

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 38
collegevergadering d.d.
raadsvergadering d.d. 26 juni 2024
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder

ons kenmerk 141583
team RGSBMI
steller
telefoonnummer
e-mail
datum 6 mei 2024
bijlage(n) 4
datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Rijksweg 73 en 75 te Velden'

Advies

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan 'Rijksweg 73 en 75 te Velden' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro vast te stellen zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202220RKSWG7375-VA01).

Aanleiding

In de raadsinformatiebrief 2023-135 bent u geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' aan de Rijksweg 73-75 te Velden.

Op de locatie Rijksweg 73-75 te Velden is een twee-onder-een-kapwoning aanwezig met ten oosten daarvan een voormalig bedrijfsgebouw. De locatie is bestemd als 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – goederenvervoer' ten behoeve van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een transportbedrijf. Op de locatie is al enige tijd geen sprake meer van bedrijfsmatige activiteiten sinds het oorspronkelijk ter plaatse gevestigde transportbedrijf verhuisd is naar Trade Port West.

De op de locatie gelegen twee-onder-een-kapwoning betreft dus een bedrijfswoning. Bewoning van een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor iemand die een binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Omdat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de twee-onder-een-kapwoning in strijd met het bestemmingsplan. Het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' is overeenkomstig het feitelijke gebruik.

Raadsvoorstel

Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg N271 en betreft de verbindingsweg tussen Nijmegen en Venlo. Vanwege de ligging in de nabijheid van het centrum van Velden is het plangebied overwegend omringd door burgerwoningen. Het plangebied is kadastraal bekend als Arcen en Velden C 5383, 7303 en 11340 met een totale oppervlakte van 2.150 m².

Beoogd effect

Het plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Door middel van het bijgevoegd bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld. Het beoogd resultaat is een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan 'Rijksweg 73 en 75 te Velden'. Op basis van het overgangsrecht van de Omgevingswet, is het oude recht van toepassing op dit bestemmingsplan (Wet ruimtelijke ordening). Een bestemmingsplan is sinds de inwerkingtreding van de omgevingswet vanaf 1 januari 2024, van rechtswege een omgevingsplan geworden. Dit plan maakt dan ook onderdeel uit van het gemeentebrede grondgebied dekkende omgevingsplan.

Argumenten

Een goede ruimtelijke ordening

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.

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'. Het plangebied ligt conform de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 binnen de stedelijke contour. Tevens is het gebied aangeduid als woongebied, waarbinnen het accent ligt op wonen. Binnen de contour streven wij ook naar het slim omgaan met het (her)verdelen van de bestaande en nieuwe vraag naar ruimte, waar het gaat om hergebruik, herstructurering en transformatie. Ook wordt er gestreefd naar het flexibel omgaan met functieverandering van vastgoed. Initiatieven die daarbij leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod zijn wenselijk. Gezien het voorstaande is het plan passend binnen de Ruimtelijke Structuurvisie 2014. De verbeelding (bijlage 03) en regels (bijlage 02) zijn in overeenstemming met de vigerende Archeologische Beleidskaart Venlo.

Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is als ruimtelijk passend beoordeeld. De ruimtelijke onderbouwing is vertaald in de Toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels dat eerst de erfverharding moet worden verwijderd voordat beide woningen in gebruik mogen worden genomen. Vanuit ruimtelijke oogpunt zijn er ook eisen gesteld aan groen op het erf. Hierin heeft een ondergeschikte wijziging plaatsgevonden; de inpassing van het groen is op het perceel

Raadsvoorstel

gewijzigd, de grootte van de inpassing blijft hetzelfde. De groenverplichting is ook juridisch vertaald in een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan.

Voor een uitgebreide toelichting waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen bestaan voor het verlenen van medewerking aan het plan, verwijzen wij naar de toelichting, de regels met bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan (zie bijlagen 01, 02, 03 en 04).

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 december 2023 tot en met 22 januari 2024 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in het gemeenteblad. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Geen exploitatieplan vaststellen

Er is geen sprake van een bouwplan dat is genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan is zijn geheel niet aan de orde.

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.

Communicatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging is openbare bekendmaking gedaan in het gemeenteblad, en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door eenieder gedurende de voornoemde inzagetermijn.

De provincie Limburg heeft een reactie kunnen geven op het ontwerpbestemmingsplan. De betreffende instantie heeft aangegeven geen aanleiding te zien om zienswijzen in te dienen tegen het voorliggende plan.

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt eveneens in het Gemeenteblad en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl bekend gemaakt.

Raadsvoorstel

Vervolgprocedure raad

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld het betreffende bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. De termijn van zes weken voor het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, vangt aan na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Burgemeester en wethouders van Venlo

Bijlagen

01. Toelichting bestemmingsplan 'Rijksweg 73 en 75 te Velden'
02. Regels bestemmingsplan 'Rijksweg 73 en 75 te Velden'
03. Verbeelding bestemmingsplan 'Rijksweg 73 en 75 te Velden'
04. Bijlagen bestemmingsplan 'Rijksweg 73 en 75 te Velden'

Raadsbesluit

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Rijksweg 73 en
75 te Velden'
Raadsnummer 2024 38
raadsvergadering d.d. 26 juni 2024

ons kenmerk 141583
steller
telefoonnummer
e-mail
datum 6 mei 2024

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 burgerwoning aan de Rijksweg 73 en 75 te Velden (sectie C, nummer 5383, 7303 en 11340) welke door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Rijksweg 73 en 75 te Velden' planologisch-juridisch wordt verankerd;

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

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Rijksweg 73 en 75 te Velden' vanaf 12 december 2023 tot en met 22 januari 2024 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in het gemeenteblad, en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door eenieder gedurende de voornoemde inzagetermijn;

en dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

Raadsbesluit

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Rijksweg 73 en 75 te Velden' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro vast te stellen zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202220RKSWG7375-VA01).

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 juni 2024.



Rijksweg 73 en 75 te Velden