

## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp ontwerpbestemmingsplan 'Roermondseweg  
(ong.), Tegelen'  
RIB nummer 2019 131  
collegevergadering d.d. 29 oktober 2019  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder GPL Peeters

ons kenmerk 1382083  
team RGSBMI  
steller SGM Jacobs  
doorkiesnummer 077-3596828  
e-mail s.jacobs@venlo.nl  
datum 23 september 2019  
bijlage(n) ontwerpbestemmingsplan  
'Roermondseweg (ong.), Tegelen'  
datum verzonden

31 OKT. 2019

### Informatie voor de raad (voor kennisgeving)

Het verzoek tot bestemmingsplanwijziging ziet toe op de gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' voor het realiseren van maximaal twee grondgebonden woningen op het perceel gelegen tussen Roermondseweg 51 en 55 in Tegelen (zie voor de ligging van het plangebied pagina 3 en 13 van bijlage 1 van deze brief).

In deze brief informeren wij u over de locatie, de opzet, het doel en de procedure van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Roermondseweg (ong.), Tegelen'.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

**Samenvatting** (Verplicht, maximaal een half A4)

Het verzoek tot bestemmingsplanwijziging ziet toe op de gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' voor het realiseren van maximaal twee grondgebonden woningen op het perceel gelegen tussen Roermondseweg 51 en 55 in Tegelen (zie voor de ligging van het plangebied pagina 3 en 13 van bijlage 1 van deze brief).

Binnen de geldende bestemming 'Wonen' zijn de beoogde nieuwe woningen niet toegestaan. Met het toekomstige ontwerpbestemmingsplan wordt het voornemen kenbaar gemaakt om de voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, kan aan deze aanvraag straks medewerking worden verleend middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid, waaronder de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014 en er is gemotiveerd aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage. Gedurende de terinzagelegging kan door een ieder zienswijzen worden ingediend. Na de terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld en zo nodig verwerkt. Vervolgens zal uw raad het ontwerpbestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vaststellen. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**Bijlagen**

| <b>Nr.</b> | <b>Naam</b>  | <b>Datum</b>    |
|------------|--|-----------------|
| 1.         | Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Roermondseweg (ong.), Tegelen'                   | 18 oktober 2019 |
| 2.         | Regels ontwerpbestemmingsplan ontwerpbestemmingsplan 'Roermondseweg (ong.), Tegelen' | 18 oktober 2019 |
| 3.         | Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Roermondseweg (ong.), Tegelen'                   | 18 oktober 2019 |

## Onderbouwing

### Algemene toelichting

#### 1. **Wat is de kernopgave** (Wat wordt voorgelegd aan de raad?)

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor het realiseren van maximaal twee grondgebonden woningen op het perceel gelegen tussen Roermondseweg 51 en 55 in Tegelen, sectie A, perceelnummers 9320, 9321, 9322 en 5303 gedeeltelijk.

#### 2. **Waarom?** (Wat is het doel van de raadsinformatiebrief?)

Het doel van deze brief is uw raad in kennis te stellen en te informeren over de inhoud van het voorgenomen bestemmingsplan 'Roermondseweg (ong.), Tegelen' en het verdere verloop van de procedure.

Het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat het geldende bestemmingsplan 'Centrum Tegelen, voor die gedeelten waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, straks niet meer van toepassing is. Het nog vast te stellen bestemmingsplan treedt vervolgens voor die delen in de plaats en vormt hierdoor een nieuw juridisch-planologisch kader. Uw raad is bevoegd tot vaststellen van het bestemmingsplan 'Roermondseweg (ong.), Tegelen'.

#### 3. **De informatie**

##### **Aanleiding**

De wens van initiatiefnemer is om maximaal twee grondgebonden woningen te realiseren op het perceel gelegen tussen Roermondseweg 51 en 55 in Tegelen. In de nabije omgeving zijn hoofdzakelijk woonfuncties gelegen. Op dit moment is het plangebied in gebruik als tuin en is er een tuinberging aanwezig. Het plangebied sluit aan de noordzijde aan de Roermondseweg en aan de zuidzijde aan de Riethstraat. Het plangebied heeft een oppervlak van 512 m<sup>2</sup>.

Initiatiefnemer heeft hiertoe een verzoek ingediend tot verruiming van de geldende bestemming van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen'. Het plangebied is kadastraal bekend als Tegelen, sectie A, perceelnummers 9320, 9321, 9322 en 5303 gedeeltelijk (zie voor de precieze ligging van het plangebied pagina 3 en 13 van bijlage 1 van deze brief).

##### **Bestemmingsplan**

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen' (vastgesteld op 23 juni 2010). Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – grondgebonden'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie – hoge tot middelhoge waarde'. Gronden met deze bestemming en aanduiding zijn aangewezen voor het wonen, in de vorm van grondgebonden woningen.

Binnen de geldende bestemming 'Wonen' geldt dat nieuwe woningen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouwwoning'. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt daarnaast dat hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' mogen worden gerealiseerd. Beide aanduidingen ontbreken op de betreffende locatie, waardoor het realiseren van twee woningen in strijd is het met bestemmingsplan.

Met het ontwerpbestemmingsplan voor het voornemen kenbaar gemaakt om de voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken.

### **Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening**

#### *Ruimtelijke Structuurvisie Venlo*

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014 is het plangebied gelegen binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaande bebouwde gebied, waarbij een onbebouwde locatie wordt ingezet als inbreidingslocatie. Het initiatief draagt hierdoor bij aan de doelstelling om de bestaande ruimte in het stedelijk gebied zorgvuldig te benutten. Het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

#### *Dynamische woningbouwprogrammering*

Het gaat hier feitelijk om het toevoegen van twee nieuwe woningen aan de woningvoorraad. 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. Aangezien er sprake is van het toevoegen van twee nieuwe woningen aan de woningvoorraad en dit past binnen de behoefte bestaan er op basis van de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering geen bezwaren tegen het voorgenomen (bouw)plan.

#### *Stedenbouw*

Om de maximaal twee woningen te kunnen bouwen zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt een aantal randvoorwaarden meegegeven aan initiatiefnemer waar aan voldaan moet worden. Deze randvoorwaarden zijn gebaseerd op de context van de bestaande bebouwing en de bouwregels van het bestemmingsplan Centrum Tegelen. Deze randvoorwaarden vormen een ruimtelijk kader waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden. Onderliggend plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

#### *Archeologie*

Volgens de actuele archeologische beleidskaart Venlo 2015 valt het plangebied in een zone met hoge verwachtingswaarde. Een groot deel valt bovendien onder de contour van een historisch erf. Voor dit laatste geldt een oppervlakenorm van 100 m<sup>2</sup>, voor de hoge verwachtingswaarde 500 m<sup>2</sup>. Aangezien in het plangebied met een oppervlakte van 512 m<sup>2</sup> woningen mogelijk worden gemaakt vindt er een overschrijding van beide normen plaats en dient de archeologische verwachtingswaarde door middel van een archeologisch onderzoek te worden vastgesteld. Econsultancy heeft in juni 2018 een archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De archeoloog van de gemeente Venlo heeft, naar aanleiding van het onderzoek, het advies om het plangebied archeologisch vrij te geven, op basis van de geconstateerde bodemverstoring, als selectiebesluit overgenomen. Vanuit het aspect archeologie bestaan er hiermee geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

#### *Geluid*

Ten behoeve van voorliggend plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitgangspunten en resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan aan de Roermondseweg/Riethstraat te Tegelen' d.d. 8 juni 2018 met kenmerk

Roe.Teg.18.AO BP-01. De rapportage is beoordeeld en akkoord bevonden. Gelijktijdig met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan wordt het voornemen kenbaar gemaakt om een hogere waarde vast te stellen van 50 dB voor de woning aan de Riethstraat (sectie A 9321) en 60 dB voor de woning aan de Roermondseweg (sectie A 5303). Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Roermondseweg op de gevels van de te realiseren woningen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, echter de maximale grenswaarde van 63 niet overschrijdt. Het milieuaspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor voorliggend plan.

### *Parkeren*

Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is de normering aangehouden van de CROW richtlijnen. CROW is een nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Op grond van de geldende parkeernorm volgens publicatie 317 van de CROW moeten er twee parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein.

### *Overig*

Voor een uitgebreide toelichting waaruit onder andere blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van deze ontwikkeling, wordt verwezen naar de toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlagen 2, 3 en 4).

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, kan straks door uw gemeenteraad aan het voorliggend initiatief medewerking worden verleend door het vaststellen van een bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

## **Financiële aspecten**

### *Grondexploitatie*

Wordt door toepassing van een planologische procedure een bouwplan mogelijk gemaakt, dan dient op grond van de Wro-grondexploitatie-regels in beginsel tegelijk met het besluit op de aanvraag om een bestemmingsplanherziening, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Doel van een exploitatieplan is onder andere om kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden te verhalen op de ontwikkelaar/initiatiefnemer van het bouwplan. Daarmee wordt vanuit gemeentelijke optiek het (bouw)plan uitvoerbaar. Weliswaar is er sprake van een bouwplan waarop de grondexploitatie-regels van toepassing zijn, maar 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 grondexploitatie-regels door de wetgever is aangewezen als zogenaamd 'kruiemelgeval' 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. In dit geval vervalt voor de gemeenteraad de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. De raad dient wel expliciet een besluit te nemen tot het niet vaststellen van een exploitatieplan. Bij vaststelling van het bestemmingsplan, zal aan de raad worden voorgesteld om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Indien een omgevingsvergunning nodig is voor het maken van een inrit, worden leges in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag om een omgevingsvergunning; eventuele ontsluitingskosten worden via opdrachtverstrekking in rekening gebracht en betaald door de initiatiefnemer.

### *Planschade*

De mogelijke vergoeding van kosten voor eventuele planschade zijn verzekerd doordat met

## **Raadsinformatiebrief - onderbouwing**

initiatiefnemer een separate planschadeverhaalovereenkomst is gesloten. Hiermee worden de kosten van het toewijzen van eventuele claims van planschade in het geheel afgewenteld op de initiatiefnemer.

### **4. Historische paragraaf** (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Aan dit ontwerpbestemmingsplan liggen geen eerdere formele besluiten ten grondslag. Alle ruimtelijke relevante belangen zijn afgewogen en verwoord in de bijgevoegde toelichting (bijlage 1).

### **5. Relatie met programma**

Het initiatief draagt bij aan de doelstellingen van het programma 'Leefbaar Venlo'. Doel van dit programma is het bieden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Daarbij gaat het om de balans tussen sociale en ruimtelijke-fysieke ontwikkeling van dorpen, wijken, stedelijk centrum enerzijds en het landelijk gebied anderzijds.

### **6. Vervolprocedure voor de raad**

Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage. Gedurende de terinzagelegging kan door een ieder zienswijzen worden ingediend. Vervolgens zal uw raad worden voorgesteld het betreffende bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.