

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 16
collegevergadering d.d. -
raadsvergadering d.d. 28 februari 2024
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 124586
team RGSBMI
steller S.G.M. Jacobs
telefoonnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
datum 21 december 2023
bijlage(n) 4
datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo'

Advies

Voorgesteld wordt:

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro vast te stellen zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202226RVRKLD86-VA01).

Aanleiding

In de raadsinformatiebrief 2023-116 bent u geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' ten behoeve van het ontwikkelen van drie Ruimte voor Ruimte woningen aan de Koelderstraat in Venlo. Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de stad Venlo, in het gebied 't Ven Oost in de gemeente Venlo. De planlocatie omvat de percelen, kadastraal bekend als Venlo, sectie U, nummer 914, 915, 916 (deels), 949 en 952 (deels). 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 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo'.

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 drie ruimte voor ruimte kavels.

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'. De Koelderstraat is gelegen binnen het werkingsgebied van deze ruimtelijke beleidsnotitie. 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 worden drie woningbouwkavels, die direct ten zuiden van de bestaande agrarische bedrijfswoning zijn geprojecteerd, 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 woonkavels is in overeenstemming met de stedenbouwkundige plankaart zoals opgenomen in de 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost'. De woningbouwkavels die worden ontwikkeld voldoen aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden die in het beleidskader zijn geformuleerd. In de verbeelding en de regels van het voorliggende

Raadsvoorstel

Raadsvoorstel

bestemmingsplan zijn de situering en maatvoering van de kavels, het daarbinnen geprojecteerde bouwvlak en de toegestane bebouwing opgenomen conform dit beleidskader.

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 bouwwerkzaamheden voor de toe te voegen woningen en daarbij behorende gronden en gebouw(en) uitsluitend mogen worden uitgevoerd en de woningen en 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.

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 19 oktober tot en met 29 november 2023 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in het gemeenteblad.

1.3 Exploitatieplan

In dit geval is er sprake van een uitzondering op de beginselplicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Gedurende de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

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, 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

Vervolgprocedure raad

Nu er geen zienswijzen zijn ingediend, wordt uw raad voorgesteld het betreffende bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden binnen die termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Bijlagen

1. 01. Toelichting bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo'
2. 02. Regels bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo'
3. 03. Verbeelding bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo'
4. 04. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo'

Raadsbesluit

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo'
Raadsnummer 2024 16
raadsvergadering d.d. 28 februari 2024

ons kenmerk 124586
steller S.G.M. Jacobs
telefoonnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
datum 21 december 2023

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 drie Ruimte voor Ruimte woningen aan de Koelderstraat in Venlo welke door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo' planologisch-juridisch wordt verankerd;

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

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo' vanaf 19 oktober tot en met 29 november 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 'Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro vast te stellen zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202226RVRKLD86-VA01).

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 februari 2024.
124586

Raadsbesluit

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten