

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 171
collegevergadering d.d. 5 december 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 100852
team RGSBMI
steller M. Griffin
telefoonnummer +31 77 3596966
e-mail m.griffin@venlo.nl
datum 9 november 2023
bijlage(n) 6
datum verzonden
- 7 DEC. 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Rijksweg 53 en Dorperveldstraat ong. te Velden'

Kennisnemen van

Kennisnemen van het ontwerpbestemmingsplan dat betrekking heeft op een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Velden-Hasselderheide'. Met dit (ontwerp)bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt dat de bestaande woning aan de Dorperveldstraat kan worden gesplitst in twee kleinere woningen (waarvan één levensloop bestendige woning) en dat een nieuwe levensloopbestendige woning aan de Rijksweg 53 kan worden gerealiseerd.

Aanleiding van

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan om de woningsplitsing mogelijk te maken en een nieuwe woning op te richten.

Kernboodschap

Het plangebied ligt aan de Rijksweg 53 te Velden, de achterzijde van het perceel grenst aan de Dorperveldstraat; de percelen zijn kadastraal bekend als Arcen en Velden, sectie C, nummers 8988 en 11839.

Dit plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Met bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld (zie bijlagen 1 t/m 5).

Ontwerpbesluit hogere grenswaarden

Uit het bij het ontwerpbestemmingsplan ingediende akoestisch onderzoek blijkt dat er voor de woning op de Dorperveldstraat hogere grenswaarden noodzakelijk zijn. Deze hogere grenswaarden zijn nodig omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

De ontwerpbeschikking hogere waarden Wet geluidhinder is als bijlage van de toelichting opgenomen en wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Raadsinformatiebrief

Door middel van het verlenen van medewerking aan deze ontwikkeling faciliteert u om op een kleinschalige manier een bijdrage te leveren aan de woonopgave.

Geldend bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Velden-Hasselderheide', vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2009. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' en is de aanduiding 'vrijstaand'. Binnen deze bestemmingen is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan.

Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening

Ruimtelijke structuurvisie Venlo (2014)

De locatie ligt binnen de stedelijke contour, zoals vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV). Binnen deze contour is het verdichten van woningbouw in beginsel mogelijk als hiervoor een demografische noodzaak bestaat, waarin niet reeds met bestaande woningbouwprogrammering wordt voorzien. In het stedelijk gebied streven we naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. Liever passen we bestaande gebouwen of gebieden aan, dan dat we gaan uitbreiden. Dit initiatief past in deze lijn.

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.

Inzagetermijn 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.

Vervolg na het verstrijken van de inzagetermijn

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld. Vervolgens zal de raad worden voorgesteld het betreffende bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen.

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan door belanghebbenden alsmede iedereen, die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbestemmingsplan, rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Raadsinformatiebrief

Financiële aspecten

Geen exploitatieplan nodig

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. Gelijktijdig met het voorstel aan uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen nadat de zienswijzentermijn is verstreken, ontvangt u het voorstel om te besluiten voor dit bouwplan geen 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 6.2.1 a 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 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.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Raadsinformatiebrief

Bijlagen

- 1 Ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 53 en Dorperveldstraat ong. 10 november 2023
 Velden - Toelichting
- 2 Ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 53 en Dorperveldstraat ong. 16 november 2023
 Velden - Regels
- 3 Ontwerpbestemmingsplan Rijksweg 53 en Dorperveldstraat ong. 23 oktober 2023
 Velden - Verbeelding
- 4 Bijlage 1 (bij regels) - staat van bedrijfsactiviteiten
- 5 Bijlagen bij toelichting
- 6 Ontwerpbeschikking hogere waarden Wet geluidhinder
 Dorperveldstraat