

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 206
collegevergadering d.d. 19 december 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 95503
team RGSBMI
steller S.G.M. Jacobs
telefoonnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
datum 7 december 2023
bijlage(n) 4
datum verzonden
21 DEC. 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick'

Kennisnemen van

Kennisnemen van het verzoek tot bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op de gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick' ten behoeve van het ontwikkelen van een vrijstaande levensloopbestendige woning aan de Bergmanshofweg.

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 'Kern Hout-Blerick' ten behoeve van het ontwikkelen van een vrijstaande woning aan de Bergmanshofweg.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Hout-Blerick binnen het perceel kadastraal bekend als Venlo, sectie L, nummer L6806.

Dit plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Met bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld (zie bijlagen 2 t/m 5).

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

Geldend bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2010. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met 95503

Raadsinformatiebrief

waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze bestemmingen is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan.

Ruimtelijke overweging op basis van een goede ruimtelijke ordening

Voor de locatie is eerder al een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een vrijstaande woning (op 3 januari 2014), in overeenstemming met de toen geldende ruimtelijke structuurvisie. Deze omgevingsvergunning is later (20 februari 2020), omdat het bouwplan om economische redenen (verkoopbaarheid) niet realiseerbaar bleek te zijn, door de gemeente ingetrokken. Dat er eerder een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van een woning wil niet zeggen dat er daardoor zondermeer een nieuwe woning mogelijk is op het perceel. Elk nieuw verzoek wordt beoordeeld aan de hand van het thans geldende beleid. Ook voor wat betreft voorliggend initiatief is derhalve een nieuwe belangenafweging gemaakt op basis van het huidige ruimtelijke beleid.

Volgens de Ruimtelijke structuurvisie Venlo 2014 (vastgesteld 25 juni 2014) is de locatie aan de Bergmanshofweg gelegen buiten de contouren van het stedelijk gebied (wel gelegen direct op de grens met de stedelijke contour), in eerste instantie is hier geen woningbouw toegestaan. Het toestaan van het planologisch-juridisch mogelijk maken van het oprichten van een woning is formeel in strijd met deze structuurvisie. Echter is op grond van de gemeentelijke woonvisie geconstateerd dat binnen de contouren van het stedelijk gebied van Hout-Blerick nog weinig ruimte over is voor woningbouw. Aan de hand van deze constatering zijn er stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden opgesteld voor desbetreffend plangebied voor de realisatie van drie woningen. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in één grondgebonden woning. Het plangebied is gelegen op de contour aan de dorpsrand van Hout-Blerick. Het perceel voor de beoogde woning wordt in de huidige situatie gebruikt als grasland. De realisatie van één woning zorgt voor een afronding van de dorpsrand en is ruimtelijk passend in het gebied. Belangrijke waarden als het beekdal van de Springbeek en de zichtlijn naar de Kerk worden met de huidige opzet gewaarborgd.

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.

Inzage en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd op overheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken ter

Raadsinformatiebrief

inzage. Gedurende de ter inzagelegging kan eenieder zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

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

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 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.

Vervolgprocedure voor de raad

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.

Raadsinformatiebrief

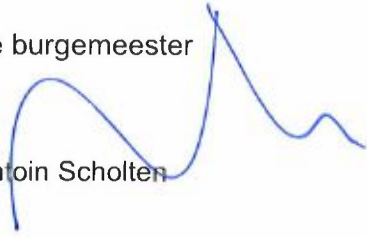
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Bijlagen

1. Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick'
2. Regels ontwerpbestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick'
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick'
4. Bijlagen ontwerpbestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick'