

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan
 'Koningstraat (ong.) Tegelen'
raadsnummer 2018 74
collegevergadering d.d. 13-11-2018
raadsvergadering d.d. 19-12-2018
fatale termijn
programma Schoon heel en veilig Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

team RGSBMI
steller S Gommans- Mackay
doorkiesnummer +31 77 3599504
e-mail sh.gommans@venlo.nl
registratienummer 1249863
datum 19 december 2018
bijlage(n) 2
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 13 november 2018, gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

Het bestemmingsplan "Koningstraat (ong.) Tegelen" ongewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201719KONINGSTR-VA01).

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

In de raadsinformatiebrief 2018-78 bent u geïnformeerd dat wij een verzoek hebben ontvangen voor een bestemmingsplanwijziging. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Koningstraat (ong) Tegelen' ongewijzigd vast te stellen.

Deze bestemmingsplanwijziging richt zich op het toevoegen van een bouwvlak voor het realiseren van een nieuwbouwwoning op de locatie Koningstraat tussen de nummer 3 en 5 te Tegelen, zie bijlage 1a, 1b en 1c van dit voorstel.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vervolgens voor een ieder van 7 juni 2018 tot en met 18 juli 2018 ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid zoals omschreven in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo. Het initiatief draagt bij aan de doelstelling om de bestaande ruimte in het stedelijk gebied zorgvuldig en maximaal te benutten.

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 'Koningstraat (ong.) Tegelen' b. Regels bestemmingsplan 'Koningstraat (ong.) Tegelen' c. Verbeelding bestemmingsplan 'Koningstraat (ong.) Tegelen'	30-10-2018
2.	Concept-raadsbesluit nummer 2018-74	19-12-2018

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

De kernopgave is, te komen tot vaststelling van een bestemmingsplan voor het toevoegen van een bouwvlak voor het realiseren van een nieuwbouwwoning op de locatie Koningstraat tussen de nummers 3 en 5 te Tegelen, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie A, nummer 2554.

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

Aan dit bestemmingsplan liggen geen eerdere besluiten ten grondslag. Alle ruimtelijke relevante belangen zijn afgewogen en verwoord in de bijgevoegde toelichting.

3. **Relatie met programma**

Het plan draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma 'Schoon heel en veilig Venlo'.

4. **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.

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

U bent het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan 'Koningstraat (ong.) Tegelen' vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om een nieuwbouwwoning op de Koningstraat tussen de nummers 3 en 5 in Tegelen te realiseren.

Het bestemmingplan heeft tot gevolg dat het geldend bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' (vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 23 juni 2010) 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.

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

Aanleiding

Op 4 december 2017 is een verzoek voor een bestemmingsplanwijziging ontvangen voor de locatie Koningstraat tussen de nummers 3 en 5 te Tegelen, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie A, nummer 2554.

Beschrijving ontwikkeling

Het verzoek richt zich op het toevoegen van een bouwvlak voor het realiseren van een nieuwbouwwoning om op het betreffende perceel één vrijstaande burgerwoning te realiseren. Na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zal een concreet bouwplan worden uitgewerkt waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

De bouwregels voorzien in de gewenste realisatie van een, in het straatbeeld passende vrijstaande levensloopbestendige woning, in één bouwlaag met kap. In de nabije omgeving

zijn hoofdzakelijk woonfuncties gelegen. Het betreffende perceel is momenteel in gebruik als tuin behorende bij Koningstraat 3.

Door middel van bijgevoegd bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het vigerend bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2010. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – grondgebonden'.

Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie – hoge tot middelhoge waarde'.

De gewenste ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat binnen deze bestemming uitsluitend (nieuwe) woningen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouwwoning'. Deze aanduidingen ontbreken in deze bestemming waar de bouwlocatie is beoogd.

Ruimtelijk kader

De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid zoals omschreven in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo. Aangezien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaande bebouwde gebied waarbij de tuin behorende bij Koningstraat 3 als inbreidingslocatie dient, treden er geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten op voor de omgeving als gevolg hiervan. Het initiatief draagt hierdoor bij aan de doelstelling om de bestaande ruimte in het stedelijk gebied zorgvuldig en maximaal te benutten.

Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij u naar het bestemmingsplan bestaande uit de toelichting, de regels en de verbeelding (zie bijlage 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.

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

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

Het plan is strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. Er is sprake van een bouwplan waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is, tenzij het verhalen van grondexploitatiekosten via een andere wettelijk voorgeschreven geval is geborgd.

Voor dit bouwplan is er geen exploitatieplan noodzakelijk, omdat de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsbedrijven betreffen. Deze kosten zijn anderszins verzekerd.

Daarmee vervalt de noodzaak om kosten te verhalen en kan worden afgeweken van de beginselplicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Planschade

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst met de verzoeker gesloten voor het afwentelen van eventuele tegemoetkoming in planschade. Van overige kosten is geen sprake.

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

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	n.v.t.
Financiële risico's en aspecten	n.v.t.
Economische risico's	n.v.t.
Maatschappelijke risico's	n.v.t.
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	n.v.t.
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	n.v.t.
Overige strategische risico's	n.v.t.

10. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd gedurende zes weken. Binnen deze termijn kan rechtstreeks hoger beroep worden ingesteld door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, mits geen voorlopige voorziening wordt getroffen.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Bestemmingsplan 'Koningstraat (ong.) Tegelen'

raadsnummer 2018 74

raadsvergadering d.d. 19-12-2018

team RGSBMI

steller S Gommans- Mackay

doorkiesnummer +31 77 3599504

e-mail sh.gommans@venlo.nl

datum 19 december 2018

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 13 november 2018, registratienummer 1249863;

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

overwegende dat ;

het ontwerp bestemmingsplan 'Koningstraat (ong.) Tegelen' van 7 juni 2018 tot en met 18 juli 2018 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 'Koningstraat (ong.) Tegelen' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201719KONINGSTR-VA01).

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 december 2018.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten