

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan
 "Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick"
raadsnummer 2018 37
collegevergadering d.d. 22 mei 2018
raadsvergadering d.d. 27 juni 2018
fatale termijn
programma Wonen en Leefomgeving
portefeuillehouder G.P.L. Peeters

team RGSBMI
registratienummer 1101248
steller MJH Derksen
doorkiesnummer +31 77 3599486
e-mail m.derksen@venlo.nl
datum 8 mei 2018
bijlage(n) 4
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 16 mei 2018, gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. Het bestemmingsplan "Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick" vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201707PONTANUS-VA01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het onder 1 bedoelde bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Op 20 januari 2017 is door de heer G. Berden, namens Mosella B.V., een aanvraag om een omgevingsvergunning alsmede een verzoek om een bestemmingsplanwijziging ingediend ten behoeve het oprichten van 4 stadwoningen en commerciële ruimtes aan de zijde van de Pontanusstraat en aan de maaszijde een appartementencomplex met in totaal 20 appartementen. Verder voorziet het plan in een parkeerkelder, de mogelijkheid om eventueel een horecabedrijf op de begane grond te vestigen en bijbehorende voorzieningen (hierna: Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick). De gevraagde bestemmingsplanwijziging en de benodigde omgevingsvergunning voor de realisatie van het nieuwbouwplan worden op verzoek gecoördineerd afgehandeld.

Op 23 januari 2018 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp- besluitomgevingsvergunning. Hierover is uw raad middels raadsinformatiebrief nummer 2017-171 geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-besluitomgevingsvergunning hebben van 30 januari 2018 tot en met 12 maart 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, ongewijzigd vast te stellen én geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan "Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick" bestaande uit de onderdelen: a. Verbeelding bestemmingsplan "Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick"; b. Regels bestemmingsplan "Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick"; c. Toelichting bestemmingsplan "Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick". d. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan "Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick".	
2.	Concept-raadsbesluit bestemmingsplan "Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick" nr. 2018-37	..

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. **Wat is kernopgave** (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

De kernopgave is om te komen tot een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan op grond waarvan het “Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick” gerealiseerd kan worden.

2. **Historische paragraaf** (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Het beoogde plangebied aan de Pontanusstraat (lokaal bekend als Gijzenstraatje) is gelegen in het oudste deel van Blerick en ligt al velen jaren braak. Momenteel wordt een deel van het gebied als onverhard parkeerterrein gebruikt. Voor de betreffende locatie zijn in het verleden al meerdere plannen ingediend. Rond 2009 waren er plannen voor een hotel en vanaf 2011 / 2013 zijn er plannen ontwikkeld voor woningen, commerciële ruimte en horeca. Vanaf 2014 is het nu voorliggende “Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick” in ontwikkeling.

3. **Relatie met programma**

Het plan draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma “Wonen en Leefomgeving”. Door het kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwplan wordt de woon- en leefomgeving ter plaatse versterkt.

4. **Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat** (Wat wilt u bereiken?)

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan voor de betreffende locatie waarbij wordt voorzien in een nieuw planologisch - juridisch kader waarin het nieuwbouwplan wordt mogelijk gemaakt.

5. **Wat en waarom?** (Waarom is dit voorstel nodig?)

De raad is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan “Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick” vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan is nodig omdat het nieuwbouwplan niet geheel past binnen de in het nu geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Op grond van het bepaalde in deze wijzigingsbevoegdheid is de maximale bouwhoogte beperkt tot 19 meter, het te realiseren bouwplan is 23 meter hoog. De functies zijn wel in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid.

6. **Afweging / argumentatie** (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Het beoogde nieuwbouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ‘Centrum-Blerick’. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als:

- “Wonen”
- “Gemengd”
- “Verkeer – Verblijfsgebied”.

Bovenstaande bestemmingen zijn grotendeels voorzien van een gebiedsaanduiding “Wetgevingzone– wijzigingsgebied 1”.

Daarnaast zijn gedeeltelijk de dubbelbestemmingen van toepassing:

- “Waarde – Archeologie 1”,

Raadsvoorstel - onderbouwing

- “Waarde – Archeologie 2”
- “Waarde – Cultuurhistorie”
- “Waterstaat – Waterkering.”

Bij het opstellen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Centrum Blerick’ is rekening gehouden met vergelijkbare toekomstige gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, zoals nu is aangevraagd. Hiervoor is de “Wetgevingzone – wijzigingsgebied 1” opgenomen. Op grond van het bepaalde in de wijzigingsbevoegdheid, is de maximale bouwhoogte beperkt tot 19m1, terwijl het bouwplan 23m1 hoog wordt. Daarom is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk.

Nieuw bestemmingsplan

Om het beoogde nieuwbouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken is het bijgevoegde bestemmingsplan ‘Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick’ opgesteld (zie bijlage 2 tot en met 4).

Het nieuwe bestemmingsplan kent de bestemming “Gemengd” toe aan het plangebied. Meer concreet wordt het gebied hiermee bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- cultuur en ontspanning (niet zijnde speelhallen, amusementscentra en casino's);
- dienstverlening;
- horeca tot en met horecacategorie 3, uitsluitend op de begane grond;
- woningen, al dan niet gestapeld en/of kamerbewoning, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen en kades.

Het nieuwe bestemmingsplan biedt ruimte voor het oprichten van maximaal 24 woningen.

Voor wat betreft de toegestane bouwhoogtes is voor de 4 grondgebonden woningen met een maximale bouwhoogte van 13m1 aansluiting gezocht bij de overige bebouwing in de straat. Voor het appartementencomplex geldt een maximale bouwhoogte van maximaal 23m1.

De ontwikkeling past binnen het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid. Verder blijkt uit de toelichting (zie bijlage 1 c.) dat er vanuit het oogpunt van milieu, luchtkwaliteit, externe veiligheid, parkeren en flora en fauna geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening (bijlagen 1 c & d).

Het nieuwbouwplan is gelegen in de bestemming Waterstaat-Waterkering. Dit betekent dat alleen gebouwd mag worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering. Op 24 april 2018 is door het Waterschap Limburg de watervergunning verleend voor het bouwplan in de keurzone van het dijkkring 69 in de gemeente Venlo. Met het verlenen van deze vergunning vindt, mits de aan de vergunning verbonden voorschriften worden nageleefd, geen onevenredige aantasting van het doelmatig functioneren van de waterkering (bijlage 1.d.)

Procedure

Op 23 januari 2018 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-besluitomgevingsvergunning.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning heeft vervolgens voor

een ieder ter inzage gelegen van 30 januari 2018 tot en met 12 maart 2018. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Het voorgenomen bestemmingplan is in het kader van de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan en het daaraan verplicht gekoppelde vooroverleg, toegezonden aan de Provincie, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. Van de gelegenheid om advies uit te brengen is geen gebruik gemaakt. Op 24 april 2018 is door het Waterschap Limburg de benodigde watervergunning verleend.

8. Financiële paragraaf

Grondexploitatie

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. De plicht voor het vaststellen van een exploitatieplan is alleen aan de orde voor bouwplannen die in de Wet ruimtelijke ordening staan opgesomd (artikel 6.12 Wro). Het oprichten van woningen staat benoemd als bouwplan in deze wet; in dit geval is echter sprake van een uitzondering op de beginselplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Voor dit bouwplan zijn slechts aansluitkosten voor de inrit en rioolaansluiting aan de orde, zonder verdere grondexploitatiekosten. In dit geval geldt derhalve de uitzonderingsgrond van artikel 6.2.1a aanhef en onder c van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarmee heeft het bouwplan geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente. Conclusie en advies is derhalve om te besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Eigendomsverhoudingen

Drie, in het plangebied gelegen, gemeentelijke percelen met een totale oppervlakte van ca 519m² worden verkocht aan de initiatiefnemer.

Planschade

Omdat de grondexploitatieregels niet van toepassing zijn, zijn mogelijke kosten voor planschade verzekerd middels de met de initiatiefnemer gesloten planschadekosten-verhaalsovereenkomst. Hiermee worden de eventuele planschadekosten afgewenteld op de initiatiefnemer.

9. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	n.v.t
Financiële risico's en aspecten	n.v.t.
Inhuur externen / derden	n.v.t.
Economische risico's	n.v.t.
Maatschappelijke risico's	n.v.t
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	H. Brabers
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	n.v.t

Overige strategische risico's

n.v.t.

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

Het bouwplan heeft geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente. Met de initiatiefnemer is een planschadekostenverhaalovereenkomst gesloten. Hiermee worden de eventuele planschadekosten afgewenteld op de initiatiefnemer. Conclusie en advies is derhalve om te besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Indien sprake is van inhuur externen / derden (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico's)

Niet van toepassing.

10. Vervolprocedure voor de raad

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan en de daarmee gecoördineerde omgevingsvergunning gepubliceerd en ter inzage worden gelegd gedurende zes weken. Binnen de inzagetermijn kan rechtstreeks beroep worden ingesteld door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. De dag na afloop van de inzagetermijn treedt het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in werking, mits geen voorlopige voorziening wordt getroffen.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan
"Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick"
raadsnummer 2018 37
raadsvergadering d.d. 27 juni 2018

team RGSBMI
steller MJH Derksen
doorkiesnummer +31 77 3599486
e-mail m.derksen@venlo.nl
datum 8 mei 2018

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 22 mei 2018, met registratienummer 1101248;

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

overwegende dat;

het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick" van 30 januari 2018 tot en met 12 maart 2018 ter inzage heeft gelegen;

voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant, op de gemeentelijke website via www.overheid.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door een ieder gedurende voornoemde inzagetermijn;

geen zienswijzen zijn ingediend;

er ten behoeve van het "Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick" geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

besluit(en) vast te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Nieuwbouwplan Pontanusstraat Blerick" vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201707PONTANUS-VA01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het onder 1 bedoelde bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2018.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten