Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2021	174
collegevergadering d.d.	7 december 2021
programma	Leefbaar Venlo
portefeuillehouder	S. Peeters

ons kenmerk 1403035
team RGSBMI
steller LGMH Bohnen
doorkiesnummer +31 77 3596884
e-mail l.bohnen@venlo.nl

datum 26 november 2021
bijlage(n) 3
datum verzonden

10 DEC. 2021

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Kavel Sportlaan 11'

Kennisnemen van

Kennis nemen van het verzoek tot een bestemmingsplanwijziging met betrekking tot het realiseren van een bouwkavel ten behoeve van de bouw van een woning aan de Sportlaan 11 te Belfeld (sectie F nummer 879).

In deze brief informeren wij u over de locatie, de opzet, het doel en de procedure van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Herontwikkeling Kavel Sportlaan 11'

Aanleiding

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 'Kern Belfeld' voor het planologisch mogelijk maken van het oprichten van een vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend als Belfeld, sectie F nummer 879, plaatselijk bekend als Sportlaan 11 te Belfeld.

De initiatiefnemer is eigenaar van de bestaande woning aan de Sportlaan 11 te Belfeld. Het voornemen is om een gedeelte van het betreffende perceel van circa 2.100 m^2 te splitsen ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning. Dit in navolging van een eerder positief advies naar aanleiding van een principeverzoek uit 2016.

Dit woningbouwplan is niet rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Door middel van bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld (zie bijlagen 1, 2 en 3).

Bestemmingsplan
Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Belfeld', vastgesteld door uw gemeenteraad op 19 december 2012. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' en grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Het oprichten van een vrijstaande woning is op basis van de huidige bestemmingen niet toegestaan, vanwege het ontbreken van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw'. 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 – Ruimte in stad en dorp', vastgesteld door uw gemeenteraad op 25 juni 2014.
Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke contour. Vanwege nabijgelegen sportvelden is het plangebied aangeduid als 'buitensport-complex'. Binnen dit gebied ligt het accent dus niet op wonen. We willen echter flexibel omgaan met de menging van functies. Op de locatie is al een burgerwoning aanwezig en de nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast. In de structuurvisie is verder als uitgangspunt genomen dat het toevoegen van woningen binnen de bestaande stedelijke structuur bijdraagt aan het behoud van wijk- en buurtvoorzieningen. Het plan past verder ook in het regionaal en lokaal woonbeleid.

Overig
Voor een uitgebreide toelichting waaruit blijkt dat er geen belemmeringen bestaan voor het verlenen van medewerking aan het plan, verwijzen wij u naar de toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlagen 1, 2 en 3).

Procedure hogere waarde (geluidsbelasting)
Uit het akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai d.d. 15 januari 2021 blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg A73 meer bedraagt dan de voorkeurs-grenswaarde. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Aangezien het gaat een nieuwbouwwoning is met voldoende zekerheid te stellen dat, conform het Bouwbesluit 2012, aan een binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

In het kader van de Wet geluidhinder is een besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden vereist. Dit besluit wordt voorbereid met de openbare voorbereidings-procedure van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure wordt gelijktijdig opgestart met de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden en bijbehorende stukken, worden gedurende zes weken ter inzage gelegd voor eenieder. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn een zienswijze naar voren brengen.

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.

Inzage en zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd op overheid.nl, de gemeentelijke website 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.

Na de terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld. Vervolgens zal uw 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.

Financiële aspecten
Grondexploitatie
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. Mits er sprake is van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is en er geen andere wettelijk voorgeschreven geval van toepassing is. Er is sprake van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is.

In het Besluit ruimtelijke ordening staat limitatief benoemd voor welke bouwplannen een exploitatieplan noodzakelijk is. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar van het bouwplan. In dit geval is er sprake van een uitzondering van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Er zijn wel verhaalbare kosten maar die kosten betreffen uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsbedrijven. Deze kosten zijn anderszins verzekerd en vallen onder de uitzonderingsregel. Voor de eventuele omgevingsvergunningsactiviteit 'het maken van een inrit/uitweg' zullen leges in rekening worden gebracht en de mogelijke ontsluitingskosten worden via opdrachtverstrekking privaatrechtelijk overeengekomen.

Conclusie
Om voornoemde reden vervalt de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Planschade
Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Hiermee worden de eventuele planschadekosten in het geheel overgedragen aan de initiatiefnemer als zijnde verzoeker van de planologische maatregel.

Communicatie

N.v.t.

Vervolgprocedure 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. Tegen het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden kunnen belanghebbendenrechtstreeks beroep instellen 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 'Herontwikkeling Kavel Sportlaan 11'	16 november 2021
2.	Regels ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Kavel Sportlaan 11'	16 november 2021
3.	Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Kavel Sportlaan 11'	16 november 2021