

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan
'Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen'
raadsnummer 2020 5
collegevergadering 10-12-2019
d.d.
raadsvergadering 29 januari 2020
d.d.
fatale termijn
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

team RGSBMI
steller S.Mackay
doorkiesnummer +31 77 3599504
e-mail s.mackay@venlo.nl
registratienummer 1425177
datum 15 januari 2020
bijlage(n) 2
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 10 december 2019, gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

- Het bestemmingsplan 'Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen' vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201819GELDERSEBN-VA01) en
- Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

In de raadsinformatiebrief 2019-77 bent u geïnformeerd dat wij een verzoek hebben ontvangen voor een bestemmingsplanwijziging voor de herziening van het geldende bestemmingsplan 'Tegelen Noord' voor realisatie van twee levensloopbestendige woningen aan de Geldersebaan 36a en 38a te Tegelen, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie B nummer 3633 en deels nummer 4838.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding (zie bijlagen 1a, 1b en 1c van dit voorstel).

Ook bent u geïnformeerd dat wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben gelegd voor een ieder van 25 september 2019 tot en met 5 november 2019. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Wij stellen voor het bestemmingsplan 'Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen' vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen nu een uitzondering bestaat op deze plicht hiertoe over te gaan.

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

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan bestaande uit de onderdelen: a. Toelichting bestemmingsplan 'Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen' b. Regels bestemmingsplan 'Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen' c. Verbeelding bestemmingsplan 'Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen'	12-11-2019
2.	Concept-raadsbesluit nummer 2020-5	15-01-2020

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor de realisatie van twee levensloopbestendige woningen aan de Geldersebaan 36a en 38a te Tegelen.

2. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Aan de aanvraag voor deze bestemmingsplanwijziging liggen geen eerdere besluiten ten grondslag. Alle ruimtelijke relevante belangen zijn afgewogen en verwoord in de bijgevoegde toelichting. Wel is de raad via een raadsinformatiebrief nummer 2019-77 geïnformeerd over de inhoud van deze aanvraag, de belangenafweging en het voornemen van ons om dit plan als ontwerp ter inzage te leggen.

3. Relatie met programma

Het plan draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma 'Leefbaar Venlo'.

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

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan voor de betreffende locaties waarbij wordt voorzien in een nieuw planologisch juridisch kader.

5. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

U bent het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan 'Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen' vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om de realisatie van twee levensloopbestendige woning aan de Geldersebaan 36a en 38a te Tegelen mogelijk te maken.

Het bestemmingplan heeft tot gevolg dat het geldende bestemmingsplan 'Tegelen Noord', voor die gedeelten waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, niet meer van toepassing is. Het nog vast te stellen bestemmingsplan treedt vervolgens voor die delen in de plaats en vormt hierdoor een nieuw juridisch-planologisch kader.

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

Aanleiding

Op 19 december 2018 is een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging ontvangen. De aanvraag richt zich op de realisatie van twee levensloopbestendige woningen aan de Geldersebaan 36a en 38a te Tegelen, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie B nummer 3633 en deels nummer 4838.

Beschrijving ontwikkeling

Het plangebied ligt aan de Geldersebaan te Tegelen. De ene locatie ligt tussen de nummers 36 en 38 (sectie B, nummer 3633), de andere locatie tussen de nummers 38 en 40 (sectie B 4838 gedeeltelijk). Het plangebied ligt aan de rand van het stedelijke gebied en grenst aan het buitengebied. De eigenaar van de locaties wil op beide locaties een bouwkwavel realiseren. De bestemmingsplanwijziging betreft daarom de toevoeging 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw toegestaan' en houdt voor de strook aan de zuidoostzijde van de percelen, een functiewijziging in van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Door middel van bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld.

Bestemmingsplan

De locaties zijn gelegen binnen het plangebied van vigerend bestemmingsplan 'Tegelen Noord', dat is vastgesteld door de raad op 21 december 2011. Het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Conform deze woonbestemming is wonen toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen, gestapelde woningen en boven- en benedenwoningen.

De gewenste ontwikkeling is in strijd met de ter plaatse geldende bestemming, omdat uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding mag worden gebouwd en het gebruik ten behoeve van wonen ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' niet is toegestaan. Ook mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en de gevraagde woningen, garages en aanbouwen zijn gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw toegestaan' en deze aanduiding is ter plaatse van het voorgenomen bouwplan niet aanwezig.

Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid, zoals omschreven in de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo – Ruimte binnen grenzen', vastgesteld door de raad op 25 juni 2014. Uitgangspunt is onder andere dat bestaande ruimte in het stedelijk gebied zorgvuldig en maximaal wordt benut. Met dit initiatief wordt hier invulling aan gegeven, omdat het een verdichting van de bebouwing betreft op een plek waar overwegend sprake is van een woonomgeving. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij u naar de toelichting, de regels en de verbeeldingen van het (ontwerp)bestemmingsplan (zie bijlage 2, 3, en 4).

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.

Inzage en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 september tot en met 5 november 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingekomen.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

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.

8. Financiële paragraaf

Financiële aspecten

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 zoals genoemd in art. 6.2.4 Bro, onderdelen *b t/m f*, maar die kosten betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of aansluiting op nutsbedrijven. Deze kosten zijn anderszins verzekerd. Voor de aangevraagde activiteit 'het maken van een inrit/uitweg' worden leges in rekening gebracht en de mogelijke ontsluitingskosten worden via opdrachtverstrekking privaatrechtelijk overeengekomen.

Conclusie

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

Planschade

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplanherziening worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Er is verder een planschadeverhaalsovereenkomst met de verzoeker gesloten voor het afwentelen van eventuele tegemoetkoming in planschade. Van overige kosten is geen sprake.

9. Risicoparaagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	Ja zie punt 10
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.

10. Vervolgprocedure voor de raad

Juridische aspecten en wettelijk kader

Na vaststelling van het bestemmingsplan, zal publicatie plaatsvinden 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 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.

onderwerp Bestemmingsplan 'Geldersebaan 36a
en 38a, Tegelen'
raadsnummer 5
2020
raadsvergadering 29 januari 2020
d.d.

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

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 10 december 2019, registratienummer 1425177;

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

overwegende dat ;

het ontwerp bestemmingsplan 'Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen' van 25 september 2019 tot en met 5 november 2019 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) vast te stellen:

Het bestemmingsplan 'Geldersebaan 36a en 38a, Tegelen' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201819GELDERSEBN-VA01) en

Besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 januari 2020.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten