

Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp ontwerpbestemmingsplan 'Grote
Koelbroekweg 1 te Venlo'
RIB nummer 2019 132
collegevergadering d.d. 29 oktober 2019
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder GPL Peeters

ons kenmerk 1417081
team RGSBMI
steller SGM Jacobs
doorkiesnummer 077-3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
datum 18-10-2019
bijlage(n) ontwerpbestemmingsplan 'Grote
Koelbroekweg 1 te Venlo'
datum verzonden 31 OKT. 2019

Informatie voor de raad (voor kennisgeving)

Het verzoek tot bestemmingsplanwijziging ziet op de gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick'. Door het verschuiven van de aanwezige aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' van noordelijke zijde naar westelijke zijde op het perceel kan een woning worden opgericht ten westen van de al aanwezige woning op de Grote Koelbroekweg 1 in Venlo (zie voor de ligging van het plangebied paragraaf 4.1 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 'Grote Koelbroekweg 1 te Venlo'.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Het verzoek tot bestemmingsplanwijziging ziet op de gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick'. Door het verschuiven van de aanwezige aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' van noordelijke zijde naar westelijke zijde op het perceel kan een woning worden opgericht ten westen van de al aanwezige woning op de Grote Koelbroekweg 1 in Venlo (zie voor de ligging van het plangebied paragraaf 4.1 van bijlage 1 van deze brief).

Het oprichten van een woning ten westen van de bestaande woning is in strijd met het bestemmingsplan, omdat enkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' hoofdgebouwen zijn toegestaan en deze aanduiding ter plaatse van de gewenste nieuwe woning ontbreekt. 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 voorliggend initiatief straks medewerking worden verleend door 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

Nr.	Naam	Datum
1.	Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Grote Koelbroekweg 1 te Venlo'	8-8-2019
2.	Regels ontwerpbestemmingsplan 'Grote Koelbroekweg 1 te Venlo'	22-10-2019
3.	Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Grote Koelbroekweg 1 te Venlo'	8-8-2019

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 oprichten van een nieuwe woning ten westen van de bestaande woning op de locatie Grote Koelbroekweg 1 te Venlo.

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 'Grote Koelbroekweg 1 te Venlo' en het verdere verloop van de procedure.

Het bestemmingplan heeft tot gevolg dat het geldende bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick', 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 'Grote Koelbroekweg 1 te Venlo'.

3. **De informatie**

Aanleiding

Op de locatie Grote Koelbroekweg 1 in Venlo is planologisch gezien, door het aanwezige bouwvlak en aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw', ruimte om op het perceel een tweede woning te bouwen ten noorden van de reeds bestaande woning. Initiatiefnemer wenst echter een tweede woning te bouwen ten westen van de bestaande woning. Initiatiefnemer heeft hiertoe een verzoek ingediend tot een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick' voor het verschuiven van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' van noordelijke zijde naar westelijke zijde op het perceel ten behoeve van het oprichten van de nieuwe woning. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie N, nummer 351 (zie voor de precieze ligging van het plangebied paragraaf 4.1 van bijlage 1 van deze brief).

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick' (vastgesteld op 25 september 2013). Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – grondgebonden', de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – dakdekker' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Gronden met deze bestemmingen en aanduidingen zijn, voor zover relevant, aangewezen voor wonen in grondgebonden woningen, een dakdekkersbedrijf en mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden en archeologische hoge waarden.

Het oprichten van een woning ten westen van de bestaande woning is in strijd met het bestemmingsplan, omdat enkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' hoofdgebouwen zijn toegestaan en deze aanduiding ter plaatse van de gewenste nieuwe woning ontbreekt.

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

Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014/Woonvisie/Dynamische Woningbouwprogrammering

De huidige planologische situatie biedt reeds de mogelijkheid om ten noorden van de bestaande woning een tweede woning op het perceel op te richten. De onderliggende ontwikkeling ziet enkel op een verplaatsing van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw', zodat -in plaats van ten noorden- ten westen van de bestaande woning een tweede woning kan worden opgericht op hetzelfde perceel. Er is derhalve geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning. Op grond van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014, de Woonvisie en de Dynamische Woningbouwprogrammering bestaan er daarom geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Geluid

Ten behoeve van voorliggend plan heeft Aelmans ROM BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitgangspunten en resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Grote koelbroekweg 1, Venlo' met rapportnr. M170868.001.001/JSM d.d.18 december 2017. 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 57 dB voor railverkeerslawaai en 50 dB voor wegverkeerslawaai. Uit onderzoek blijkt namelijk het volgende. De geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg 73 ter plaatse van de woning bedraagt met 50 dB meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, echter de maximale grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting vanwege het spoortraject Venlo-Eindhoven bedraagt met 57 dB meer dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB maar voldoet aan de maximale grenswaarde van 63 dB. Het milieuaspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor voorliggend plan.

Archeologie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch rapport opgesteld 'ArcheoPro Archeologisch rapport Nr 17092'. Dit rapport is beoordeeld en akkoord bevonden. Vanuit archeologisch oogpunt bestaan er geen bezwaren.

Overig

Voor een uitgebreide toelichting waaruit onder andere blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van deze ontwikkeling, verwijzen wij u naar de toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlagen 1, 2 en 3).

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, kan straks door uw gemeenteraad aan het voorliggend initiatief medewerking worden verleend middels 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 grondexploitatieregels 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 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. 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 initiatiefnemer een separate planschadeverhaalsovereenkomst 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. Vervolgprocedure 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.