

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 146
collegevergadering d.d. 10 oktober 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 87838
team RGSBMI
steller S.G.M. Jacobs
telefoonnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
datum 28 september 2023
bijlage(n) 4
datum verzonden

25 OKT. 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Genrayweg, 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 Genrayweg 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 een Ruimte voor Ruimte kavel aan de Genrayweg in Venlo.

Het plangebied is gelegen aan de Genrayweg, ten zuidwesten van het adres Oude Rijnstraat 36, in het gebied 't Ven Oost aan de noordoostzijde van de stad Venlo. De planlocatie omvat het perceel, kadastraal bekend als Venlo, sectie U, nummer 912.

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 plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de gebiedsaanduidingen 'middelhoge/hoge archeologische verwachting', 'milieuzone –

Raadsinformatiebrief

grondwaterbescherming venlo schol' en 'overige zone – robuuste landbouw en natuur'. 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'. 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 wordt een woningbouwkavel 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 woonkavel is in overeenstemming met de stedenbouwkundige plankaart zoals opgenomen in de 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost'. De woningbouwkavel die wordt ontwikkeld voldoet 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 kavel, het daarbinnen geprojecteerde bouwvlak en de toegestane bebouwing opgenomen conform dit beleidskader.

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 Oude Rijnstraat te Venlo, optredende gevelbelasting wegverkeerslawaaï' met rapportnr. Rm2008005 AO d.d. 2 februari 2021. De rapportage is door de gemeente Venlo beoordeeld en akkoord bevonden. Er wordt gelijktijdig met de procedure van onderliggend bestemmingsplan een hogere waarde vastgesteld van 50 dB vanwege wegverkeerslawaaï. Uit onderzoek blijkt namelijk het volgende. De geluidsbelasting ten gevolge van de Genrayweg ter

Raadsinformatiebrief

plaatse van de woning bedraagt meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, echter de maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het milieuaspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor voorliggend plan. De ontwerpbesluiting hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage liggen. De definitieve besluiting zal gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd.

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 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 de woning 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 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

Geen exploitatieplan

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. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ontvangt de raad gelijktijdig het voorstel om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bouwplan.

Raadsinformatiebrief

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 en/of aansluiting op nutsvoorzieningen. Deze kosten zijn als kruimelgeval uitgezonderd van de plicht om daarvoor een exploitatieplan vast te stellen. Voor de nieuwe woning is enkel een huisaansluiting riool en inritvergunning nodig. 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 kosten ten behoeve van het aanleggen van een inrit en/of riolering worden separaat bij de aanvrager in rekening gebracht.

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 'Genrayweg, Venlo'
2. Regels ontwerpbestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo'
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo'
4. Bijlagen ontwerpbestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo'