

## Raadsvoorstel

## GEMEENTEBESTUUR

onderwerp                   Aanpassing bestemmingsplan Bauhaus  
raadsnummer 2014         83  
collegevergadering d.d.   10 november 2014  
raadsvergadering d.d.    17 december 2014  
fatale termijn  
programma                 Veelzijdige stad in het groen  
portefeuillehouder        J. Teeuwen

team   REWLE  
steller  mr. RPM Keulers  
doorkiesnummer +31 77 3599543  
e-mail  r.keulers@venlo.nl  
registratienummer 14-11567  
datum  28 oktober 2014  
bijlage(n) 2  
datum verzonden

### Voorstel om te besluiten

gelet op het collegebesluit van 10 november 2014 nummer 2014/11567,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening jo. artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht het raadsbesluit van 27 november 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bauhaus aan te vullen en te wijzigen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en gewaarmerkte aanpassingsplan (imro nummer NL.IMRO.0983.BP201229BAUHAUS-VA02) en zulks te doen onder verwijzing naar de herziene planregels, toelichting en verbeelding en het besluit van 27 november 2013 voor het overige ongewijzigd te laten;
2. Akkoord te gaan met de 'Nota van wijzigingen', behorende bij het bestemmingsplan;
3. Het vaststellingsbesluit toe te zenden aan de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

de burgemeester

Piet Lucassen

Antoin Scholten

## Raadsvoorstel

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

De gemeenteraad heeft op 27 november 2013 een bestemmingsplan vastgesteld om de vestiging van een bouwmarkt met tuincentrum van de keten "Bauhaus" en de verplaatsing van de al aanwezige Renaultgarage aan de LJ Costerstraat mogelijk te maken.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is door diverse partijen beroep ingesteld bij de Raad van State. Tevens is er verzocht om een voorlopige voorziening te treffen. Op 11 april 2014 heeft de voorzitter van de Raad van State hierover uitspraak gedaan en het bestemmingsplan geschorst.

Wij zijn nog in afwachting van de zitting van de bodemprocedure bij de Raad van State. Vooruitlopend hierop wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Bauhaus aan te passen, zodat de bezwaren die tijdens de voorlopige voorziening naar voren zijn gekomen, kunnen worden weggenomen. De aanpassing zal ook een groot deel van de beroepsgronden betreffen, zodat het aangepaste bestemmingsplan later in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State waarschijnlijk stand kan houden.

De aanpassing van het bestemmingsplan ziet voornamelijk op een beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op gronden met de bestemming "Detailhandel - detailhandel perifeer". Met de vaststelling van het plan is beoogd de vestiging van een bouwmarkt van de keten "Bauhaus", bestaande uit een bouwmarkt met doe-het-zelf-artikelen, een tuincentrum en een bouwmaterialendrive-in, mogelijk te maken.

Door deze aanpassing zal het bestemmingsplan geen ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden meer bieden dan waarvan in het bouwplan dat ten grondslag ligt aan de bij het besluit van 11 februari 2014 verleende omgevingsvergunning voor Bauhaus wordt uitgegaan.

## Bijlagen

<b>Nr.</b>	<b>Naam</b>	<b>Datum</b>
1.	Aanpassing bestemmingsplan Bauhaus te Venlo	
2.	Nota van wijzigingen	

## Raadsvoorstel - onderbouwing

### Onderbouwing

#### Algemene toelichting

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

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Aanpassing bestemmingsplan Bauhaus' te Venlo om te voorzien in een nieuw planologisch juridisch kader voor de betreffende locatie zodat er een nieuwe bouwmarkt gerealiseerd kan worden.

**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 betreffende locatie waarbij wordt voorzien in een nieuw planologisch juridisch kader.

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

De raad is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan 'Aanpassing bestemmingsplan Bauhaus' te Venlo vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om de betreffende locatie te voorzien van een actueel planologisch juridisch kader zodat er een nieuwe bouwmarkt gerealiseerd kan worden.

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

#### Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 27 november 2013 het bestemmingsplan "Bauhaus" vastgesteld. Hiermee wordt een vestiging van een bouwmarkt met tuincentrum van de keten "Bauhaus" aan de LJ Costerstraat mogelijk gemaakt met een verplaatsing binnen het plangebied van de aanwezige Renaultgarage. Aansluitend daarop is medio februari 2014 een omgevingsvergunning verleend voor het mogen oprichten van de bouwmarkt met tuincentrum.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is door de volgende partijen beroep ingesteld bij de Raad van State:

- A. Breevast B.V., Breevast Invest B.V., Woonboulevard Venlo B.V., B.V. de Veegtes I, B.V. de Veegtes II en Hypermarkten Holland B.V.
- B. Praxis Vastgoed B.V. en Praxis Doe-Het-Zelf Center B.V.
- C. Van Neerbos Bouwmarkten B.V. en Bricorama B.V.
- D. Budé Holding Meerssen Maastricht B.V. en Budé Beheer B.V.
- E. Van de Pol Beheer B.V.

Door de partijen A t/m C is ook bezwaar gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning. Om te voorkomen dat in bezwaar het bouwplan aan het nieuwe bestemmingsplan zou worden getoetst hebben appellanten de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht een voorlopige voorziening te treffen, zodat eerst het oordeel van de Afdeling in de bodemprocedure afgewacht moet worden alvorens er gebouwd kan worden.

## Raadsvoorstel - onderbouwing

De voorzitter heeft op 11 april 2014 uitspraak gedaan en het bestemmingsplan "Bauhaus" geschorst. Een tweetal elementen is voor het oordeel van de voorzitter van belang geweest, namelijk het onderdeel 'parkeren' en het onderdeel 'distributieve ruimte'.

Deze schorsing heeft ook gevolgen voor de verleende omgevingsvergunning, in die zin dat voor de beslissing op de bezwaarschriften niet meer getoetst mag worden aan het geschorste bestemmingsplan "Bauhaus".

Wij zijn nog in afwachting van de zitting van de bodemprocedure bij de Raad van State. Vooruitlopend hierop wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Bauhaus aan te passen, zodat de bezwaren die tijdens de voorlopige voorziening naar voren zijn gekomen, kunnen worden weggenomen. De aanpassing zal ook een groot deel van de beroepsgronden betreffen, zodat het aangepaste bestemmingsplan later in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State waarschijnlijk stand kan houden.

### Aanpassing bestemmingsplan

De aanpassing van het bestemmingsplan ziet voornamelijk op een beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op gronden met de bestemming "Detailhandel - detailhandel perifeer". Met de vaststelling van het plan is beoogd de vestiging van een bouwmarkt van de keten "Bauhaus", bestaande uit een bouwmarkt met doe-het-zelf-artikelen, een tuincentrum en een bouwmaterialendrive-in, mogelijk te maken.

Door deze aanpassing zal het bestemmingsplan geen ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden meer bieden dan waarvan in het bouwplan dat ten grondslag ligt aan de bij het besluit van 11 februari 2014 verleende omgevingsvergunning voor Bauhaus wordt uitgegaan.

### *Parkeren*

Wat betreft de berekening van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de representatieve invulling van hetgeen ingevolge het plan planologisch maximaal mogelijk is. Eerder is voor wat betreft het aantal benodigde parkeerplaatsen uitgegaan van het concrete bouwplan voor Bauhaus. Nu op de aangepaste verbeelding bij het bestemmingsplan de verschillende onderdelen van de detailhandelsvestiging (waarvan een omschrijving in de regels is opgenomen) exact worden aangegeven kan over de representatieve invulling van hetgeen ingevolge het plan planologisch maximaal mogelijk is geen verschil van mening meer bestaan.

### *Distributieve ruimte*

In beroep wordt betoogd dat het plan niet voorziet in een actuele regionale behoefte. De komst van een vestiging van Bauhaus zal naar de mening van appellanten leiden tot leegstand elders in Venlo (o.a. op woonboulevard Trefcenter).

Bij de beoordeling of sprake is van een actuele regionale behoefte is van belang dat de behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod en dat dit voor detailhandel betekent dat wordt gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van winkelleegstand. Tevens is van belang dat een bestemmingsplan niet dient om concurrentieverhoudingen te regelen. De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, dus te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bauhaus heeft de gemeenteraad naar ons inzicht, onder andere onder verwijzing naar de BRO-

## Raadsvoorstel - onderbouwing

rapportage, voldoende inzichtelijk gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de regio zal leiden. Ook uit de aanvullende notitie van BRO blijkt immers dat een eventuele toename van de leegstand weliswaar op voorhand niet is uit te sluiten, maar door de aard en locatie van de doe-het-zelf-zaken en tuincentra en het koopgedrag van de consumenten ten aanzien van deze branches, deze geen structurele negatieve effecten zal hebben op het woon- en leefklimaat in Venlo en omgeving.

Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota van wijzigingen, die als bijlage is bijgevoegd.

Met deze aanpassingen aan het bestemmingsplan wordt enkel de concreet aangevraagde omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Hierdoor zullen naar alle waarschijnlijkheid de meeste beroepsgronden worden weggenomen, zodat het bestemmingsplan stand kan houden in een latere beroepsprocedure bij de Raad van State.

### 6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan, waar voorliggend plan een aanpassing van is, is in het kader van het wettelijke vooroverleg (ex. art. 3.1.1 Bro) voorgelegd aan de Provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei. De Provincie had geen opmerkingen op het plan. De opmerkingen van het Waterschap zijn destijds verwerkt in het plan.

### 7. Financiële paragraaf

De kosten voor het opstellen en aanpassen van het bestemmingsplan inclusief de daarbij behorende onderzoeken worden gedragen door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is in eerder stadium bij het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan al een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Hiermee is en blijft de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

### 8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

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

#### Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

Het reeds vastgestelde bestemmingsplan is nog onderwerp van geschil bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook de thans voorliggende aanpassing zal onderdeel gaan uitmaken van de lopende procedure. Ofschoon de verwachting is dat met de aanpassing de belangrijkste geschilpunten worden weggenomen, kan niet vooruitgelopen worden op het uiteindelijke oordeel van de rechter.

**9. Vervolgprocedure voor de raad**

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd.

Dit vastgestelde bestemmingsplan (aanpassingsplan) treedt in de plaats van het op 27 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan. De beroepen die tegen het op 27 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan zijn gericht worden (rechtens) automatisch geacht ook te zijn gericht tegen het nu vast te stellen bestemmingsplan. Ofwel, de Raad van State zal zowel de tegen het besluit van 27 november 2013 ingediende beroepen als de beroepen die nog tegen het vaststellingsbesluit van uw raad (van 17 december 2014) kunnen worden ingediend gezamenlijk behandelen.

Een afschrift van uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (aanpassingsplan) wordt naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gestuurd. Daarmee wordt dit bestemmingsplan ingevoegd in de reeds lopende bodemprocedure.

# Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp           Aanpassing bestemmingsplan Bauhaus  
raadsnummer 2014   83  
raadsvergadering d.d. 17 december 2014

team REWLE  
steller mr. RPM Keulers  
doorkiesnummer +31 77 3599543  
e-mail r.keulers@venlo.nl  
datum 28 oktober 2014

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 10 november 2014, registratienummer 14-11567;

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

overwegende dat het bestemmingsplan Bauhaus op 27 november 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld;

dat tegen dit vastgestelde bestemmingsplan door diverse partijen beroep is ingediend bij de Raad van State;

dat het vastgestelde bestemmingsplan middels voorliggend bestemmingsplan wordt aangepast;

dat de aanpassingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen;

besluit(en) vast te stellen:

1. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening jo. artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht het raadsbesluit van 27 november 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bauhaus aan te vullen en te wijzigen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en gewaarmerkte aanpassingsplan (imro nummer NL.IMRO.0983.BP201229BAUHAUS-VA02) en zulks te doen onder verwijzing naar de herziene planregels, toelichting en verbeelding en het besluit van 27 november 2013 voor het overige ongewijzigd te laten;
1. Akkoord te gaan met de 'Nota van wijzigingen', behorende bij het bestemmingsplan;
2. Het vaststellingsbesluit toe te zenden aan de Raad van State.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 december 2014.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten