

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan
'Maasbreeseweg 286-296 en
Schansheideweg 22 te Venlo'

raadsnummer 2019 46

collegevergadering d.d. 20-08-2019

raadsvergadering d.d. 25-09-2019

fatale termijn

programma Leefbaar Venlo

portefeuillehouder S. Peeters

team RGSBMI

steller S Mackay

doorkiesnummer +31 77 3599504

e-mail s.mackay@venlo.nl

registratienummer 1250605

datum 25 september 2019

bijlage(n) 2

datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 20 augustus 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 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo' vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201720MAASBRW286-VA01) en
- Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

In de raadsinformatiebrief 2019-47 bent u geïnformeerd dat wij een verzoek hebben ontvangen voor een bestemmingsplanwijziging voor de herziening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Venlo om uitbreiding van de paardenkliniek aan de Maasbreeseweg 286 te realiseren. Door initiatiefnemer is het naastgelegen agrarisch bedrijfsterrein aan de Maasbreeseweg 286 met de (bedrijfs)woning en het naastgelegen bos aangekocht. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt op de compensatielocatie Schansheideweg 22 te Venlo een tegenprestatie gerealiseerd in de vorm van sanering van het IV-bedrijf (= intensieve veehouderij).

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

Ook bent u geïnformeerd dat wij een ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben gelegd voor een ieder van 11 april 2019 tot en met 22 mei 2019. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Wij stellen voor het bestemmingsplan "Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo" vast te stellen. 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 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo' b. Regels bestemmingsplan 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo' c. Verbeelding bestemmingsplan 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo'	13-08-2019
2.	Concept-raadsbesluit nummer 2019-46	25-09-2019

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 uitbreiding van de paardenkliniek aan de Maasbreeseweg 286-296 te Venlo en een onherroepelijke juridisch-planologische verankering van de compensatieverplichting op grond van het provinciaal beleid op de locatie aan de Schansheideweg 22 te Venlo.

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 2019-47 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 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo' vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om de uitbreiding van de paardenkliniek aan de Maasbreeseweg 286 te Venlo en de verankering van de compensatieverplichting op grond van het provinciaal beleid op de locatie aan de Schansheideweg 22 te Venlo mogelijk te maken.

Het bestemmingplan heeft tot gevolg dat het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', 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 21 november 2017 is een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging ontvangen van de Paardenkliniek Venlo B.V. De aanvraag richt zich op de uitbreiding van het bedrijf voor de ontwikkeling van de paardenkliniek aan de Maasbreeseweg 286 te Venlo. Initiatiefnemer heeft het naastgelegen agrarisch bedrijfsp perceel aan de Maasbreeseweg 286 met de (bedrijfs)woning en het naastgelegen bos kunnen aankopen waardoor de mogelijkheid ontstond om het bedrijf uit te breiden. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt op de compensatielocatie Schansheideweg 22 te Venlo een tegenprestatie gerealiseerd in de vorm van sanering van het IV-bedrijf (– intensieve veehouderij). Dit betekent het saneren van de voorheen aanwezige pluimveestallen en het opnemen van de bestemming 'agrarisch met

waarden' en de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de voorheen aanwezige agrarische bedrijfsbestemming en bedrijfswoning (inclusief IV) .

Beschrijving ontwikkeling

De aanvraag heeft concreet betrekking op de uitbreiding van een paardenkliniek ter plaatse van de Maasbreeseweg 286 (kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie K, nummers 9499, 9500, 9648, 9649 en 9413) gelegen aan de doorgaande weg N275. Aan de noordkant grenst het plangebied aan de glastuinbouwlocatie van de Grote Blerickse Bergenweg 15.

Het plangebied bestaat uit drie onderdelen, te weten:

- De bestaande bedrijfslocatie (Maasbreeseweg 286) van de paardenkliniek (met de aanwezige bedrijfsgebouwen);
- De bestaande agrarische bedrijfslocatie (Maasbreeseweg 296) met bedrijfswoning en weilanden die wordt omgevormd en betrokken voor de uitbreiding van de paardenkliniek;
- De sanering van het IV-bedrijf aan de Schansheideweg 22 te Venlo.

Het voornemen voorziet in het navolgende:

- Het vergroten van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' in westelijke richting (onder andere ter plaatse van de vigerende agrarische bedrijfsbestemming) en het opnemen van een nieuw bouwvlak ten behoeve van de voorziene bebouwing;
- Het verschuiven van de bedrijfswoning Maasbreeseweg 296 in zuidelijke richting;
- Het opnemen van de bestemming 'agrarisches met waarden' en de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de voorheen aanwezige agrarische bedrijfsbestemming en bedrijfswoning (inclusief IV – intensieve veehouderij) ter plaatse van de locatie Schansheideweg 22 te Blerick. Deze locatie voorziet niet in bouwactiviteiten, alleen sloop/sanering en omvorming van de bestemming.

De bedrijfswoning Maasbreeseweg 296 is bouwkundig in slechte staat en initiatiefnemer wenst deze te herbouwen. In de beoogde ontwikkeling wordt de afstand tot de bedrijfslocatie verkleind tussen de nieuw op te richten bedrijfswoning en de overige bedrijfsbebouwing, zodat er stedenbouwkundig een samenhangend geheel ontstaat.

Tegenprestatie

De kwalitatieve tegenprestatie is uitgevoerd in de vorm van de sloop van een aantal voormalige pluimveestallen op de compensatielocatie Schansheideweg 22 te Venlo (Hout-Blerick). Deze sloop is inmiddels uitgevoerd waarmee de tegenprestatie al door initiatiefnemer is geleverd.

Procedure

Deze plannen zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Door middel van het bijgevoegd bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld op beide locaties. Wij hebben op 2 april 2019 besloten om het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. U bent over het voornemen om het ontwerp ter inzage geïnformeerd via een raadsinformatiebrief, nummer 2019-47. In deze informatiebrief is gemotiveerd waarom ter plaatse van beide locaties sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Ook zijn de juridische en financiële aspecten uitgebreid aan de orde gekomen.

Verder wordt voor een uitgebreide toelichting over het vast te stellen plan, verwezen naar toelichting, regels en verbeelding, zie bijlagen 1a, 1b en 1c van dit raadsvoorstel.

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. Aangetoond is dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening en er is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor zes weken.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 april tot en met 22 mei 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingekomen.

De provincie heeft schriftelijk laten weten geen zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Wel geeft de provincie een algemene reactie met betrekking tot de beplanting; na de kap van het gedeelte van het bos in de Goudgroene natuurzone, dient herplanting plaats te vinden met gebiedseigen, inheems plantmateriaal. Dit is geborgd in de regels (zie bijlage 1b) door middel van een voorwaardelijke bepaling.

Daarnaast zijn er geen (ambtshalve) wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan dan ook door u worden vastgesteld (in de raadsvergadering van 25 september 2019).

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. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar/ initiatiefnemer van het bouwplan. Het plan vergt geen voorzieningen van openbaar nut of een aanpassing hiervan waardoor de plicht vervalt om een exploitatieplan vast te stellen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van initiatiefnemer, zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente. De grondexploitatieregels op grond van art 6.2.1a aanhef en onder b Besluit ruimtelijke ordening zijn niet van toepassing.

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.

Raadsbesluit

onderwerp Bestemmingsplan "Maasbreeseweg
286-296 en Schansheideweg 22 te
Venlo'

raadsnummer 2019 46

raadsvergadering d.d. 25-09-2019

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 20 augustus 2019;

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

overwegende dat ;

het ontwerp bestemmingsplan "Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo' van 11 april 2019 tot en met 22 mei 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 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 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.BP201720MAASBRW286-VA01) en

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

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 september 2019.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten