

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024	24
collegevergadering d.d.	-
raadsvergadering d.d.	27 maart 2024
programma	Leefbaar Venlo
portefeuillehouder	T. Verhaegh

ons kenmerk 137544
team RGSBMI
steller S.G.M. Jacobs
telefoonnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
datum 18 januari 2024
bijlage(n) 4
datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo'

Advies

Voorgesteld wordt:

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro vast te stellen zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202308GENRAY-VA01).

Aanleiding

In de raadsinformatiebrief 2023-146 bent u geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' ten behoeve van het ontwikkelen van een Ruimte voor Ruimte woning 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. Door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkeling faciliteert de gemeente om op een kleinschalige manier een bijdrage te leveren aan de woonopgave.

Beoogd effect

Het plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Door middel van het bijgevoegd bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld. Het beoogd resultaat is een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo'. Op basis van het overgangsrecht van de Omgevingswet, is het oude recht van toepassing op dit bestemmingsplan (Wet ruimtelijke ordening). Een bestemmingsplan is sinds de inwerkingtreding van de omgevingswet vanaf 1 januari 2024, van rechtswege een omgevingsplan geworden. Dit plan maakt dan ook onderdeel uit van het gemeentebrede grondgebied dekkende omgevingsplan.

Raadsvoorstel

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.

Ruimte voor Ruimte regeling van de Provincie Limburg

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. De kosten van de sloop van de bedrijven en/of opstallen zijn gesubsidieerd door Ruimte voor Ruimte Limburg CV. De vrijgekomen kavels werden aangewezen als ruimte-voor-ruimte kavels om woningbouw mogelijk te maken. Onderliggend bestemmingsplan ziet toe op een ruimte voor ruimte kavel.

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.

Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost

Voor herstel en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke belevingswaarde van het gebied is door de gemeenteraad van Venlo 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 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 bestemmingsplan zijn de situering en maatvoering van de kavel, het daarbinnen geprojecteerde bouwvlak en de toegestane bebouwing opgenomen conform dit beleidskader.

Raadsvoorstel

Raadsvoorstel

Geluid/beschikking hogere waarden Wet geluidhinder

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 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 ontwerpbeschikking hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De definitieve beschikking zal gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Tegen zowel het vastgestelde bestemmingsplan, als de beschikking tot het vaststellen van hogere waarden, staat rechtstreeks hoger beroep open bij de Raad van State.

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 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.

Raadsvoorstel

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

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 7 november tot en met 18 december 2023 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in het gemeentebblad. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

1.3 Exploitatieplan

In dit geval is er sprake van een uitzondering op de beginselplicht om een exploitatieplan vast te stellen. De grondexploitatieregels schrijven een expliciet besluit voor. Uw raad is bevoegd tot het nemen van het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

n.v.t.

Raadsvoorstel

Financiën

Geen exploitatieplan vaststellen

Wordt door toepassing van een ruimtelijke ontwikkeling 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.

Het betreft hier een bouwplan dat in relatie met de grondexploitatie regels 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 ontsluitingskosten (ten behoeve van het aanleggen van een inrit/riolering) worden separaat bij de aanvrager in rekening gebracht.

Uw raad is bevoegd om te besluiten om géén exploitatieplan op te stellen voor bijgevoegd bestemmingsplan.

Planschade

De mogelijke vergoeding van kosten voor eventuele planschade zijn verzekerd doordat met initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst is gesloten. Hiermee worden de kosten van het toewijzen van eventuele claims van planschade in het geheel afgewenteld op de initiatiefnemer.

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 inzage termijn.

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 wordt eveneens in het Gemeenteblad en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt.

Raadsvoorstel

Vervolprocedure 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 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. 01. Toelichting bestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo'
2. 02. Regels bestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo'
3. 03. Verbeelding bestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo'
4. 04. Bijlagen bestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo'

Raadsbesluit

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo'
Raadsnummer 2024 24
raadsvergadering d.d. 27 maart 2024

ons kenmerk 137544
steller S.G.M. Jacobs
telefoonnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
datum 18 januari 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 van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Genrayweg (sectie U, nummer 912) in Venlo welke door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo' planologisch-juridisch wordt verankerd;

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

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo' vanaf 7 november tot en met 18 december 2023 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;

besluit:

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro vast te stellen zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202308GENRAY-VA01).

Raadsbesluit

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 maart 2024.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten