



## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 2022-82  
collegevergadering d.d. 21 juni 2022  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1874393  
team RGSBMI  
steller Suzanne Jacobs  
doorkiesnummer +31 77 3596828  
e-mail s.jacobs@venlo.nl  
datum 31 mei 2022  
bijlage(n) 3  
datum verzonden **23 JUNI 2022**

### Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Antoniusplein Lomm

### Kennisnemen van

Kennis nemen van het verzoek tot een bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Lomm' ten behoeve van het realiseren van twee vrijstaande woningen op het perceel aan het Antoniusplein in Lomm (sectie F, nummers 1060 en 1383 (gedeeltelijk)). In deze brief informeren wij u over de locatie, de opzet, het doel en de procedure van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Antoniusplein Lomm'.

### Aanleiding

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

### Kernboodschap

#### Aanleiding

Het verzoek tot bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op de gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Lomm' ten behoeve van het realiseren van twee vrijstaande woningen op het perceel aan het Antoniusplein in Lomm (sectie F, nummers 1060 en 1383 (gedeeltelijk)).

Dit plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Met bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld (zie bijlagen 1, 2 en 3). Door middel van het verlenen van medewerking aan deze ontwikkeling faciliteert de gemeente om op een kleinschalige manier een bijdrage te leveren aan het verminderen van de druk op de woningmarkt en is hiermee aandacht voor de woningvraag in kleine kernen.

#### Bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Lomm, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2009. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze woonbestemming zijn nieuwe woningen niet toegestaan.

### Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening

#### *Ruimtelijke structuurvisie (2014)*

De locatie ligt binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014 (RSV). Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat, waarin niet reeds met bestaande woningbouwprogrammering wordt voorzien. In het stedelijk gebied streven we naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door onder andere hergebruik (hergebruik zelfde vastgoed, andere functie) en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever passen we bestaande gebouwen of gebieden aan, dan dat we gaan uitbreiden. Dit initiatief past binnen deze lijn.

#### *Dynamische Woningbouwprogrammering*

Het gaat feitelijk om het toevoegen van twee nieuwe woningen aan de voorraad. Bij nieuwe initiatieven voor woningbouw is toetsing aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering aan de orde. Hierin is opgenomen dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning, hieraan (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt wel medewerking verleend. Het toevoegen van twee bouwkavels voor vrijstaande woningen is passend binnen de woningbehoefte in Lomm.

#### *Stedenbouw*

Door de ligging in de kern Lomm en de ligging van de bouwkavels aansluitend op de bestaande woonbebouwing is het realiseren van twee bouwkavels stedenbouwkundig voorstelbaar. Het bedoelde gebied ligt aan het Antoniusplein in Lomm. Het is van belang om de nieuwe woningen in te passen in de omgeving, om het dorpse- en landschappelijke karakter te waarborgen. Om hier woningen te mogen bouwen, dienen deze te voldoen aan een aantal randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn gebaseerd op de context van de bestaande bebouwing en de bouwregels van het bestemmingsplan Kern Lomm. Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

#### *Landschappelijke inpassing*

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is vereist, om er mede voor te zorgen dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. De realisering van de landschappelijke inpassing is juridisch geborgd, doordat de landschappelijke inpassing als een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de gebruiksregels van het onderliggende bestemmingsplan. Dit betekent dat de toe te voegen woningen en daarbij behorende gebouw(en) uitsluitend in gebruik mogen worden genomen als de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (voor het onderdeel bouwen) geheel is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Dit inpassingsplan maakt als bijlage onderdeel uit van de planregels van het bestemmingsplan.

Voor een uitgebreide toelichting waaruit onder andere blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van deze ontwikkeling, verwijzen wij naar de toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlagen 1, 2 en 4).

### 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. Voorwaarde is dat er ter plaatse sprake moet blijven van een goede ruimtelijke ordening.

### *Inzage en zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd op [overheid.nl](http://overheid.nl), 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 eenieder zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Na de terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld. Vervolgens zal de raad worden voorgesteld het betreffende bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen.

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan door belanghebbenden alsmede iedereen, die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbestemmingsplan, rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Financiële aspecten**

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. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar/ initiatiefnemer van het bouwplan. Er is sprake van een bouwplan dat is genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening. 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. Deze kosten zijn als kruimelgeval uitgezonderd van de plicht om daarvoor een exploitatieplan vast te stellen. Voor het maken van een inrit worden via de omgevingsvergunning leges in rekening gebracht en de mogelijke ontsluitingskosten worden privaatrechtelijk overeengekomen.

### *Planschade*

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

## Communicatie

De dorpsraad wordt geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Dit loopt via de stadsdeelmanager.

## Vervolgprocedure 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, alsmede iedereen die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht, rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

Bijlagen

de burgemeester

Antoin Scholten

1. Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Antoniusplein Lomm' 18 mei 2022
2. Regels ontwerpbestemmingsplan 'Antoniusplein Lomm' 18 mei 2022
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Antoniusplein Lomm' 18 mei 2022