mogelijk door diegene die aantoont dat hij niet in de gelegenheid is geweest om een zienswijze in te stellen. De kans dat er een ontvankelijk beroep wordt ingediend is daarom gering te achten. Bij het uitblijven van beroep wordt het bestemmingsplan na zes weken onherroepelijk.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Vooroverleg

De provincie Limburg en het waterschap Peel en Maasvallei hebben in het kader van het vooroverleg een reactie kunnen geven op het ontwerp. De betreffende instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het voorliggende plan.

8. Financiële paragraaf

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.

Er zijn wel verhaalbare kosten maar die kosten betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsbedrijven. Deze kosten zijn anderszins verzekerd. Voor de activiteit 'het maken van een inrit/uitweg' zullen leges in rekening worden gebracht en de mogelijke ontsluitingskosten worden via opdrachtverstrekking privaatrechtelijk overeengekomen.

Conclusie

Om voornoemde reden vervalt de plicht om een 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.

9. 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)

Overige strategische risico's

Wel of niet

Ja zie punt 10

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

10. Vervolprocedure voor de raad

N.v.t.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan
'Tegelseweg Belfeld'

raadsnummer 44
2020

raadsvergadering 28-10-2020
d.d.

team RGSBMI

steller S Mackay

doorkiesnummer +31 77 3599504

e-mail s.mackay@venlo.nl

datum

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 15 september 2020, registratienummer 1402814;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat ;
het ontwerp bestemmingsplan 'Tegelseweg Belfeld' van 13 mei 2020 tot en met 23 juni 2020 ter
inzage heeft gelegen;

dat 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;

en dat er van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen geen gebruik is gemaakt.

besluit(en) vast te stellen:

Het bestemmingsplan 'Tegelseweg Belfeld' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet
ruimtelijke ordening vast te stellen, zowel analoog als digitaal
(NL.IMRO.0983.BP201818TEGELSEWG-VA01) en

Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 oktober 2020.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten