



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2022 8
collegevergadering d.d.
raadsvergadering d.d. 23 februari 2022
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

ons kenmerk 1702160
team RGSBMI
steller Mevrouw S. Mackay
doorkiesnummer +31 77 3599504
e-mail s.mackay@venlo.nl
datum 10 januari 2022
bijlage(n)
datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling 'Baarlosestraat ong. te Venlo'

Advies

Voorgesteld wordt om te besluiten bijgevoegd bestemmingsplan 'Baarlosestraat ong. te 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 2021-153 bent u geïnformeerd over het verzoek dat wij hebben ontvangen voor een bestemmingsplanwijziging welke ziet op het realiseren van een bouwkaavel ten behoeve de bouw van een woning aan de Baarlosestraat ong. (sectie L, nummer 4660) te Venlo (dorpskern Hout-Blerick).

De initiatiefnemer is eigenaar van de fietsenwinkel aan de Baarlosestraat 284 te Venlo en is woonachtig in de inpandige bedrijfswoning. Naast de fietsenwinkel is een bijbehorende werkplaats gelegen waar onderhoud- en reparatie aan de fietsen plaatsvindt. Het voornemen van de initiatiefnemer is om de werkplaats te slopen en op dit deel van het perceel een woningbouwkaavel mogelijk te maken. De fietsenwinkel en de inpandige bedrijfswoning maken geen deel uit van onderhavig plangebied.

Ook bent u geïnformeerd dat wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben gelegd voor een ieder van 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding (zie bijlagen 1, 2 en 3 van dit voorstel).

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

Bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick', vastgesteld door uw gemeenteraad op 26 mei 2010. Ter plaatse gelden de enkelbestemming 'Detailhandel' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Gronden met deze bestemmingen zijn aangewezen voor detailhandel, met uitzondering van een supermarkt en mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat het realiseren van een bouwkaal voor de bouw van een woning niet past binnen de bestemmingsomschrijving 'Detailhandel'.

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 – Ruimte in stad en dorp', vastgesteld door uw gemeenteraad op 25 juni 2014.

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de stedelijke contour en binnen een woongebied. In de structuurvisie wordt voor het bestaand stedelijk gebied gestreefd naar een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. Het perceel voor de beoogde woning is bebouwd en is gelegen tussen bestaande bebouwing. Om de realisatie van een woning op deze locatie mogelijk te maken, wordt de aanwezige werkplaats gesloopt. Er is dus sprake van de herontwikkeling van een reeds bebouwd perceel, waardoor er kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast ligt de nadruk in dit gebied op wonen gecombineerd met werken en diensten, waarmee het planvoornemen in lijn is met de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo. Het plan past ook in het regionale en lokaal woonbeleid.

Procedure hogere waarde (geluidsbelasting)

In het kader van de Wet geluidhinder is een besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden vereist. Deze procedure is gelijktijdig opgestart met de bestemmingsplan procedure. Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden en bijbehorende stukken, is gedurende zes weken ter inzage gelegd voor eenieder. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Dit besluit wordt in mandaat door de teamleider genomen.

Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij u 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

Na vaststelling van het bestemmingsplan, zal publicatie plaatsvinden in de Staatscourant, op 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

De voorgaande plannen zijn 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. Mits er sprake is van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is en er geen andere wettelijk voorgeschreven geval van toepassing is. Er is sprake van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is.

In het Besluit ruimtelijke ordening staat limitatief benoemd voor welke bouwplannen een exploitatieplan noodzakelijk is. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar van het bouwplan. In dit geval is er sprake van een uitzondering van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Er zijn wel verhaalbare kosten maar die kosten betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsbedrijven. Deze kosten zijn anderszins verzekerd en vallen onder de uitzonderingsregel. Voor de eventuele omgevingsvergunningsactiviteit 'het maken van een inrit/uitweg' zullen leges in rekening worden gebracht en de mogelijke ontsluitingskosten worden via opdrachtverstrekking privaatrechtelijk overeengekomen.

Conclusie

Om voornoemde reden vervalt de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Planschade

Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Hiermee worden de eventuele planschadekosten in het geheel overgedragen aan de initiatiefnemer als zijnde verzoeker van de planologische maatregel.

Communicatie

Vooroverleg

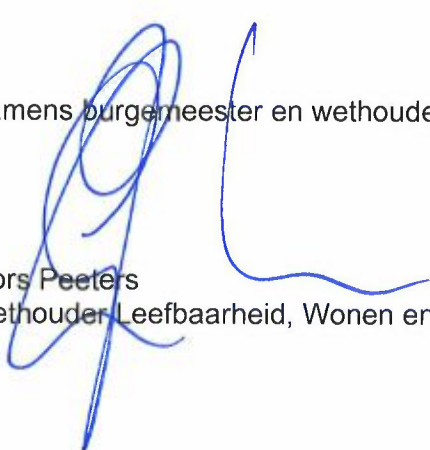
De provincie Limburg en het waterschap Peel en Maasvallei hebben in het kader van het vooroverleg een reactie kunnen geven op het ontwerp. De betreffende instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het voorliggende plan.

Raadsvoorstel

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



Sjoors Peeters
Wethouder Leefbaarheid, Wonen en Wijken, Ouderenzorg

Bijlagen

- | | | |
|----|---|-----------------|
| 1. | Toelichting bestemmingsplan 'Baarlosestraat ong. te Venlo' | 11 januari 2022 |
| 2. | Regels bestemmingsplan 'Baarlosestraat ong. te Venlo' | 11 januari 2022 |
| 3. | Verbeelding bestemmingsplan 'Baarlosestraat ong. te Venlo' | 11 januari 2022 |
| 4. | Bedrijfsactiviteiten bestemmingsplan 'Baarlosestraat ong. te Venlo' | 11 januari 2022 |

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling 'Baarlosestraat ong. Venlo'
raadsnummer 2022 8
raadsvergadering d.d. 23 februari 2022

team RGSBMI
steller Mevrouw S. Mackay
doorkiesnummer +31 77 3599504
e-mail s.mackay@venlo.nl
datum

De raad van de gemeente Venlo;

gelet op het mandaatbesluit 'Vorbereiding besluit gemeenteraad over bestemmingsplan en personeelsrechtelijke bevoegdheden directeurs' d.d. 7 mei 2019, registratienummer: 1702160;

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

overwegende dat;

het ontwerp bestemmingsplan 'Baarlosestraat ong. te Venlo' van 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant, 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(en):

1. het bestemmingsplan 'Baarlosestraat ong. te 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.BP202010BAARLOSE-VA01 en
2. het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 februari 2022.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten