

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan
 'Hotel Maashof'
raadsnummer 2018 64
collegevergadering d.d. 23-10-2018
raadsvergadering d.d. 28-11-2018
fatale termijn
programma Schoon heel en veilig Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

team RGSBMI
steller S Gommans- Mackay
doorkiesnummer +31 77 3599504
e-mail sh.gommans@venlo.nl
registratienummer 1162233
datum 28 november 2018
bijlage(n) 2
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 23 oktober 2018, gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

Het bestemmingsplan 'Hotel Maashof' gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP2018MAASHOF-VA01).

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

In de raadsinformatiebrief 2018-68 bent u geïnformeerd dat de gemeente een verzoek heeft ontvangen voor een bestemmingsplanwijziging. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het verzoek richt zich op de uitbreiding van het hotel met 30 hotelkamers, wellness/sauna, een extra bijgebouw bij de forelvisjers met ondersteunende horeca en extra parkeergelegenheid (aan de overzijde van het hotel aan de Maashoflaan 1 in Venlo-Boekend, zie bijlage 1a, 1b, 1c en 1d van dit voorstel.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft voor een ieder van 24 mei 2018 tot en met 4 juli 2018 ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt. Wel is op verzoek van de Provincie de onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking nader uitgewerkt. De conclusie blijft hetzelfde: de beoogde uitbreiding van Hotel Maashof is in overeenstemming met de Ladder. Het betreft hier een ondergeschikte wijziging.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan 'Hotel Maashof' bestaande uit de onderdelen: a. Toelichting bestemmingsplan 'Hotel Maashof' b. Regels bestemmingsplan 'Hotel Maashof' c. Verbeelding bestemmingsplan 'Hotel Maashof' Maashoflaan 1 d. Verbeelding bestemmingsplan 'Hotel Maashof' Berendonksweg ongenummerd	11-10-2018
2.	Effectenanalyse en onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking	11-10-2018
3.	Concept-raadsbesluit nummer 2018-64	28-11-2018

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

De kernopgave is, te komen tot vaststelling van een bestemmingsplan voor de uitbreiding van het hotel met 30 hotelkamers, wellness/sauna, een extra bijgebouw bij de forelvijvers met ondersteunende horeca en extra parkeergelegenheid (overzijde van de Maashoflaan) aan de Maashoflaan 1 in Venlo-Boekend. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt 900 m2 bosgrond die noodzakelijk is voor bovenstaande uitbreiding, gecompenseerd via een regeling met Stichting het Limburgs Landschap. Deze boscompensatie wordt gerealiseerd aan de Berendonksweg ongenummerd (sectie R, nummer 41) te Venlo. Dit bestemmingsplan ziet dan ook op twee locaties.

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

Aan dit bestemmingsplan liggen geen eerdere besluiten ten grondslag. Alle ruimtelijke relevante belangen zijn afgewogen en verwoord in de bijgevoegde toelichting.

3. **Relatie met programma**

Het plan draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma 'Schoon heel en veilig Venlo'.

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

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan voor de betreffende locatie 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 'Hotel Maashof' vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om de uitbreiding van het hotel aan de Maashoflaan 1 in Venlo-Boekend te realiseren.

Het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat het geldend bestemmingsplan 'Hotel Maashof' (vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 29 april 2015) voor het deel waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, niet meer van toepassing is. Het nog vast te stellen bestemmingsplan treedt vervolgens voor dat deel in de plaats en de regels van het plan tezamen met de verbeelding 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 18 mei 2017 heeft de gemeente een verzoek voor een bestemmingsplanwijziging ontvangen. Het verzoek richt zich op de uitbreiding van het hotel met 30 hotelkamers, wellness/sauna, een extra bijgebouw bij de forelvijvers met ondersteunende horeca en extra parkeergelegenheid (overzijde van het hotel) aan de Maashoflaan 1 in Venlo-Boekend.

Beschrijving ontwikkeling

De bestemmingsplanwijziging ziet toe op twee locaties, te weten:

- Maashoflaan 1 te Venlo-Boekend (uitbreiding van het hotel);
- Berendonksweg ongenummerd (sectie R, nummer 41) te Venlo (boscompensatie).

Uitbreiding hotel

Het verzoek richt zich op de uitbreiding van het hotel met 30 hotelkamers, wellness/sauna, een extra bijgebouw bij de forelvisjers met ondersteunende horeca en extra parkeergelegenheid (overzijde van het hotel) aan de Maashoflaan 1 in Venlo-Boekend op de percelen kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie K, nummers 9707, 9708 en 9784. De uitbreiding in hotelkamers en wellnessvoorzieningen is voorzien aan de westzijde van het bestaande hotel in een bosperceel. Aansluitend op de bestaande bebouwing en in dezelfde stijl wordt de uitbreiding uitgevoerd in een halfverdiepte bouwlaag (souterrain) met daarboven één bouwlaag met kap.

Boscompensatie

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt 900 m² bosgrond die noodzakelijk is voor de bovenstaande uitbreiding gecompenseerd via een overeenkomst met Stichting het Limburgs Landschap. In deze overeenkomst is de boscompensatie zeker gesteld, waarbij de Stichting het Limburgs Landschap de boscompensatie voor hotel Maashof realiseert op een perceel aan de Berendonksweg ongenummerd te Venlo, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie R, nummer 41. (zie bijlage 2d).

Parkeren

Parkeren vindt plaats op het recentelijk verworven terrein ten noorden van het hotel aan de overzijde van de Maashoflaan. Het terrein is circa 1.100 m² groot en biedt zeker ruimte voor minimaal 50 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte van het hotel na uitbreiding en is hierdoor niet meer afhankelijk van de gehuurde parkeermogelijkheden op het parkeerterrein van de Boerenbond.

Bijgebouw

Het bijgebouw is voorzien aan de oostzijde van het plangebied ter hoogte van de bedrijfswoning. Om gelijktijdig groepen gebruik te kunnen laten maken van de verschillende visvijvers, is het noodzakelijk om de groepen te kunnen scheiden. De ruimte voorziet in het schoonmaken van de vissen, als schuilhut bij weersinvloeden en ondersteunende horeca.

Door middel van bijgevoegd bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld.

Bestemmingsplan

Hotel, bijgebouw en parkeerterrein

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Hotel Maashof", vastgesteld door u op 29 april 2015. De uitbreiding is gesitueerd binnen de enkelbestemmingen 'Recreatie' en 'Bos', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Het bijgebouw is gelegen binnen de enkelbestemming 'Recreatie' en 'Bos', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De gewenste ontwikkeling is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingen omdat de uitbreiding buiten het bouwvlak valt.

De uitbreiding van het parkeerterrein is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Boekend', dat is vastgesteld door u op 25 maart 2010. Binnen de bestemmingen 'Sport' en 'Detailhandel' zijn parkeervoorzieningen als ondergeschikt functie al toegestaan.

Boscompensatie

De boscompensatie is gelegen binnen het plangebied van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', dat is vastgesteld door u op 30 maart 2011. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en de gebiedsaanduidingen 'robuuste landbouw en natuur' en 'Milieuzone – grondwaterbescherming Venlo Schol'. Om de boscompensatie te borgen, wordt met de bestemmingsplanwijziging de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd in de bestemming 'Bos'.

Ruimtelijk kader

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de instandhouding en versterking van het toeristische en zakelijke recreatieve voorzieningenniveau in de kern Boekend, alsmede een versterking van het bestaande landschap door de ontwikkeling van bos ter plaatse van de Berendonksweg ongenummerd. Als recreatieve functie draagt Hotel Maashof bij aan een goede balans tussen agrarische productie, natuur, water, recreatie en cultuurhistorie. De uitbreiding vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en betreft een bestaand bedrijf, waardoor een maximale benutting plaatsvindt van de bestaande beschikbare ruimte.

Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen het beleid zoals omschreven in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo en treden er geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten op voor de omgeving als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij u naar de toelichting, de regels en de verbeeldingen van het bestemmingsplan (zie bijlage 1a, b, c en d).

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.

Op 8 mei 2018 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken met bijbehorende stukken heeft ter inzage gelegen van 24 mei 2018 tot en met 4 juli 2018.

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

De provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei hebben in het kader van het vooroverleg een reactie kunnen geven op het ontwerp. Waterschap Peel en Maasvallei heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorliggende plan. Op verzoek van de Provincie is de onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking nader uitgewerkt, zie bijlage 3. De conclusie blijft hetzelfde: de beoogde uitbreiding van Hotel Maashof is in overeenstemming met de Ladder. Het betreft hier een ondergeschikte wijziging.

8. Financiële paragraaf

Financiële aspecten

Grondexploitatie

Er is sprake van een bouwplan waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht

is, tenzij het verhalen van grondexploitatiekosten via een andere wettelijk voorgeschreven geval is geborgd. Voor dit bouwplan is er geen exploitatieplan noodzakelijk, omdat er geen aanpassing nodig is van de openbare ruimte ten behoeve van de uitbreiding van het hotel. Daarmee vervalt de noodzaak om kosten te verhalen en kan worden afgeweken van de beginselplicht om een exploitatieplan vast te stellen.

Compensatieperceel Berendonksweg (sectie R, nummer 41) Venlo

De Stichting het Limburgs Landschap gaat de compensatie voor de initiatiefnemer realiseren middels de aankoop, inrichting en duurzaam beheer als natuur- en bosgebied.

Planschade

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

Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor onderhavig bouwplan worden leges geheven volgens de Legesverordening Venlo 2018.

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

Wel of geen risico

Juridische aspecten en wettelijk kader

Financiële risico's en aspecten

Economische risico's

Maatschappelijke risico's

Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade

Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)

Overige strategische risico's

Wel of niet

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

10. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd gedurende zes weken. Binnen deze termijn kan rechtstreeks hoger beroep worden ingesteld door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, mits geen voorlopige voorziening wordt getroffen.

onderwerp Bestemmingsplan 'Hotel Maashof'
raadsnummer 2018 64

raadsvergadering d.d. 28-11-2018

team RGSBMI
steller S Gommans- Mackay
doorkiesnummer +31 77 3599504
e-mail sh.gommans@venlo.nl
datum 23 oktober 2018

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 23 oktober 2018, registratienummer 1162233;

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

overwegende dat ;
het ontwerp bestemmingsplan 'Hotel Maashof' van 24 mei 2018 tot en met 4 juli 2018 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 'Hotel Maashof' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet
ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal
(NL.IMRO.0983.BP2018MAASHOF-VA01).

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 november 2018.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten