

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 135
collegevergadering d.d. 28 november 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 81712
team RGSBMI
steller S. Mackay
telefoonnummer +31 77 3599504
e-mail s.mackay@venlo.nl
datum 14 november 2023
bijlage(n) 4
datum verzonden

30 NOV. 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 73 en 75 te Velden

Kennisnemen van

Kennisnemen van het verzoek tot bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' aan de Rijksweg 73-75 te Velden.

Aanleiding van

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor onderhavig verzoek zodat de twee woningen bewoond mogen worden door burgers (en niet meer de eigenaar of medewerker in dienst van het bedrijf).

Kernboodschap

Aanleiding

Het verzoek tot bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op de gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Velden-Hasselderheide' ten behoeve van het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' met de aanduiding 'twee-aan-een' aan de Rijksweg 73 en 75 in Velden.

Op de locatie Rijksweg 73-75 te Velden is een twee-onder-een-kapwoning aanwezig met ten oosten daarvan een voormalig bedrijfsgebouw. De locatie is bestemd als 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – goederenvervoer' ten behoeve van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een transportbedrijf. Op de locatie is al enige tijd geen sprake meer van bedrijfsmatige activiteiten sinds het oorspronkelijk ter plaatse gevestigde transportbedrijf verhuisd is naar Trade Port West.

De op de locatie gelegen twee-onder-een-kapwoning betreft dus een bedrijfswoning. Bewoning van een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor iemand die een binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Omdat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning

Raadsinformatiebrief

van de twee-onder-een-kapwoning in strijd met het bestemmingsplan. Het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' is overeenkomstig het feitelijke gebruik.

Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg N271 en betreft de verbindingsweg tussen Nijmegen en Venlo. Vanwege de ligging in de nabijheid van het centrum van Velden is het plangebied overwegend omringd door burgerwoningen. Het plangebied is kadastraal bekend als Arcen en Velden C 5383, 7303 en 11340 met een totale oppervlakte van 2.150 m².

Bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Velden-Hasselderheide, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2009 met de enkelbestemming 'Bedrijf', met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf – goederenvervoer' en de dubbelbestemming 'waarde archeologie'. De aanwezige twee-onder-een-kapwoning is daarbij aangemerkt als bedrijfswoning. De als 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 en in onderhavig geval specifiek voor een transportbedrijf. Conform de bedrijfsbestemming en de aanwijzing als bedrijfswoning is bewoning uitsluitend toegestaan indien noodzakelijk voor de bedrijfsfunctie ter plaatse. In paragraaf 5.5 van de toelichting op het bestemmingsplan (bijlage 1) is een verantwoording opgenomen van het omgevingsaspect archeologie.

Binnen deze bestemming is burgerbewoning in de bedrijfswoning niet toegestaan en daardoor in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch-juridisch kader voor de gewenste ontwikkeling vastgelegd.

Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening

De beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, waaronder het gemeentelijk beleid zoals omschreven in de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo'. Het plangebied ligt conform de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 binnen de stedelijke contour. Tevens is het gebied aangeduid als woongebied, waarbinnen het accent ligt op wonen. Binnen de contour streven wij ook naar het slim omgaan met het (her)verdelen van de bestaande en nieuwe vraag naar ruimte, waar het gaat om hergebruik, herstructurering en transformatie. Ook wordt er gestreefd naar het flexibel omgaan met functieverandering van vastgoed. Initiatieven die daarbij leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod zijn wenselijk. Gezien het voorstaande is het plan passend binnen de Ruimtelijke Structuurvisie 2014. De verbeelding (bijlage 03) en regels (bijlage 02) zijn in overeenstemming met de vigerende Archeologische Beleidskaart Venlo.

Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is als ruimtelijk passend beoordeeld. De ruimtelijke onderbouwing is vertaald in de Toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels dat eerst de

Raadsinformatiebrief

erfverharding moet worden verwijderd voordat beide woningen in gebruik mogen worden genomen. Vanuit ruimtelijke oogpunt zijn er ook eisen gesteld aan groen op het erf. De groenverplichting is ook juridisch vertaald in een voorwaardelijke verplichting in de planregels. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan.

Voor een uitgebreide toelichting waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen bestaan voor het verlenen van medewerking aan het plan, verwijzen wij naar de toelichting, de regels met bijlagen en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlagen 01, 02, 03 en 04).

Door toezending van de raadsinformatiebrief wordt u op de hoogte gesteld van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven.

Inzage en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd op overheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. Gedurende de ter inzagelegging kan iedereen mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen over het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële aspecten

Er is geen sprake van een bouwplan dat is genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan is zijn geheel niet aan de orde.

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

Er is 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.

Raadsinformatiebrief

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

- 01 Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Rijksweg 73-75 te Velden'
- 02 Regels ontwerpbestemmingsplan 'Rijksweg 73-75 te Velden'
- 03 Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Rijksweg 73-75 te Velden'
- 04 Bijlagen ontwerpbestemmingsplan 'Rijksweg 73-75 te Velden'