

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 048
collegevergadering d.d.
raadsvergadering d.d. 24 april 2024
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 149718
team RGSBMI
steller M.J.H. Derksen
telefoonnummer +31 77 3599486
e-mail m.derksen@venlo.nl
datum 20 februari 2024
bijlage(n) 4
datum verzonden 20 februari 2024

Onderwerp

Bestemmingsplan Spechtstraat-Brachterweg te Tegelen

Advies

Voorgesteld wordt:

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Spechtstraat-Brachterweg te Tegelen' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro vast te stellen zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202304SPECHT-VA01

Aanleiding

In de raadsinformatiebrief 2023-192 bent u geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging met betrekking tot een gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Op de Heide'. De herziening heeft betrekking op het wijzigen van de geldende bestemming. Het voorliggende initiatief geeft opnieuw invulling aan deze voormalige woningbouwlocatie. Het bouwplan bevat 34 woningen: 16 grondgebonden levensloopbestendige woningen (12 koopwoningen en 4 sociale huurwoningen) en 18 sociale huurappartementen. Ten behoeve van deze woningen wordt het terrein tevens ingericht met parkeer- groen- en speelvoorzieningen. De gevraagde bestemmingsplanwijziging en de benodigde omgevingsvergunning voor de realisatie van het plan worden op verzoek gecoördineerd afgehandeld.

Het plangebied is gelegen aan de Spechtstraat en ingeklemd tussen de Spechtstraat, Brachterweg en de Landweer te Tegelen. De planlocatie omvat het perceel, kadastraal bekend als Tegelen, sectie D, nummers 2092 (ged.), 2462 en 3863.

Raadsvoorstel

Beoogd effect

Argumenten

1.1 Een goede ruimtelijke ordening

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 (hierna: Wro). Voorwaarde is dat er ter plaatse sprake moet blijven van een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke structuurvisie Venlo (2014)

Het plangebied is in de Ruimtelijke structuurvisie Venlo 2014 (RSV) gesitueerd binnen de contour 'stedelijk-dorpsgebied' en is aangewezen als 'woongebied'. De realisatie van de beoogde woningen komt zodoende overeen met de voor dit gebiedstype gewenste gebruiksfunctie. Daarnaast draagt het voorliggende initiatief bij aan het intensiever benutten van de bestaande ruimte in het stedelijk gebied. De bouw van de beoogde woningen vindt namelijk plaats op een braakliggend perceel binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Woonvisie Venlo 2021-2026

Op 29 september 2021 heeft de raad de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. De ontwikkeling sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het bestaand stedelijk gebied. Er worden uiteindelijk 34 woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen waarbij 16 woningen levensloopbestendig zijn. De ontwikkeling kent een gevarieerd woningaanbod bestaand uit 22 sociale huurwoningen/appartementen en 12 koopwoningen. Met het voorliggend initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de opgaven zoals geformuleerd in de woonvisie.

Ter plaatse blijft op basis van voornoemde visies sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ook op de overige ruimtelijk relevante aspecten zoals geluid, bodem, luchtkwaliteit en milieuzonering, zijn er geen overwegende belemmeringen voor de aangevraagde ontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor een uitgebreide toelichting waarin is aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 1). De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (met uitzondering van de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan).

1.2 Terinzagelegging

Raadsvoorstel

Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in het gemeenteblad. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen

n.v.t.

Raadsvoorstel

Financiën

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de Raad besluit dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhalen van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In voorliggend geval hoeft uw Raad geen exploitatieplan vast te stellen. Voor de realisatie van dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met Antares. Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de verplichting voor de gemeenteraad tot vaststelling van een exploitatieplan voor het gebied van het bestemmingsplan Spechtstraat-Brachterweg te Tegelen.

Middels de anterieure overeenkomst zijn de gemeentelijke grondexploitatiekosten (plankosten) gedekt door een exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar alsmede de opbrengsten uit de grondverkoop aan de ontwikkelaar en is eventuele planschade volledig geborgd door de initiatiefnemer. Er is derhalve geen aparte planschadeovereenkomst opgesteld.

Voor de planontwikkeling is het nodig dat de corporatie een perceel van de gemeente Venlo aankoopt. Dit naar aanleiding van een verzoek van de gemeente om aanpassing van de ontwikkeling, waarmee een kwalitatief betere ruimtelijke inpassing van de bouwplannen kan worden gerealiseerd. De corporatie betaalt de marktconforme waarde voor dit perceel.

Op deze ontwikkeling zat reeds een onrendabele top op de grondexploitatie van de corporatie die vanwege het verzoek van de gemeente tot de gewenste kwaliteitsverbetering hoger is geworden met name door de aan te kopen gemeentegrond. Daarom heeft de corporatie de gemeente Venlo verzocht om de netto-opbrengst van deze grondverkoop in te zetten in de businesscase van deze ontwikkeling. Omdat deze ontwikkeling bijdraagt aan onze maatschappelijke doeleinden (realisatie sociale woningbouw), er reeds een onrendabele top op deze ontwikkeling zat én omdat de ontwikkeling vanwege het verzoek van de gemeente Venlo duurder is geworden, komen we aan dit verzoek tegemoet door verrekening van de netto grondopbrengst met de door de corporatie aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage. Per saldo is en blijft de ontwikkeling voor de gemeente daarmee kostenneutraal.

Raadsvoorstel

Communicatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging is openbare bekendmaking gedaan in het gemeenteblad, en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door eenieder gedurende de voornoemde inzagetermijn.

De provincie Limburg heeft een reactie kunnen geven op het ontwerpbestemmingsplan. De betreffende instantie heeft aangegeven geen aanleiding te zien om zienswijzen in te dienen tegen het voorliggende plan.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt eveneens in het Gemeenteblad en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt.

Vervolgprocedure raad

Er zijn geen zienswijzen zijn ingediend. Uw raad wordt voorgesteld het betreffende bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit en de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. De termijn van zes weken voor het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, vangt aan na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan 'Spechtstraat-Brachterweg te Tegelen'
2. Regels bestemmingsplan 'Spechtstraat-Brachterweg te Tegelen'
3. Verbeelding bestemmingsplan 'Spechtstraat-Brachterweg te Tegelen'
4. Bijlagen bestemmingsplan 'Spechtstraat-Brachterweg te Tegelen'

Raadsbesluit

onderwerp	Bestemmingsplan Spechtstraat-Brachterweg te Tegelen	ons kenmerk 149718
Raadsnummer 2024	048	steller M.J.H. Derksen
raadsvergadering d.d.	24 april 2024	telefoonnummer +31 77 3599486
		e-mail m.derksen@venlo.nl
		datum 20 februari 2024

De raad van de gemeente Venlo;

gelet op het mandaatbesluit 'Voorbereiding besluit gemeenteraad over bestemmingsplan en personeelsrechtelijke bevoegdheden directeuren' d.d. 7 mei 2019;

gelet op het mogelijk maken voor het opnieuw invulling aan deze voormalige woningbouwlocatie voor het oprichten van 34 woningen (16 grondgebonden levensloopbestendige woningen (12 koopwoningen en 4 sociale huurwoningen) en 18 sociale huurappartementen met bijhorende voorzieningen (parkeer- groen- en speelvoorzieningen) welke door middel van het vaststellen bestemmingsplan 'Spechtstraat-Brachterweg te Tegelen' planologisch wordt verankerd.

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan 'Spechtstraat-Brachterweg te Tegelen' en de omgevingsvergunning vanaf 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in het gemeenteblad, en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door eenieder gedurende de voornoemde inzagetermijn;

en dat tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend.

Raadsbesluit

besluit:

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Spechtstraat-Brachterweg te Tegelen' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro vast te stellen zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202304SPECHT-VA01

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 april 2024.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten