

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Bauhaus te Venlo	team REWLE
raadsnummer 2013	83	steller mr. RPM Keulers
collegevergadering d.d.	22-10-2013	doorkiesnummer +31 77 3599543
raadsvergadering d.d.	27-11-2013	e-mail r.keulers@venlo.nl
fatale termijn		registratienummer 13-14100
programma	Veelzijdige stad in het groen	
portefeuillehouder	W. van den Beucken	

Gelet op het collegebesluit van 22 oktober 2013 nummer 2013/14100, 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 'Bauhaus' te Venlo 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.BP201229BAUHAUS-VA01) waarbij gebruik is gemaakt van de GBKN ondergrond d.d. 18 december 2012;
2. Akkoord te gaan met de 'Nota van zienswijzen', behorende bij het bestemmingsplan;
3. Akkoord te gaan met de 'Nota van wijzigingen', behorende bij het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris de burgemeester

Willemien Meijering

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Er is een verzoek ingekomen voor de vestiging van een bouwmarkt van de keten "Bauhaus" en de verplaatsing van de al aanwezige Renaultgarage. Om medewerking aan het verzoek te kunnen verlenen, dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Op 17 april 2012 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een principebesluit genomen tot medewerking aan voornoemd initiatief.

Op 9 juli 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 18 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende de ter inzage legging zijn negen zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn opgenomen in een Nota van zienswijzen en hebben deels geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn opgenomen in een Nota van wijzigingen.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan inclusief de daarbij behorende onderzoeken worden gedragen door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan Bauhaus te Venlo (via BIS)	
2.	Nota van zienswijzen	
3.	Nota van wijzigingen	
4.	Verbeelding	

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Het vaststellen van het 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 '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

Er is een verzoek ingekomen voor de vestiging van een bouwmarkt van de keten "Bauhaus" en de verplaatsing van de al aanwezige Renaultgarage. Momenteel geldt het op 28 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan bedrijventerrein Veegtes. Het terrein van Bauhaus heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Bedrijf - 2. Op basis van deze bestemming is de ontwikkeling van Bauhaus niet mogelijk. Om medewerking aan het verzoek te kunnen verlenen, dient er derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Op 17 april 2012 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een principebesluit genomen tot medewerking aan voornoemd initiatief.

Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Veegtes, gelegen aan de noordzijde van Venlo. Het plangebied ligt op de hoek van de Nijmeegseweg en de Laurens Janszoon Costerstraat (tegenover de Praxis).

Planbeschrijving

De nieuwe vestiging zal bestaan uit een bouwmarkt, een tuincentrum en een drive in. Daarnaast zal de garage verplaatst worden binnen het plangebied. De voorterreinen zijn bestemd om te parkeren. De groenstrook langs de Nijmeegseweg en de L.J. Costerstraat zal behouden blijven. De vestiging van Bauhaus zal bestemd worden als Detailhandel – Perifere Detailhandel en de garage zal bestemd worden als Bedrijf. Op de locatie van de garage zijn maximaal 2 gebruikers toegestaan. Het betreft garagebedrijven met showroom/reparatiewerkplaats. Met een wijzigingsbevoegdheid is het binnen de

Raadsvoorstel - onderbouwing

aanduiding 'garage' mogelijk twee perifere detailhandelsvestigingen te realiseren. Tevens is binnen het plangebied een verkooppunt van motorbrandstoffen aanwezig (zonder lpg). Dit tankstation is ook bestemd als Bedrijf.

Procedure

Op 9 juli 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Tevens heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 18 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende de ter inzage legging zijn negen zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. J.G.M.M. Kessels, Winkelveldstraat 7 te Venlo, namens diverse bewoners van de Winkelveldstraat. De zienswijze is ingekomen d.d. 2 augustus 2013.
2. Van Pol Beheer BV, eigenaar van het perceel aan de Van Leeuwenhoekstraat 7a / Groethofstraat 54 te Venlo. De zienswijze is ingekomen d.d. 22 augustus 2013.
3. Boels Zanders Advocaten namens de Veiligheidsregio Limburg – Noord. De zienswijze is ingekomen d.d. 27 augustus 2013.
4. Boels Zanders Advocaten namens Berdenmeubelen BV en de heer J.P.G. Berden. De zienswijze is ingekomen d.d. 26 augustus 2013.
5. Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn advocaten en notarissen namens Praxis Vastgoed BV en Praxis doe-het-zelf center BV. De zienswijze is ingekomen d.d. 28 augustus 2013.
6. Kerckhoffs Advocaten namens Budé Holding Meerssen/Maastricht B.V. en Budé Beheer B.V.. De zienswijze is ingekomen d.d. 30 augustus 2013.
7. Lexence Advocaten & Notarissen namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V. gevestigd te Vlaardingen en Bricorama B.V. gevestigd te Breda. De zienswijze is ingekomen d.d. 28 augustus 2013.
8. Advocatenkantoor Dorn namens Breevast BV, Breevast Invest BV, Woonboulevard Venlo BV, BV de Veegtes I, BV de Veegtes IV, Hypermarkten Holland BV. De zienswijze is ingekomen d.d. 28 augustus 2013.

Tevens is er nog een mondelinge zienswijze ingediend door:

9. De heer en mevrouw Gerards, L.J. Costerstraat 18. De zienswijze is ingediend op 26 augustus 2013.

Deze zienswijzen zijn behandeld in de Nota van zienswijzen en hebben deels geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Deze zijn opgenomen in een Nota van wijzigingen en betreffen o.a. de volgende:

- Definitie facilitaire voorzieningen toevoegen in de regels. (Voorzieningen ondersteunend aan het primaire proces van een organisatie voor zover deze geen deel uitmaken van dat proces, zoals vergaderruimten, administratieve ruimten en kantine)

Raadsvoorstel - onderbouwing

- Art. 1.47 en 1.48 (definities levend en niet-levend materiaal) verwijderen. Dit sluit aan bij bestemmingsplan Trefcenter.
- Art. 4.1 sub a onder 1. Toevoegen: maximaal 1 detailhandelsvestiging met een minimale brutovloeroppervlakte van 1.000 m² toegestaan.
- Art. 4.1 sub a onder 3. (aanvullende regel voor tuincentra) verwijderen. Dit sluit aan bij bestemmingsplan Trefcenter.
- Art. 4.2.2 toevoegen: ten hoogste 1 bouwlaag toegestaan, behoudens een tweede bouwlaag met een oppervlakte van 350 m².
- Toevoegen art. 4.4.1 onder 'specifieke gebruiksregels'.
- Toevoegen art. 4.4.2 onder 'specifieke gebruiksregels'. De tweede bouwlaag als bedoeld in artikel 4.2.2. onder c mag uitsluitend worden gebruikt voor technische en facilitaire voorzieningen.
- Daarnaast wordt de toelichting aangepast in die zin dat alle aanvullende onderzoeken (waaronder bodem en flora en fauna) als bijlage worden opgenomen en worden verwerkt in de desbetreffende paragrafen.
- De paragrafen 'Cultuurhistorische waarden' en 'Verkeer en parkeren' worden aangepast of aangevuld.
- Er wordt een samenvatting van de vooroverlegreacties opgenomen en er wordt een paragraaf toegevoegd inzake de zienswijzen.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Het concept ontwerp bestemmingsplan 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 heeft geen opmerkingen op het plan. De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt in het plan.

7. Financiële paragraaf

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan inclusief de daarbij behorende onderzoeken worden gedragen door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Hiermee is 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	N.v.t.
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)

N.v.t.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Binnen de inzage termijn kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. De dag na de inzage termijn treedt het bestemmingsplan in principe in werking, mits geen voorlopige voorziening wordt getroffen.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Bauhaus te
 Venlo
raadsnummer 2013 83
raadsvergadering d.d. 27 november 2013

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

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 22 oktober 2013, nummer 2013/14100;

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

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Bauhaus te Venlo van 18 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013 ter inzage heeft gelegen;

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

dat er negen zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van zienswijzen;

dat de zienswijzen deels hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan;

dat deze aanpassingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen;

dat ten behoeve van de ontwikkeling geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bauhaus' te Venlo 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.BP201229BAUHAUS-VA01) waarbij gebruik is gemaakt van de GBKN ondergrond d.d. 18 december 2012;
2. Akkoord te gaan met de 'Nota van zienswijzen', behorende bij het bestemmingsplan;
3. Akkoord te gaan met de 'Nota van wijzigingen', behorende bij het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Raadsbesluit

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 november 2013.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten