

Raadsinformatiebrieven

RIB nummer 2023 116
collegevergadering d.d. 12 september 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 69056
team RGSBMI
steller S.G.M. Jacobs
telefoonnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
datum 1 augustus 2023
bijlage(n) 4
datum verzonden 18 SEP. 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, 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 ontwikkelen van drie Ruimte voor Ruimte kavels aan de Koelderstraat in Venlo.

Aanleiding van

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 drie Ruimte voor Ruimte kavels aan de Koelderstraat 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 de percelen, kadastraal bekend als Venlo, sectie U, nummer 914, 915, 916 (deels), 949 en 952 (deels).

Dit plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Met bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld (zie bijlagen 1, 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 69056

Raadsinformatiebrief

'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.

Ruimte voor Ruimte regeling van de Provincie Limburg / Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost

Middels de Ruimte voor Ruimte regeling wordt de mogelijkheid geboden om met behulp van subsidie, in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven of –takken en sloop van de opstallen, woningbouw te realiseren.

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 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, als compensatie voor het amoveren van tuinderskassen, moeten voldoen. Met voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan worden drie woningbouwkavels, die direct ten zuiden van de bestaande agrarische bedrijfswoning zijn geprojecteerd, mogelijk gemaakt op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling en rekening houdend met de kaders van het Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost.

De situering van de woonkavels is in overeenstemming met de stedenbouwkundige plankaart zoals opgenomen in de 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost'. De woningbouwkavels die worden ontwikkeld voldoen aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden die in het beleidskader zijn geformuleerd. In de verbeelding en de regels van het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan zijn de situering en maatvoering van de kavels, 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

Raadsinformatiebrief

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 bouwwerkzaamheden voor de toe te voegen woningen en daarbij behorende gronden en gebouw(en) uitsluitend mogen worden uitgevoerd en de woningen en gronden 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 1 t/m 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 behandelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwplan en het maken van een inrit, worden leges in rekening gebracht en de mogelijke ontsluitingskosten (ten behoeve van het aanleggen van een inrit/riolering) worden separaat bij de aanvrager in rekening gebracht.

Raadsinformatiebrief

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 noodzakelijk.

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



Bijlagen

1. Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo'
2. Regels ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo'
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo'
4. Bijlagen bij toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo'