



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2022 68
collegevergadering d.d.
raadsvergadering d.d. 30 november 2022
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1881633
team RGSBMI
steller Suzanne Jacobs
doorkiesnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
datum 27 september 2022
bijlage(n)
datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Koelderstraat 86, Venlo'

Advies

Voorgesteld wordt om te besluiten bijgevoegd bestemmingsplan 'Koelderstraat 86, 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 2022-106 bent u geïnformeerd over het verzoek dat wij hebben ontvangen voor een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het saneren van het voormalige glastuinbouwbedrijf, het herbestemmen van de bedrijfswoning tot burgerwoning en de realisatie van een reguliere woonkavel aan de Koelderstraat 86 in Venlo.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 28 juli 2022 tot en met 7 september 2022. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 2011. Het zuidelijke deel van het plangebied, ter plaatse van het glastuinbouwbedrijf, is bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met de nadere functieaanduiding 'glastuinbouw'. De noordelijk gelegen gronden hebben deels de bestemming 'Agrarisch met waarden' en voor een klein deel de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbescherming venlo schol' en 'robuuste landbouw en natuur' van toepassing op het gehele plangebied. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'middelhoge/hoge archeologische verwachting' voor het westelijke deel van het plangebied. Binnen deze bestemmingen is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan.

Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening
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 2 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 bouwkvavels, als compensatie voor het amoveren van tuinderkassen, moeten voldoen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe woningbouwkvavel, die direct ten zuiden van de bestaande agrarische bedrijfswoning is geprojecteerd, mogelijk gemaakt op basis van dit Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost. De situering van de woonkvavels is in overeenstemming met de stedenbouwkundige plankaart zoals opgenomen in de 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost'. De woningbouwkvavel 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 kvavel, 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 de toe te voegen woningen en daarbij behorende gronden en gebouw(en) 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 waaruit onder andere blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van deze ontwikkeling, 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

Raadsvoorstel

Na vaststelling van het bestemmingsplan, zal publicatie plaatsvinden op www.overheid.nl, 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 aantoont 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

Het voorgaande plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Door middel van het bijgevoegd bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld.

Argumenten

N.v.t.

Kantttekeningen

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. 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 grondexploitatieregels 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 of aansluiting op nutsbedrijven. Deze kosten zijn als kruimelgeval uitgezonderd van de plicht om daarvoor een exploitatieplan vast te stellen.

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.

Raadsvoorstel

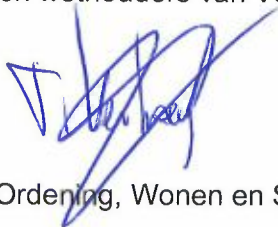
Communicatie

De provincie Limburg heeft een reactie kunnen geven op het ontwerp. De betreffende instantie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van 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



Tom Verhaegh
Wethouder Ruimtelijke Ordening, Wonen en Sport

Bijlagen

- | | | |
|----|---|-------------------|
| 1. | Toelichting bestemmingsplan 'Koelderstraat 86, Venlo' | 28 september 2022 |
| 2. | Regels bestemmingsplan 'Koelderstraat 86, Venlo' | 28 september 2022 |
| 3. | Verbeelding bestemmingsplan 'Koelderstraat 86, Venlo' | 28 september 2022 |

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Koelderstraat
86, Venlo'
raadsnummer 2022 68
raadsvergadering d.d. 30 november 2022

team RGSBMI
registratienummer 1881633
steller Suzanne Jacobs
doorkiesnummer +31 77 3596828
e-mail s.jacobs@venlo.nl
datum 27 september 2022

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 het mogelijk maken van het saneren van het voormalige glastuinbouwbedrijf, het herbestemmen van de bedrijfswoning tot burgerwoning en de realisatie van een reguliere woonkavel op deze locatie welke door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Koelderstraat 86, Venlo' planologisch-juridisch wordt verankerd;

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

overwegende dat;
het bestemmingsplan 'Koelderstraat ong., Venlo' van 28 juli 2022 tot en met 7 september 2022 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan 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 'Koelderstraat 86, 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.BP202213KOELDER86-VA01 en
2. het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 30 november 2022.

De griffier

Geert van Soest

De voorzitter

Antoin Scholten