



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 99
collegevergadering d.d. 19 juli 2022
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1879988
team RGSBMI
steller Mevrouw S. Mackay
doorkiesnummer +31 77 3599504
e-mail s.mackay@venlo.nl
datum
bijlage(n) 3
datum verzonden

20 JULI 2022

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Herungerstraat ong. Venlo

Kennisnemen van

Kennis nemen van het verzoek tot een bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Venlo' voor het ontwikkelen van drie aaneengebouwde woningen aan de Herungerstraat in Venlo. In deze brief informeren wij u over de locatie, de opzet, het doel en de procedure van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Herungerstraat ong. Venlo'.

Aanleiding

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor onderhavig verzoek. Met dit plan wordt op een kleinschalige manier geprobeerd een bijdrage te leveren aan het verminderen van de druk op de woningmarkt met aandacht voor de woningvraag.

Kernboodschap

Het verzoek tot bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op de gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Venlo' om op een kavel aan de Herungerstraat in Venlo drie aaneengebouwde woningen te ontwikkelen, kadastraal bekend als Venlo, sectie C nummers 1764 en 2582. De locatie voor de beoogde woningen is gelegen tussen de twee bestaande woningen aan Herungerstraat 111 en 123.

Het plangebied is gelegen aan de Herungerstraat in het noordoosten van het centrum van Venlo en maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. De planlocatie wordt aan alle zijden ingesloten door woonbestemmingen. Het gehele plangebied is in de huidige situatie ingericht als groen en is in gebruik als weide/tuin.

Dit plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan omdat het niet rechtstreeks is toegestaan om ter plaatse woningen te realiseren.

Door middel van bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld (zie bijlagen 1, 2 en 3).

Bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Centrum Venlo', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 2016. Op het perceel rust ingevolge de verbeelding van het bestemmingsplan, de enkelbestemming 'Wonen' en bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

De ontwikkeling van drie aaneengebouwde woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Venlo'. Ter plaatse van het plangebied is geen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' aanwezig waardoor het niet rechtstreeks is toegestaan om ter plaatse woningen te realiseren. Daarnaast mag binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' slechts gebouwd worden indien bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming. In dit geval is er sprake van een strijdigheid met de onderliggende bestemming. Tot slot overschrijdt het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 500 m² van het betreffende archeologische waardengebied

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

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', vastgesteld door uw gemeenteraad op 25 juni 2014.

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke contour en binnen een woongebied. In de structuurvisie wordt voor het bestaand stedelijk gebied gestreefd naar een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. Het perceel voor de beoogde woningen is gelegen tussen twee bestaande woningen. Door de realisatie van drie woningen op deze locatie wordt de bestaande ruimte intensiever benut en kan er gesproken worden van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast ligt de nadruk in dit gebied op wonen gecombineerd met werken en diensten, waarmee het planvoornemen in lijn is met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

Voor een uitgebreide toelichting waaruit blijkt dat er geen belemmeringen bestaan voor het verlenen van medewerking aan het plan, verwijzen wij naar de toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlagen 1, 2 en 3).

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, de gemeentelijke website en op 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.

Raadsinformatiebrief

Bijlagen

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1. | Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Herungerstraat ong. Venlo' | 27 juni 2022 |
| 2. | Regels ontwerpbestemmingsplan 'Herungerstraat ong. Venlo' | 27 juni 2022 |
| 3. | Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Herungerstraat ong. Venlo' | 27 juni 2022 |

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

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.

Voor het planvoornemen is een herinrichting van de openbare ruimte benodigd en dient er een herschikking van de bestaande parkeerplaatsen plaats te vinden. Voor de benodigde aanpassingen is een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten d.d. 19 juni 2022 waardoor de grondexploitatiekosten zijn afgedekt.

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, 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

de burgemeester

Antoin Scholten