



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2022 15
collegevergadering d.d.
raadsvergadering d.d. 23 maart 2022
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

ons kenmerk 1817742
team RGSBMI
steller Mevrouw S. Mackay
doorkiesnummer +31 77 3599504
e-mail s.mackay@venlo.nl
datum 10 februari 2022
bijlage(n) 3
datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Ubroekweg Noord 11/11a, Venlo'

Advies

Voorgesteld wordt om te besluiten bijgevoegd bestemmingsplan 'Ubroekweg Noord 11/11a, Venlo' (bijlagen 1, 2, en 3) vast te stellen. Tevens wordt voorgesteld te besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding

In de raadsinformatiebrief 2021-178 bent u geïnformeerd over het verzoek dat wij hebben ontvangen voor een bestemmingsplanwijziging welke ziet tot een bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Ubroek' voor het herbestemmen van een woonperceel tot bedrijfskavels aan de Ubroekweg Noord 11/11a in Venlo, kadastraal bekend als Venlo, sectie O nummers 990, 1514 en 1515.

Het plangebied aan de Ubroekweg Noord 11/11a betreft een voormalig woonperceel, dat loodrecht onder een bovengrondse hoogspanningsverbinding is gelegen. De twee voormalige burgerwoningen zijn met gebruikmaking van de 'Uitkoopregeling woningen onder hoogspanningslijnen' aangekocht en reeds gesloopt. Middels de voorliggende bestemmingswijziging van 'Wonen' naar 'Bedrijf' wordt voorzien in de structurele beëindiging van de bewoning op dit perceel. De herbestemming van het woonperceel naar een bestemming die geen woondoeleinden toestaat is een voorwaarde om van de uitkoopregeling gebruik te mogen maken.

Ook bent u geïnformeerd dat wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben gelegd voor een ieder van 22 december 2021 tot en met 1 februari 2022. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding (zie bijlagen 1, 2 en 3 van dit voorstel).

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch-juridisch kader voor de gewenste ontwikkeling vastgelegd.

Bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Ubroek', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2011. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ter plaatse van de voormalige woningen is een groot bouwvlak opgenomen met hierbinnen de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw'. Over het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' ten behoeve van de aanwezige bovengrondse hoogspanningsverbinding. Deze ligt van noordwest naar zuidoost over het plangebied. Tot slot ligt de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' over het gehele plangebied.

De voorliggende herbestemming van het voormalige woonperceel naar bedrijfskavels is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Ubroek' en de daarin opgenomen woonbestemming. Op basis van de dubbelbestemming mogen hier geen gebouwen worden gebouwd. Bij de situering van het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan is daar rekening mee gehouden. Het bouwvlak is namelijk buiten de planologische beschermingszone van de leiding geprojecteerd.

Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening

De beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, waaronder het gemeentelijk beleid zoals omschreven in de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo – Ruimte in stad en dorp', vastgesteld door uw gemeenteraad op 25 juni 2014.

Volgens de kaart 'ruimte in stad en dorp' bij de structuurvisie is het plangebied gelegen op een '(boven) regionaal bedrijventerrein', dat primair is bedoeld voor topsectoren en/of zware milieubelastende bedrijvigheid. De voorgenomen bestemmingswijziging van het voormalige woonperceel naar bedrijfskavels is passend, gezien deze ligging op een bedrijventerrein. De gemeente Venlo richt zich met betrekking tot initiatieven op bestaande bedrijventerreinen op het intensiever benutten van de beschikbare/vrijgekomen ruimte, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de maximale milieucategorieën van het bedrijventerrein. Door de herbestemming kan de ruimte op het bedrijventerrein Ubroek intensiever worden benut. Wat betreft de milieucategorie worden bedrijven van milieucategorieën 1 en 2 mogelijk gemaakt, hetgeen aansluit bij de ten noorden en oosten van het plangebied gelegen bestemming 'Bedrijf'.

Gezien het bovenstaande is het plan passend binnen de Ruimtelijke Structuurvisie 2014.

Gelet op de POL-uitwerking werklocaties-bedrijventerreinen en het daarbij horende afstemmingsprotocol, is het initiatief in regionaal verband afgestemd. Er is immers sprake van een uitbreiding met saldering binnen de gemeente, daarom is (slechts) afstemming toereikend. Daarom zijn het PHO (portefeuillehouders overleg) Ondernemen & Innoveren en het PHO Landelijk Gebied & Ruimte verzocht kennis te nemen van de saldering bedrijfskavels Ubroekweg Noord 11/11a Venlo in het kader van Dynamisch Voorraadbeheer. Dit is op respectievelijk 26 januari 2022 en 3 februari 2022 gebeurd. Hiermee wordt aan de randvoorwaardelijke vereisten voldaan, zoals dat ook in de toelichting van het bestemmingsplan(bijlage 1) is opgenomen.

Voor een uitgebreide toelichting waaruit blijkt dat er geen belemmeringen bestaan voor het verlenen van medewerking aan het plan, verwijzen wij naar de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan (zie bijlagen 1, 2 en 3).

Bestemmingsplanprocedure

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.

Juridische aspecten en wettelijk kader

Na vaststelling van het bestemmingsplan, zal publicatie plaatsvinden in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl waarna de mogelijkheid bestaat om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu er geen zienswijzen zijn ingediend en ook het bestemmingsplan wordt vastgesteld, is beroep enkel mogelijk door diegene die aantoonde dat hij/zij niet in de gelegenheid is geweest om een zienswijze in te stellen. De kans dat er een ontvankelijk beroep wordt ingediend is daarom gering te achten. Bij het uitblijven van beroep wordt het bestemmingsplan na zes weken onherroepelijk.

Beoogd effect

De voorgaande plannen zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Door middel van het bijgevoegd bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld.

Argumenten

N.v.t.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

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. Mits er sprake is van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is en er geen andere wettelijk voorgeschreven geval van toepassing is. Er is sprake van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is.

In het Besluit ruimtelijke ordening staat limitatief benoemd voor welke bouwplannen een exploitatieplan noodzakelijk is. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar van het bouwplan. In dit geval is er sprake van een uitzondering van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

De gronden zijn in eigendom van gemeente Venlo en kostenverhaal vindt derhalve plaats via gronduitgifte. De te verwachten grondopbrengsten worden hoger ingeschat dan de te maken kosten waardoor kan worden gesteld dat dit plan financieel-economisch haalbaar wordt geacht. Hierdoor is een verplichting tot kostenverhaal niet aan de orde.

Conclusie

Om voornoemde reden vervalt de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

Vooroverleg

De provincie Limburg en het waterschap Peel en Maasvallei hebben in het kader van het vooroverleg een reactie kunnen geven op het ontwerp. De betreffende instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het voorliggende plan.

Vervolgprocedure raad

Nu er geen zienswijzen zijn ingediend, wordt uw raad voorgesteld het betreffende bestemmingsplan (ongewijzigd) vast te stellen. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan door belanghebbende rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Namens burgemeester en wethouders van Venlo

Sjors Pesters

Wethouder Leefbaarheid, Wonen en Wijken, Ouderenzorg



Bijlagen

- | | | |
|----|---|------------------|
| 1. | Toelichting bestemmingsplan 'Ubroekweg Noord 11/11a, Venlo' | 10 februari 2022 |
| 2. | Regels bestemmingsplan 'Ubroekweg Noord 11/11a, Venlo' | 10 februari 2022 |
| 3. | Verbeelding bestemmingsplan 'Ubroekweg Noord 11/11a, Venlo' | 10 februari 2022 |

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vastelling bestemmingsplan Ubroekweg
Noord 11/11a, Venlo
raadsnummer 2022 15
raadsvergadering d.d. 23 maart 2022

team RGSBMI
registratienummer 1817742
steller Mevrouw S. Mackay
doorkiesnummer +31 77 3599504
e-mail s.mackay@venlo.nl
datum

De raad van de gemeente Venlo;

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

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

overwegende dat;

het ontwerp bestemmingsplan 'Ubroekweg Noord 11/11a, Venlo' van 22 december 2021 tot en met 1 februari 2022 ter inzage heeft gelegen;

dat 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;

en dat er van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen geen gebruik is gemaakt;

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Ubroekweg Noord 11/11a, Venlo' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, zowel analoog als digitaal NL.IMRO.0983.BP202011UBROEKWN-VA01 en
2. het niet vaststellen van een exploitatieplan.

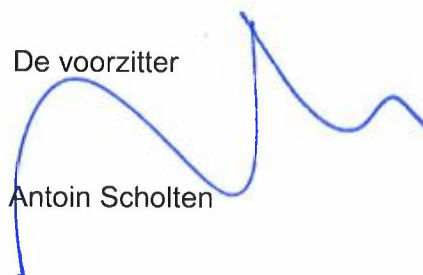
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 maart 2022.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten