

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 3 woningen
Schoolstraat-Industriestraat te Belfeld
raadsnummer 2013 6
collegevergadering d.d. 18 december 2012
raadsvergadering d.d. 27 februari 2013
fatale termijn ..
programma Veelzijdige stad in het groen
portefeuillehouder W. van den Beucken

team ROBER
steller R. Keulers
doorkiesnummer 077-359 95 43
e-mail r.keulers@venlo.nl
registratienummer 2012/20745
datum 29 november 2012

Gelet op het collegebesluit van 18 december 2012, nummer 2012/20725, gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. Het bestemmingsplan "3 woningen Schoolstraat-Industriestraat" te Belfeld op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201209SCHOOLSTR-VA01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

Willemien Meijering

de burgemeester

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Er is een verzoek ingediend door Woonservice Urbanus om medewerking te verlenen aan het realiseren van drie nieuwe woningen op de locatie Schoolstraat-Industriestraat te Belfeld. De locatie heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Belfeld' de bestemming 'Maatschappelijk'. Er dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld om medewerking te kunnen verlenen.

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn er door het college hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. De gevelbelasting ten gevolge van de Schoolstraat ligt op enkele punten in het plangebied hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden.

Er is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld waarin de gemeente gevrijwaard wordt van het betalen van (mogelijke) planschade.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 14 juni 2012 t/m 25 juli 2012. Hierbij zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve zijn er na het ontwerpplan nog enkele wijzigingen aangebracht, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan "3 woningen Schoolstraat-Industriestraat" te Belfeld (Via BIS)	

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Het vaststellen van het bestemmingsplan “3 woningen Schoolstraat-Industriestraat” te Belfeld om te voorzien in een nieuw planologisch juridisch kader voor de betreffende locatie, zodat de nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden.

2. Relatie met programma

De herziening van bestemmingsplannen valt onder het programma “Veelzijdige stad in het groen”. Deze ontwikkeling draagt in algemene zin bij aan dit programma.

3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan voor de locatie aan de “Schoolstraat-Industriestraat” te Belfeld waarbij wordt voorzien in een nieuw planologisch juridisch kader.

4. Waarom? (Wat is de aanleiding om de raad hiervoor in stelling te brengen?)

De raad is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan voor “3 woningen Schoolstraat-Industriestraat” te Belfeld vast te stellen.

5. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Er is een verzoek ingediend door Woonservice Urbanus om medewerking te verlenen aan het realiseren van drie nieuwe woningen op de locatie Schoolstraat-Industriestraat te Belfeld. Dit verzoek is ambtelijk getoetst, waarna er stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld waaraan voldaan dient te worden alvorens er medewerking kan worden verleend. Aan deze voorwaarden is voldaan. Het college is akkoord gegaan met het ontwerp bestemmingsplan in de collegevergadering van 5 juni 2012.

De locatie heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Kern Belfeld’ de bestemming ‘Maatschappelijk’. Er dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld om medewerking te kunnen verlenen.

Momenteel zijn binnen het plangebied geen gebouwen aanwezig.

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd op de woningbouwlocatie, zoals een akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, een onderzoek naar de luchtkwaliteit en externe veiligheid. Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn er door het college hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. De gevelbelasting ten gevolge van de Schoolstraat ligt op enkele punten in het plangebied hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken en het ontwerp besluit Hogere waarden Wet geluidhinder hebben van 14 juni 2012 tot en met 25 juli 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve is het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd ten aanzien van het aspect Archeologie en cultuurhistorie (paragraaf 4.5 van de toelichting), de regels ingevolge artikel 4 Waarde - Archeologie en de verbeelding. Dit in verband met een nader uitgevoerd archeologisch onderzoek waaruit gebleken is dat het plangebied archeologisch vrijgegeven kan worden. Hierdoor kan de dubbelbestemming Waarde-Archeologie vervallen.

Daarnaast is in artikel 8 van de regels (algemene wijzigingsregels) het afwijkingspercentage ambtshalve gewijzigd naar 10% in plaats van de in het ontwerp opgenomen 25%, aangezien de afwijking van 10% ook in andere plannen wordt opgenomen.

Het bestemmingsplan kan nu ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden in de raadsvergadering van 27 februari 2013.

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Binnen de ter inzage termijn kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. De dag na de ter inzage termijn treedt het bestemmingsplan in principe in werking, mits geen voorlopige voorziening wordt getroffen.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

In het kader van de zienswijzenprocedure is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

7. Financiële paragraaf

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Voor de ambtelijke kosten zal aan de initiatiefnemer leges in rekening worden gebracht. Tevens is er een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld waarin de gemeente gevrijwaard wordt van het betalen van (mogelijke) planschade. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet	Toelichting bij de argumentatie
Juridische aspecten en wettelijk kader	N.v.t.	..
Financiële risico's en aspecten	N.v.t.	..
Economische risico's	N.v.t.	..
Maatschappelijke risico's	N.v.t.	..
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	N.v.t.	..
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	N.v.t.	..
Overige strategische risico's	N.v.t.	..

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

N.v.t.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de beroepstermijn gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze ter inzage legging kan onder voorwaarden beroep worden ingediend bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt dan in principe in werking op de eerste dag na het einde van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn tevens een voorlopige voorziening wordt getroffen treedt het bestemmingsplan niet meteen in werking.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 3 woningen
Schoolstraat-Industriestraat te Belfeld
raadsnummer 2013 6
raadsvergadering d.d. 27 februari 2013

team ROBER
steller R. Keulers
doorkiesnummer 077-359 95 43
e-mail r.keulers@venlo.nl
datum 29 november 2012

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 18 december 2012, nummer 2012/20725;

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

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan "3 woningen Schoolstraat-Industriestraat" te Belfeld van 14 juni 2012 t/m 25 juli 2012 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant, het E3-journaal en op de gemeentelijke website, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde inzage termijn;

dat er geen zienswijzen zijn ingediend;

dat er na het ontwerp nog enkele wijzigingen zijn aangebracht, in die zin dat de dubbelbestemming archeologie naar aanleiding van nader archeologisch onderzoek is verwijderd en dat het afwijkingpercentage in de algemene wijzigingsregels gewijzigd is naar de gebruikelijk opgenomen 10% in plaats van de in het ontwerp opgenomen 25%;

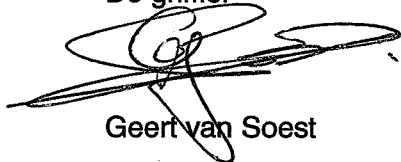
dat ten behoeve van de ontwikkeling geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

besluit

1. Het bestemmingsplan "3 woningen Schoolstraat-Industriestraat" te Belfeld op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201209SCHOOLSTR-VA01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 februari 2013.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten