



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 107
collegevergadering d.d. 19 juli 2022
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1881651
team
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 ong., 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 ontwikkelen van een Ruimte voor Ruimte kavel aan de Koelderstraat ong. op de gronden ten oosten van het adres Koelderstraat 35 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 ontwikkelen van een Ruimte voor Ruimte kavel aan de Koelderstraat ong. op de gronden ten oosten van het adres Koelderstraat 35 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 omvat het perceel, kadastraal bekend als Venlo, sectie U, nummer 928.

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 de uw raad op 30 maart 2011. Het plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden.' Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'middelhoge/hoge archeologische verwachting', 'milieuzone – grondwaterbescherming venlo schol' en 'robuuste landbouw en natuur' van toepassing op het gehele 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.

Ruimte voor Ruimte regeling van de Provincie Limburg

Middels de Ruimte voor Ruimte regeling werd de mogelijkheid geboden om met behulp van subsidie, in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven of –takken en sloop van de opstallen, te realiseren. Er heeft geen sloopp plaatsgevonden binnen het projectgebied. De kosten van de sloop van de bedrijven en/of opstallen zijn destijds voorgefinancierd door Ruimte voor Ruimte Limburg CV. Er worden Ruimte voor Ruimte kavels uitgegeven en met de opbrengst van de Ruimte voor Ruimte kavels wordt de voorfinanciering afbetaald. Onderliggend ontwerpbestemmingsplan ziet toe op een ruimte voor ruimte kavel waarbij geen directe fysieke binding is met de slopen opstallen. De te slopen opstallen zijn in een eerder stadium gesloopt.

Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost

Voor herstel en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke belevingswaarde van het gebied is door de uw raad het Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost opgesteld.

Het beleidskader bestaat uit twee 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 bouwkavels moeten voldoen. Naast bijvoorbeeld compensatiekavels, zijn ook de ruimte-voor-ruimte kavels aangewezen in deze notitie. Deze ruimte-voor-ruimte kavels vormen geen direct onderdeel van dit beleidskader, aangezien deze niet gelden als compensatiekavels voor de te slopen kassen in het gebied. Echter zullen deze kavels bij de uitwerking wel moeten aansluiten bij de ruimtelijke randvoorwaarden zoals opgenomen in deze ruimtelijke beleidsnotitie voor de compensatiekavels, aangezien de ruimtelijke uitwerking van woningbouw in het gebied de cultuurhistorische en landschappelijke waarden moet versterken.

Voorliggende ontwikkeling betreft de locatie waar in de ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost één ruimte-voor-ruimte kavel is aangewezen door de provincie op basis van de ruimte voor ruimte regeling van destijds. Het realiseren van een woning op dit perceel wordt dus ruimtelijk ingepast. Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het aangewezen Ruimte voor Ruimte kavel en wordt de nieuwe bestemming

planologisch-juridisch vastgelegd. De woningbouwkavel 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 kavel, het daarbinnen geprojecteerde bouwvlak en de toegestane bebouwing opgenomen conform dit beleidskader.

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. De raad is bevoegd om dit plan vast te stellen.

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.

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 planschadeverhaalovereenkomst 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 ong., Venlo' | Juli 2022 |
| 2. | Regels ontwerpbestemmingsplan 'Koelderstraat ong., Venlo' | Juli 2022 |
| 3. | Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Koelderstraat ong., Venlo' | Juli 2022 |
| 4. | Bijlagen bij toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Koelderstraat ong., Venlo' | Juli 2022 |