

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan
"Hoeve Achterste Kockerse"
raadsnummer 2015 8
collegevergadering d.d. 20 januari 2015
raadsvergadering d.d. 25 februari 2015
fatale termijn
programma Veelzijdige stad in het groen
portefeuillehouder J. Teeuwen

team ROBER
steller H. Willems
doorkiesnummer +31 77 3596147
e-mail h.willems@venlo.nl
registratienummer 15-329
datum 6 januari 2015
bijlage(n) 1
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 20 januari 2015 en 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 "Hoeve Achterste Kockerse" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zowel in papieren als digitale vorm (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201215HOEVEKOCK-VA01), overeenkomstig het advies van het college.
2. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris de burgemeester

Piet Lucassen

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de herbouw van een historisch bijgebouw bij en de renovatie van de gemeentelijke monumentale hoeve “Achterste Kockerse” te Boekend. De hoeve is gelegen op het perceel kadastraal bekend VLO sectie K 9463 aan de Grote Achter Kockerseweg 30 te Boekend.

Aangezien het merendeel van de boerderij en de landschappelijke context bewaard zijn gebleven en het merendeel van dit soort complexen in de twintigste eeuw is verdwenen, beschikt de boerderij over een grote zeldzaamheidswaarde en is deze van groot landschappelijk, typologisch, cultuurhistorisch en bouwhistorisch belang. De boerderij staat op een plek die voor wandelaars en fietsers als “poort” van de gemeente Venlo wordt gezien. De boerderij verkeert op dit moment in een zeer slechte staat van onderhoud.

Het huidige bebouwd oppervlak van de boerderij bedraagt 220 m², met een inhoud van 1.100 m³. Het te herbouwen bijgebouw bedraagt 240 m², met een inhoud van 1.200 m³. Het totale bebouwde oppervlak zal 460 m² bedragen.

Deze grootte van bijgebouwen wijkt af van de regulier toegepaste maat van maximaal 100 m² als bepaald in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Venlo. De historische context, beeldbepalende ligging en monumentale waarde is expliciet de reden dat in dit unieke geval eenmalig wordt afgeweken van het vigerende beleid van de gemeente Venlo.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft, conform het besluit van het college van 28 maart 2013 tot en met 9 mei 2013 ter inzage gelegen. Uw raad is middels Raadsinformatie Brief Nr. 2013-28 geïnformeerd. Gedurende de ter inzage legging zijn geen zienswijze ingekomen.

Naar aanleiding van de recente brand in de hoeve is onderzocht of er nog sprake was van enige vorm van monumentale waarde. Hieraan gekoppeld is de vraag gesteld of er nog een basis aanwezig is voor het afwijken van het beleid ten behoeve van het behoud van deze monumentale waarde. Uit het onderzoek is gebleken dat de brand zelfs meer waardevolle elementen van het monument heeft blootgelegd dan voorheen bekend waren. Derhalve wordt uw raad voorgesteld om het plan in ongewijzigde vorm vast te stellen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan “Hoeve Achterste Kockerse”	20 juni 2013

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Het uiteindelijk doel is een onherroepelijk bestemmingsplan ten behoeve van de herbouw van een historisch bijgebouw bij en de renovatie van de gemeentelijke monumentale “Hoeve Achterste Kockerse” te Boekend. De hoeve is gelegen op het perceel kadastraal bekend VLO sectie K 9463 aan de Grote Achter Kockerseweg 30 te Boekend.

2. **Relatie met programma**

Het plan draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma “Veelzijdige stad in het groen”.

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

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan voor de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen plangebieden, waarbij wordt voorzien in een actueel planologisch juridisch kader. Daarvoor zal het plan eerst door uw raad vastgesteld dienen te worden.

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

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de herbouw van een historisch bijgebouw bij en de renovatie van de gemeentelijke monumentale hoeve “Achterste Kockerse” te Boekend.

Aangezien het merendeel van de boerderij en de landschappelijke context bewaard zijn gebleven en het merendeel van dit soort complexen in de twintigste eeuw is verdwenen, beschikt de boerderij over een grote zeldzaamheidswaarde en is deze van groot landschappelijk, typologisch, cultuurhistorisch en bouwhistorisch belang. De boerderij staat op een plek die voor wandelaars en fietsers als “poort” van de gemeente Venlo wordt gezien. De boerderij verkeert op dit moment in een zeer slechte staat van onderhoud.

Het huidige bebouwd oppervlak van de boerderij bedraagt 220 m², met een inhoud van 1.100 m³.

Het te herbouwen bijgebouw, met een historische omvang van 338 m², bedraagt 240 m², met een inhoud van 1.200 m³.

Het totale bebouwde oppervlak zal 460 m² bedragen. Als compensatie zullen de historisch niet relevante aangebouwde gedeelten (plusminus 40 m²) van de boerderij worden afgebroken

Deze grootte van bijgebouwen wijkt af van de regulier toegepaste maat van maximale 150 m² als bepaald in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Venlo. De historische context, beeldbepalende ligging en monumentale waarde is expliciet de reden dat in dit unieke geval eenmalig wordt afgeweken van het vigerende beleid van de gemeente Venlo.

Naar aanleiding van de recente brand in de hoeve is onderzocht of er nog sprake was van enige vorm van monumentale waarde. Hieraan gekoppeld is de vraag gesteld of er nog een basis aanwezig is voor het afwijken van het beleid ten behoeve van het behoud van deze monumentale waarde. Uit het onderzoek is gebleken dat de brand zelfs meer waardevolle elementen van het monument heeft blootgelegd dan voorheen bekend waren.

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

Deze grootte van bijgebouwen wijkt af van de regulier toegepaste maat van maximale 100 m² als bepaald in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Venlo. De historische context, beeldbepalende ligging en monumentale waarde is expliciet de reden dat in dit unieke geval eenmalig wordt afgeweken van het vigerende beleid van de gemeente Venlo.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Zienswijzen

Voor het ontwerp bestemmingsplan “Hoeve Achterste Kockerse” heeft geen inspraakprocedure plaatsgevonden.

In het kader van het verplichte vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan de diverse bestuursorganen wiens belangen worden geraakt. De reacties in het kader van het vooroverleg hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft, conform het besluit van het college van 28 maart 2013 tot en met 9 mei 2013 ter inzage gelegen. Uw raad is middels Raadsinformatie Brief Nr. 2013-28 hierover geïnformeerd.

Gedurende de inzagetermijn heeft een ieder ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan mondeling of schriftelijk gemotiveerde zienswijzen kunnen indienen. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Ingediende zienswijzen leiden derhalve dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Financiële paragraaf

Plankosten

De kosten voor de het bestemmingsplan “Hoeve Achterste Kockerse” worden conform de Legesverordening Venlo 2013 in rekening gebracht.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan uitdrukkelijk te besluiten over het wel/niet vaststellen van een exploitatieplan. Er zijn in onderhavig gebied geen particuliere eigenaren waarmee een exploitatieovereenkomst tot kostenverhaal gesloten hoeft te worden. Ook bestaat er geen behoefte aan het stellen van locatie-eisen en behoeft de uitvoering van de titels geen fasering. Gelet hierop wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Planschade

Gezien de afgelegen ligging van de ontwikkellocatie de kans op planschade wordt nihil geacht.

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	Niet	..
Financiële risico's en aspecten	Niet	..
Economische risico's	Niet	..
Maatschappelijke risico's	Niet	..
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	Niet	..
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	Niet	..
Overige strategische risico's	Niet	..

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

n.v.t.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijk ordening bekendgemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Tegen het plan kan binnen de beroepstermijn, die de dag na terinzagelegging aanvangt, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door diegenen die tijdig hun zienswijzen tegen het ontwerpplan naar voren hebben gebracht. Voor zover er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan kan eenieder daartegen beroep indienen. Het bestemmingsplan treedt in beginsel in werking op de eerste dag na het einde van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt getroffen door de Afdeling bestuursrechtspraak, treedt het bestemmingsplan niet meteen in werking.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan
"Hoeve Achterste Kockerse"
raadsnummer 2015 54
raadsvergadering d.d. 25 februari 2015

team REWBE
steller H. Willems
doorkiesnummer +31 77 3596147
e-mail h.willems@venlo.nl
datum 6 januari 2015

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 januari 2015, nummer 15-329;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende

dat het ontwerp bestemmingsplan "Hoeve Achterste Kockerse" vanaf 28 maart 2013 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

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

dat er geen zienswijzen zijn ingediend

dat geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld hoeft te worden.

besluit(en) vast te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Hoeve Achterste Kockerse" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen, zowel in papieren als digitale vorm (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201215HOEVEKOCK-VA01), overeenkomstig het advies van het college.
2. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 februari 2015.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten