



## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 106  
collegevergadering d.d. 19 juli 2022  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1881633  
team RGSBMI  
steller Suzanne Jacobs  
doorkiesnummer +31 77 3596828  
e-mail s.jacobs@venlo.nl  
datum 5 juli 2022  
bijlage(n) 4  
datum verzonden **20 JULI 2022**

### Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Koelderstraat 86, Venlo

### Kennisnemen van

Kennisnemen van het verzoek tot bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' ten behoeve van het saneren van het voormalige glastuinbouwbedrijf, het herbestemmen van de bedrijfswoning tot burgerwoning en de realisatie van een reguliere woonkavel aan de Koelderstraat 86 in Venlo.

### 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 'Buitengebied Venlo' ten behoeve van het saneren van het voormalige glastuinbouwbedrijf, het herbestemmen van de bedrijfswoning tot burgerwoning en de realisatie van een reguliere woonkavel aan de Koelderstraat 86 in Venlo.

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de stad Venlo, in het gebied 't Ven Oost in de gemeente Venlo. De planlocatie bestaat uit delen van de percelen, kadastraal bekend als Venlo, sectie U, nummer 469. De kassen die nu nog aanwezig zijn op het perceel U469, zullen worden gesloopt.

Dit plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Met bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld (zie bijlagen 2, 3 en 4).

### Bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo, vastgesteld door uw raad op 30 maart 2011. Het zuidelijke deel van het plangebied, ter plaatse van het glastuinbouwbedrijf, is bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met de nadere functieaanduiding 'glastuinbouw'. De noordelijk gelegen gronden hebben deels de bestemming 'Agrarisch met waarden' en voor een klein deel de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbescherming venlo schol' en 'robuuste landbouw en natuur' van toepassing op het gehele plangebied. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'middelhoge/hoge archeologische verwachting' voor het westelijke deel van het plangebied. Binnen deze bestemmingen is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan.

### Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening

#### *Ruimtelijke structuurvisie Venlo (2014)*

De locatie is gelegen binnen de bijzondere ontwikkelzone 't Ven oost op basis van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo. Dit betreft een verouderd glastuinbouwgebied waar ingezet wordt op een transformatie naar een mix van wonen, kleinschalig werken, recreatie, cultuurhistorie water, natuur etc. De transformatie heeft als vertrekpunt het onderliggend landschap en de bijzondere kwaliteiten van het gebied. De transformatie dient aan te sluiten bij het landelijk karakter van het gebied en van reguliere verstedelijking dient geen sprake te zijn. De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie.

#### *Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost*

Voor herstel en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke belevingswaarde van het gebied is door uw raad het Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost opgesteld. Het beleidskader bestaat uit 2 sporen waarvan spoor A is uitgewerkt in een 'ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost'. De Koelderstraat is gelegen binnen het werkingsgebied van deze ruimtelijke beleidsnotitie. In deze notitie zijn de ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen waaraan de toe te voegen bouwkvavels, als compensatie voor het amoveren van tuinderkassen, moeten voldoen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe woningbouwkvavel, die direct ten zuiden van de bestaande agrarische bedrijfswoning is geprojecteerd, mogelijk gemaakt op basis van dit Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost. De situering van de woonkvavels is in overeenstemming met de stedenbouwkundige plankaart zoals opgenomen in de 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost'. De woningbouwkvavel die wordt ontwikkeld voldoet aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden die in het beleidskader zijn geformuleerd. In de verbeelding en de regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn de situering en maatvoering van de kvavel, het daarbinnen geprojecteerde bouwvlak en de toegestane bebouwing opgenomen conform dit beleidskader.

#### *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 gronden en gebouw(en) uitsluitend in gebruik mogen worden genomen als de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk

inpassingsplan, 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 2, 3 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.

#### **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**

Buiten het informeren van uw raad via een RIB is er geen aanvullende communicatie voorzien.

### 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.

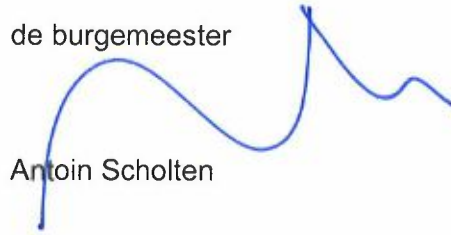
Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



### Bijlagen

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| 1. | Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Koelderstraat 86, Venlo'              | Juli 2022 |
| 2. | Regels ontwerpbestemmingsplan 'Koelderstraat 86, Venlo'                   | Juli 2022 |
| 3. | Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Koelderstraat 86, Venlo'              | Juli 2022 |
| 4. | Bijlagen bij toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Koelderstraat 86, Venlo' | Juli 2022 |