

## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp ontwerpbestemmingsplan 'Maasbreeseweg  
286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo'  
RIB nummer 2019 47  
collegevergadering d.d. 2 april 2019  
programma Schoon heel en veilig Venlo  
portefeuillehouder GPL Peeters

ons kenmerk 1250605  
team RGSBMI  
steller S Mackay  
doorkiesnummer 077-3599504  
e-mail s.mackay@venlo.nl  
datum 28 maart 2019  
bijlage(n) ontwerpbestemmingsplan  
'Maasbreeseweg 286-296 en  
Schansheideweg 22 te Venlo'  
datum verzonden

09 APR. 2019

### Informatie voor de raad (voor kennisgeving)

Wij hebben op 21 november 2017 een verzoek ontvangen voor een bestemmingsplanwijziging. Dit verzoek richt zich op de herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' om uitbreiding van de paardenkliniek aan de Maasbreeseweg 286 te Venlo te realiseren.

Wij informeren u via deze raadsinformatiebrief over het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo' en het verdere proces.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

## Raadsinformatiebrief

### Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Het ontvangen verzoek tot bestemmingsplanwijziging ziet toe op de herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' om uitbreiding van de paardenkliniek aan de Maasbreeseweg 286 te Venlo te realiseren.

Vanwege de groei van het bedrijf/ontwikkeling in de markt, is er behoefte aan meer bedrijfsruimten voor de kliniek alsmede voor meer stallen en een binnenrijhal. Hiervoor is door initiatiefnemer het naastgelegen agrarisch bedrijfsperceel 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). 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). Deze plannen zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Middels het onderliggende toekomstige bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, kan aan voorliggend initiatief medewerking worden verleend middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo en het provinciaal ruimtelijke beleid. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage. Gedurende de terinzagelegging kan door een ieder zienswijzen worden ingediend. Na de terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld en zo nodig verwerkt. Vervolgens zal het ontwerpbestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) door u worden vastgesteld. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo'	27 maart 2019
2.	Regels ontwerpbestemmingsplan 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo'	27 maart 2019
3.	Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo'	27 maart 2019

## Onderbouwing

### Algemene toelichting

#### 1. **Wat is de kernopgave** (Wat wordt voorgelegd aan de raad?)

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan ten behoeve van de uitbreiding van de paardenkliniek aan de Maasbreeseweg 286 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. **Waarom?** (Wat is het doel van de raadsinformatiebrief?)

Het doel van deze brief is uw raad in kennis te stellen en te informeren over de inhoud van het voorgenomen bestemmingsplan 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo' en het verdere verloop van de procedure.

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. Uw raad is bevoegd tot vaststellen van het bestemmingsplan 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo'.

#### 3. **De informatie**

##### **Aanleiding**

Op 21 november 2017 is een verzoek voor een bestemmingsplanwijziging ontvangen van de Paardenkliniek Venlo B.V. Het verzoek richt zich op de uitbreiding van het bedrijf ten behoeve van de ontwikkeling van de paardenkliniek aan de Maasbreeseweg 286 te Venlo.

Initiatiefnemer heeft het naastgelegen agrarisch bedrijfsperceel kunnen aankopen waardoor de mogelijkheid ontstond om het bedrijf uit te breiden

De Paardenkliniek betreft een medische kliniek voor het behandelen van paarden. Op de reeds bestaande locatie aan de Maasbreeseweg 286 worden paarden onderzocht en behandeld. De ruimte om dieren te stallen is beperkt. In het kader van het revalidatietraject en genezingsproces is het gewenst dat de paarden die behandeld worden ook gestald en bereden kunnen worden, zodat op locatie beoordeeld kan worden of er sprake is van voldoende herstel. Een binnenrijhal is hiervoor noodzakelijk. In de bedrijfswoning zijn dierenartsen woonachtig omdat vaak sprake is van spoedoperaties.

Vanwege de groei van het bedrijf/ontwikkeling in de markt, is er behoefte aan meer bedrijfsruimten voor de kliniek alsmede voor meer stallen en een binnenrijhal. Hiervoor is door initiatiefnemer het naastgelegen agrarisch bedrijfsperceel 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 op grond van de beleidsregel het Limburgs Kwaliteitsmenu in de vorm van sanering van het IV-bedrijf (zie voor de ligging van het plangebied pagina 3 van bijlage 2 van dit voorstel). 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). Deze plannen zijn

niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

### **Voorgeschiedenis**

Het plan is in november 2017 ingediend. Het ontwerp van de voor deze ontwikkeling voorbereide bestemmingsplanherziening wordt nu in 2019 voor eenieder ter inzage gelegd. Dit heeft alles te maken met de diversiteit van elementen die op de voorgenomen ontwikkeling van toepassing zijn; het betreft enerzijds de uitbreiding van de paardenkliniek met de compensatielocatie (bosperceel) en anderzijds de tegenprestatie in de vorm van sanering van het IV-bedrijf. Met de aanpassing van twee planologische regimes is tijd gemoeid en vereist afstemming tussen zowel interne- als externe partijen. Kortom bij de gemaakte belangenafweging is de nodige zorgvuldigheid in acht genomen om te borgen dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van deze ontwikkeling.

### **Beschrijving ontwikkeling**

Het verzoek heeft 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.

Concreet voorziet het voornemen 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 'agrarisch 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 (Blerick). Deze sloop is inmiddels uitgevoerd waarmee de tegenprestatie al door initiatiefnemer is geleverd.

Omdat de nieuwe bebouwing van initiatiefnemer enige aanvullende schaduw gaat veroorzaken in het glastuinbouwbedrijf gelegen aan de Grote Blerickse Bergenweg 15 te Venlo, is in onderling overleg (overeenkomst tussen de paardenkliniek en het

glastuinbouwbedrijf) afgesproken dat ter compensatie hiervan de aanwezige bomen op het ten westen van het plangebied gelegen perceel, voor een deel worden gekapt (zie de afbeelding op bladzijde 23 van bijlage 2). Ter plaatse wordt in de nieuwe situatie natuur ontwikkeld in de vorm van lage begroeiing. Dit past binnen de vigerende bestemming 'Bos' waarin ook lage begroeiing van natuur-/bosontwikkeling mogelijk is. Het opgestelde landschapsplan zorgt ervoor dat de planontwikkeling goed wordt ingepast (zie bijlage 1).

Deze plannen zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen. Door middel van bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld op beide locaties.

### Bestemmingsplan

#### A. Maasbreeseweg 286:

De locatie heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' (vastgesteld d.d. 30 maart 2011) ter plaatse van de percelen sectie K, nummers 9648 en 9649 de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden bedrijf' en de gebiedsaanduidingen 'grondgebonden landbouw milieuzone - grondwaterbescherming venlo schol' en 'middelhoge / hoge archeologische verwachting'.

#### B. Maasbreeseweg 296:

Het perceel sectie K, nummer 9413 heeft de bestemming 'Bos' en de gebiedsaanduidingen 'ecologische hoofdstructuur', 'grondgebonden landbouw milieuzone - grondwaterbescherming venlo schol' en 'middelhoge / hoge archeologische verwachting'.

#### C. Schansheideweg 22:

Het perceel sectie R, nummer 295 heeft de bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Gronden met deze bestemmingen zijn onder andere aangewezen voor agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het gebruik en bebouwing ten behoeve van woondoeleinden niet toegestaan. Ter plekke van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf enkel mogelijk.

Met het onderliggende toekomstige bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

### Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening

#### *Limburgs Kwaliteitsmenu*

Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waar hier sprake van is) is de beleidsregel het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van kracht. Hierin geeft de Provincie een handreiking op welke wijze wij als gemeente om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Deze beleidslijn gaat uit van 'kwaliteitswinst'.

Op de compensatielocatie Schansheideweg 22 te Venlo (kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie R, nummer 295) wordt de tegenprestatie voor de uitbreiding van de paardenkliniek gerealiseerd. De feitelijke sloop van de voormalige pluimveestallen is reeds uitgevoerd. In de

nieuwe situatie wordt deze agrarische bedrijfslocatie een woonlocatie met bijgebouwen (bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden'). Deze locatie wordt hiermee planologisch omgevormd en de agrarische IV-bestemming wordt gesaneerd. Deze niet-duurzame bedrijfslocaties/saneren/omvormen, die veel overlast op de kern veroorzaken is passend binnen de beleidsdoelstellingen (kwaliteitswinst). Met de compensatie wordt de strijdigheid met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) opgeheven.

Op basis van het provinciaal beleid bestaat er geen tegenprestatie voor het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Dit is geen toevoeging aan het woningbestand en de woning is een bestaande woning. De bestaande woning wordt alleen losgekoppeld van het agrarische gebruik. Bij het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning kan worden geëist om het aantal vierkante meters aan bijgebouwen te beperken. In dit bestemmingsplan is hieraan gevolg gegeven door het beperken van het aantal m<sup>2</sup> in het bestemmingsplan onder de bestemming burgerwoning. Het aantal vierkante meters dat meer is dan opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, valt onder het overgangsrecht. Er is meer gesloopt dan er gebouwd wordt waardoor er sprake is van een ruime tegenprestatie.

### *Ruimtelijke Structuurvisie Venlo*

De uitbreiding van de paardenkliniek ter plaatse van de agrarische bouwkegel past binnen de beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de structuurvisie. Het landschapsplan voorziet in een versterking van het landschap. Tevens wordt als tegenprestatie de locatie aan de Schansheideweg 22 gesaneerd. Op basis van deze structuurvisie geldt dat er bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen tegenprestaties moeten worden geleverd. Het planvoornemen past derhalve in de gemeentelijke visie.

### *Dynamische woningbouwprogrammering gemeente Venlo*

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in een nieuwe (bedrijfs)woning. De bestaande woning op de Schansheideweg 22 wordt gesloopt en ter plaatse wordt een nieuwe bedrijfswoning opgericht die past binnen het bouwvolume van de bestaande te slopen bedrijfswoning. De bouw- en gebruiksregels voor deze bedrijfswoning zijn één op één overgenomen in bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan. De woning wordt niet groter. De herbouw van bedrijfswoning is ook planologisch vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling; de bestaande voorraad blijft immers hetzelfde.

Voor een uitgebreide toelichting waaruit onder andere blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van deze ontwikkeling, verwijzen wij u naar de toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 1,2 en 3).

### **Bestemmingsplanprocedure**

Om de beoogde bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken, kan medewerking worden verleend middels het vaststellen van een bestemmingsplan op basis van artikel 3, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### *Inzage en zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl), te raadplegen via de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende de ter inzagelegging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.



### *Vervolgprocedure*

Na de terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld. Vervolgens zal u worden voorgesteld het betreffende bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen.

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan door belanghebbende rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Juridische aspecten**

Uit de privaatrechtelijke overeenkomst tussen beide private partijen (aanvrager uitbreiding paardenkliniek en eigenaar van de stallen) blijkt dat de amovatie van de stallen aan de Schansheideweg 22 te Hout-Blerick, al is uitgevoerd voordat het ruimtelijk plan voor de uitbreiding van de paardenkliniek, juridisch-planologisch is verankerd en privaatrechtelijk overeen is gekomen. Hoewel deze werkwijze juridisch en procesmatig niet is aan te bevelen voor volgende vergelijkbare aanvragen om bestemmingsplanherzieningen, omdat daarmee een risico bestaat dat deze stallen opnieuw gebouwd kunnen worden en handhaving niet mogelijk is, is in dit geval het doel van de amovatie, het verwijderen en het verwijderd houden van het voormalig pluimveebedrijf, wel bereikt. De sloop van de stallen sluit aan bij het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid en doordat met onderhavig (ontwerp- bestemmingsplan deze agrarische bedrijfsbestemming wordt vervangen door een agrarische bestemming met waarden en een woonbestemming voor één burgerwoning, is invulling gegeven aan het ruimtelijk beleid. Ook komt dit de luchtkwaliteit ter plaatse ten goede (een intensieve veehouderij nabij een woonkern is daarmee planologisch gezien opgeheven).

### **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 planschadeverhaalovereenkomst is gesloten. Hiermee worden de kosten van het toewijzen van eventuele claims van planschade in het geheel afgewenteld op de initiatiefnemer.

#### **4. Historische paragraaf** (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Alle ruimtelijke relevante belangen zijn afgewogen en verwoord in de bijgevoegde toelichting. (bijlage 1).

**5. Relatie met programma**

Het initiatief draagt bij aan de doelstellingen van het programma 'Schoon heel en veilig Venlo'. Doel van dit programma is het bieden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Daarbij gaat het om de balans tussen sociale en ruimtelijke-fysieke ontwikkeling van dorpen, wijken, stedelijk centrum enerzijds en het landelijk gebied anderzijds.

**6. Vervolprocedure voor de raad**

Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage. Gedurende de terinzagelegging kan door een ieder zienswijzen worden ingediend. Vervolgens zal u worden voorgesteld het betreffende bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.