

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 29
collegevergadering d.d. -
raadsvergadering d.d. 27 maart 2024
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 142715
team RGSBMI
steller S.G.M. Jacobs
telefoonnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
datum 1 februari 2024
bijlage(n) 4
datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick'

Advies

Voorgesteld wordt:

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro vast te stellen zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202325BERGMANS-VA01).

Aanleiding

In de raadsinformatiebrief 2023-206 bent u geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'. Dit betreft het ontwikkelen van een vrijstaande levensloopbestendige woning aan de Bergmanshofweg in Venlo. Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Hout-Blerick binnen het perceel kadastraal bekend als Venlo, sectie L, nummer L6806. Met 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 geldend bestemmingsplan. Door middel van het bijgevoegd bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld. Het beoogd resultaat is een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick'. 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.

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) door de gemeente ingetrokken, omdat het bouwplan om economische redenen (verkoopbaarheid) niet realiseerbaar bleek te zijn. 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 momenteel 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 2014 (vastgesteld 25 juni 2014) is de locatie aan de Bergmanshofweg gelegen, buiten de contour van het stedelijk gebied. 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, op grond van de gemeentelijke woonvisie is 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 bestemmingsplan 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.

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 gronden en bebouwing 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 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 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 planschadeverhaalsovereenkomst 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. Hierbij 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

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 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick'
2. 02. Regels bestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick'
3. 03. Verbeelding bestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick'
4. 04. Bijlagen bestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick'

Raadsbesluit

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick'	ons kenmerk 142715
Raadsnummer 2024	29	steller S.G.M. Jacobs
raadsvergadering d.d.	27 maart 2024	telefoonnummer +31 77 3596828
		e-mail s.jacobs@venlo.nl
		datum

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 vrijstaande levensloopbestendige woning aan de Bergmanshofweg (sectie L, nummer 6806) in Hout Blerick, Venlo welke door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick' planologisch-juridisch wordt verankerd;

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

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick' vanaf 22 december 2023 tot en met 1 februari 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;

besluit:

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Bergmanshofweg ong. Hout-Blerick' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro vast te stellen zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202325BERGMANS-VA01).

Raadsbesluit

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 maart 2024.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten