



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2023 40
collegevergadering d.d. 20 december 2022
raadsvergadering d.d. 25 mei 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk WRO 2022-0014
team RGSBMI
steller K.M. van Rijsewijk-Steeghs
doorkiesnummer +31 613144893
e-mail k.vanrijsewijk@venlo.nl
datum 16 maart 2023
bijlage(n) 3
datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'J. Henry Dunantstraat (sectie D 720 en 2077) te Arcen'

Advies

Voorgesteld wordt om te besluiten bijgevoegd bestemmingsplan 'J. Henry Dunantstraat (sectie D 720 en 2077) te Arcen' (bijlagen 1, 2, en 3) vast te stellen. Tevens wordt voorgesteld te besluiten tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding

Het verzoek tot bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op het ontwikkelen van 8 levensloopbestendige woningen en 3 eengezinswoningen aan de J. Henry Dunantstraat te Arcen, kadastraal bekend als Venlo, sectie D, nummers 720 en 2077. De bestaande bouw (11 woningen) wordt gesloopt en vervangen.

Het betreffen enerzijds sociale huurwoningen en anderzijds vrije sector huurwoningen. De woningen worden zo veel mogelijk op het huidige bouwvlak gerealiseerd.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Arcen in het noorden van gemeente Venlo. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de J. Henry Dunantstraat. Aan de west-, noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de tuinen van de aangrenzende woningen van respectievelijk de Maasstraat, de Laakweg en de Trip.

Dit plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen de geldende beheersverordening. Door middel van bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld (zie bijlagen 2, 3 en 4).



In de raadsinformatiebrief 2022-134 bent u geïnformeerd over het verzoek dat wij hebben ontvangen voor een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het realiseren van 8 levensloopbestendige woningen en 3 eengezinswoningen aan de J. Henry Dunantstraat te Arcen, kadastraal bekend als Venlo, sectie D, nummers 720 en 2077. De bestaande bouw (11 woningen) wordt gesloopt en vervangen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Beheersverordening

De locatie is gelegen binnen het plangebied van de beheersverordening 'Arcen-Dorp' dat is vastgesteld door de raad op 27 januari 2016. Het plangebied is bestemd met de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie 1'. Het gebied is aangeduid met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesloten'.

Door de verschuiving van de bebouwing c.q. woningen zal het planvoornemen overlap vertonen met daarvoor niet bestemde gronden. De bebouwing c.q. de woningen zal namelijk gedeeltelijk enkele meters richting het westen gesitueerd worden, waardoor middels het planvoornemen woningbouw op gronden bestemd voor 'Verkeer' dan wel buiten het bouwvlak plaats zal vinden. Het realiseren van de nieuwe grondgebonden woningen is, door de verschuiving op onderhavige locatie, binnen de bestemmingen en buiten het bouwvlak, niet mogelijk. Het bouwplan is niet in strijd is met de dubbelbestemming.

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

Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening

Ruimtelijke structuurvisie (2014)

De beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, waaronder het gemeentelijk beleid zoals omschreven in de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo'.

Het plangebied ligt conform de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Op voorliggende ontwikkeling is daarom majeure opgave 2, 'ruimte in de stad' van toepassing. In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

Binnen de contour stedelijk/dorpsgebied is het plannen van vervangende woningbouw in beginsel mogelijk. Met de ontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk weefsel. De ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering (oude seniorenwoningen worden vervangen door levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen, welke voldoen aan de eisen en woonwensen van deze tijd) van het bestaand stedelijk gebied en versterkt de structuur ter plaatse.

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



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).

Aanpassingen naar aanleiding van inzage ontwerp

De Provincie Limburg en Rijkswaterstaat hebben naar aanleiding van de inzage van het ontwerp een reactie, niet zijnde zienswijze, gestuurd om de toelichting van het bestemmingsplan aan te scherpen. Het gaat dan om de toelichting omtrent de ligging in het rivierbed en een doorkijk naar de Provinciale Omgevingsverordening 2021. De gewenste aanpassingen zijn in de toelichting verwerkt en hebben geen inhoudelijke wijzigingen aan het plan tot gevolg.

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. 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, 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

In de regel dient bij een planologisch besluit ten behoeve van een bouwplan op grond van artikel 6.12 Wro bij omgevingsvergunningverlening, tevens een besluit te worden genomen -over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. 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 basis van artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening aanhef en onder c.

De verhaalbare kosten in verband met dit bouwplan zijn afgedekt met een ondertekende anterieure overeenkomst d.d. 1 december 2022 en daarom uitgezonderd van de plicht om daarvoor een exploitatieplan vast te laten stellen.

De grondexploitatieregels schrijven een expliciet besluit voor bij de vaststelling van het bestemmingsplan. U wordt daarom voorgesteld om te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bouwplan.

Planschade

In de anterieure overeenkomst is ook een planschadeclausule opgenomen. Hiermee worden de kosten van het verhalen van planschade in het geheel afgewenteld op de initiatiefnemer als zijnde eigenaar van de gronden.

Communicatie

De provincie Limburg en het waterschap Limburg hebben een reactie kunnen geven op het ontwerp. De betreffende instanties hebben aangegeven geen aanleiding te zien om zienswijzen in te dienen tegen het voorliggende plan. Wel zijn de opmerkingen omtrent aanpassingen in de toelichting doorgevoerd.

Vervolprocedure raad

Nu er geen zienswijzen zijn ingediend, wordt uw raad voorgesteld het betreffende bestemmingsplan 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

Geleend door E. Boon
i.v.m. afwezigk. T. Verhaegh
KS

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan 'J. Henry Dunantstraat (sectie D 720 en 2077) te Arcen' ..
2. Regels bestemmingsplan 'J. Henry Dunantstraat (sectie D 720 en 2077) te Arcen' ..
3. Verbeelding bestemmingsplan 'J. Henry Dunantstraat (sectie D 720 en 2077) te Arcen' ..

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'J. Henry Dunantstraat (sectie D 720 en 2077) te Arcen'

raadsnummer 2023 40

raadsvergadering d.d. 25 mei 2023

team RGSBMI

steller K.M. van Rijsewijk-Steeghs

doorkiesnummer +31 613144893

e-mail k.vanrijsewijk@venlo.nl

datum 16 maart 2023

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 11 woningen op deze locatie welke door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan 'J. Henry Dunantstraat (sectie D 720 en 2077) te Arcen' planologisch-juridisch wordt verankerd;

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

overwegende dat;

het bestemmingsplan 'J. Henry Dunantstraat (sectie D 720 en 2077) te Arcen' van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 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 eenieder gedurende voornoemde inzagetermijn;

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

besluit:

1. het bestemmingsplan 'J. Henry Dunantstraat (sectie D 720 en 2077) te Arcen' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, zowel analoog als digitaal NL.IMRO.0983.BP202215JHDUNANT-VA01 en
2. het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 mei 2023.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten