



## Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2022 67  
collegevergadering d.d.  
raadsvergadering d.d. 30 november 2022  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1881651  
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 ong., Venlo'

### Advies

Voorgesteld wordt om te besluiten bijgevoegd bestemmingsplan 'Koelderstraat ong., 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 2022-107 bent u geïnformeerd over het verzoek dat wij hebben ontvangen voor een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het ontwikkelen van een Ruimte voor Ruimte kavel aan de Koelderstraat ong. op de gronden ten oosten van het adres Koelderstraat 35 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 plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden.' Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'middelhoge/hoge archeologische verwachting', 'milieuzone – grondwaterbescherming venlo schol' en 'robuuste landbouw en natuur' van toepassing op het gehele plangebied. Binnen deze bestemmingen is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan.

### Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening

#### *Ruimte voor Ruimte regeling van de Provincie Limburg*

Middels de Ruimte voor Ruimte regeling werd de mogelijkheid geboden om met behulp van subsidie, in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven of –takken en sloop van de opstallen, te realiseren. Er heeft geen sloop plaatsgevonden binnen het

projectgebied. De kosten van de sloop van de bedrijven en/of opstallen zijn destijds voorgefinancierd door Ruimte voor Ruimte Limburg CV. Er worden Ruimte voor Ruimte kavels uitgegeven en met de opbrengst van de Ruimte voor Ruimte kavels wordt de voorfinanciering afbetaald. Onderliggend bestemmingsplan ziet toe op een ruimte voor ruimte kavel waarbij geen directe fysieke binding is met de slopen opstallen. De te slopen opstallen zijn in een eerder stadium gesloopt.

### *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 moeten voldoen. Naast bijvoorbeeld compensatiekavels, zijn ook de ruimte-voor-ruimte kavels aangewezen in deze notitie. Deze ruimte-voor-ruimte kavels vormen geen direct onderdeel van dit beleidskader, aangezien deze niet gelden als compensatiekavels voor de te slopen kassen in het gebied. Echter zullen deze kavels bij de uitwerking wel moeten aansluiten bij de ruimtelijke randvoorwaarden zoals opgenomen in deze ruimtelijke beleidsnotitie voor de compensatiekavels, aangezien de ruimtelijke uitwerking van woningbouw in het gebied de cultuurhistorische en landschappelijke waarden moet versterken.

Voorliggende ontwikkeling betreft de locatie waar in de ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost één ruimte-voor-ruimte kavel is aangewezen door de provincie op basis van de ruimte voor ruimte regeling van destijds. Het realiseren van een woning op dit perceel wordt dus ruimtelijk ingepast. Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het aangewezen Ruimte voor Ruimte kavel en wordt de nieuwe bestemming planologisch-juridisch vastgelegd. De woningbouwkavel 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 kavel, het daarbinnen geprojecteerde bouwvlak en de toegestane bebouwing opgenomen conform dit beleidskader.

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

## Raadsvoorstel

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 op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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.

## 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. 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 ong., Venlo' | 28 september 2022 |
| 2. | Regels bestemmingsplan 'Koelderstraat ong., Venlo'      | 28 september 2022 |
| 3. | Verbeelding bestemmingsplan 'Koelderstraat ong., Venlo' | 28 september 2022 |

## Raadsbesluit

## GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Koelderstraat  
ong., Venlo'  
raadsnummer 2022 67  
raadsvergadering d.d. 30 november 2022

team RGSBMI  
registratienummer 1881651  
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 een Ruimte voor Ruimte kavel op deze locatie welke door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Koelderstraat ong., 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](http://www.overheid.nl) en de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 ong., 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.BP202214KOELDERONG-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