

## Raadsinformatiebrieft

**RIB nummer 2023** 115  
**collegevergadering d.d.** 3 oktober 2023  
**programma** Leefbaar Venlo  
**portefeuillehouder** T. Verhaegh

**ons kenmerk** 66408  
**team** Wonen en Leven  
**steller** L.H. Rooden  
**telefoonnummer** +31 619075876  
**e-mail** l.rooden@venlo.nl  
**datum** 6 september 2023  
**bijlage(n)** 4  
**datum verzonden**  
14 OKT. 2023

### Onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan Brandemolen 80 Arcen

### Kennisnemen van

De eigenaar van de locatie Brandemolen 80 in Arcen, hierna: initiatiefnemer, is voornemens zijn agrarische bedrijfsactiviteiten op deze plek te beëindigen en wenst de agrarische bedrijfsbestemming door middel van een wijziging van het geldende bestemmingsplan om te zetten naar aan woonbestemming.

### Aanleiding van

De raadsinformatiebrieft heeft tot doel uw raad te informeren over de wijziging van het geldende bestemmingsplan voor het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor de locatie Brandemolen 80 in Arcen.

### Kernboodschap

Het onderhavige initiatief is niet rechtstreeks mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Echter, in dat bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid voor ons college opgenomen om de agrarische bedrijfsbestemming - onder voorwaarden - om te zetten in woonbestemming. Aan deze wijzigingsbevoegdheid geven wij nu uitvoering. Verderop in deze raadsinformatiebrieft wordt op de wijzigingsbevoegdheid nader ingegaan. Het ontwerp-wijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 6 juli 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn is géén zienswijze ingekomen. Daarop hebben wij in onze vergadering d.d. 3 oktober 2023 besloten het wijzigingsplan vast te stellen.

### Nadere toelichting op het initiatief

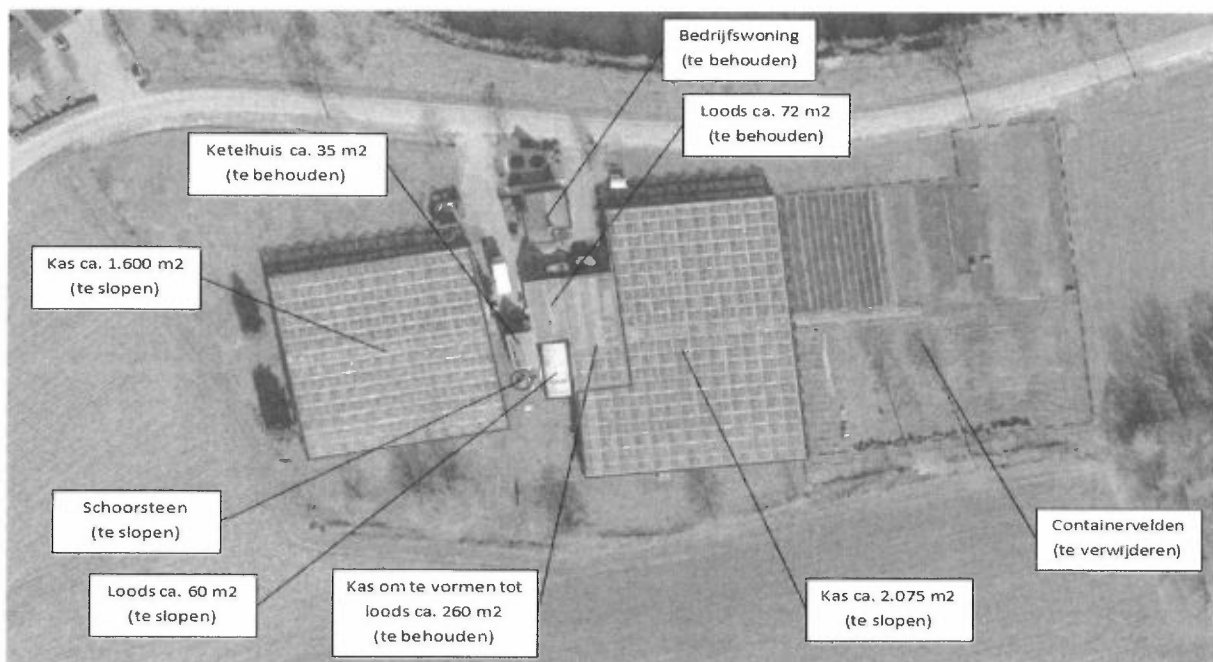
De initiatiefnemer is voornemens het merendeel van de aanwezige kassen te slopen. Ook worden de containervelden verwijderd en worden zowel de schoorsteen bij het voormalige ketelhuis als een verouderde loods gesloopt. De initiatiefnemer wenst een gedeelte van de grootste kas te behouden en te transformeren naar een loods/hobbyruimte. De op de locatie aanwezige bedrijfswoning is, vanwege de agrarische bedrijfsbestemming, een bedrijfswoning.

## Raadsinformatiebrief

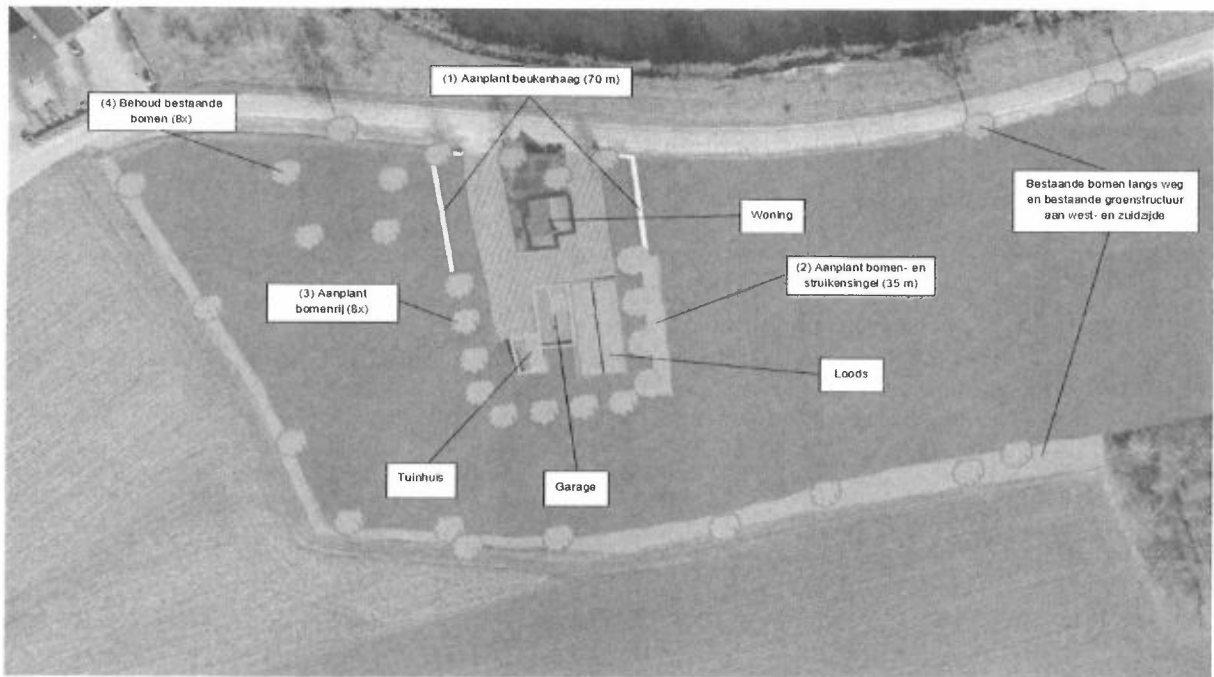
Bewoning van een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor iemand die een binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Omdat, na bedrijfsbeëindiging, geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden past bewoning van de woning door initiatiefnemer niet meer binnen het geldende bestemmingsplan. Het is de wens van initiatiefnemer om de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming overeenkomstig het beoogde gebruik. Op de locatie resteert dan de bedrijfswoning met 2 kleine loodsen c.q. bijgebouwen. De gronden van initiatiefnemer die aansluitend aan het bouwvlak zijn gelegen en onderdeel van dit ontwerp-wijzigingsplan vormen krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving is ter plaatse van het bouwvlak 'wonen' de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing brandemolen 80' opgenomen. Aan deze functie-aanduiding zijn in de planregels voorwaarden verbonden. Een en ander om te waarborgen dat de beoogde landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

Het onderhavige planvoornemen draagt bij aan een ontstening van het buitengebied van Arcen door sloop en het verwijderen van circa 7.250 m<sup>2</sup> gebouwen en containervelden. Daarnaast wordt door de realisatie van een landschappelijk inpassingsplan het plangebied voorzien van een groen kader. Voor wat betreft woningbouw geldt dat enkel sprake is van de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning, zodat dus geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe woning.



*Weergave te slopen en te behouden bebouwing*



*Impressie landschappelijke inpassing*

### Planologisch-juridische aspecten

#### *Geldend bestemmingsplan*

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals op 28 mei 2009 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Arcen en Velden. De locatie heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding 'GT' ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. Het huidige agrarische gebruik is dan ook in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Na het staken van het agrarisch bedrijf ter plaatse is de woning in gebruik als burgerwoning. Daarmee is sprake van een strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

In de planregels van het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor ons college opgenomen om de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in de bestemming 'woondoeleinden'. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden verbonden:

1. De vestiging van de woonfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
2. De nieuwe woonfunctie dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
3. De overige gronden van de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen.

Aan de genoemde wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan. Dit is gemotiveerd in paragraaf 3.4 van de toelichting van het wijzigingsplan. Zodoende zijn wij bevoegd tot de gevraagde wijziging van de bestemming over te gaan.

## Raadsinformatiebrief

### *Terinzagelegging ontwerp-wijzigingsplan*

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 6 juli 2023 tot en met 16 augustus 2023 ter inzage gelegen. Binnen die termijn is geen zienswijze ingekomen. Wel zijn ambtshalve in de regels van het wijzigingsplan enkele wijzigingen doorgevoerd. Dit betreffen het toevoegen van het begrip 'Agrarisch gebruik' en een tweetal aanscherpingen van het opgenomen overgangsrecht.

### **Financiële aspecten**

De uitvoering van de functiewijziging en de kosten verbonden aan de realisering van dit initiatief zijn geheel voor rekening van initiatiefnemer. Het initiatief betreft een gebruikswijziging zonder dat sprake is van kostenverhaal of andere grondexploitatieaspecten. Er zijn geen kosten voor de aanleg van een inrit of het aansluiten op de riolering. De functiewijziging heeft voor de gemeente dan ook geen financiële gevolgen. Aangezien ook geen sprake is van een aangewezen bouwplan in het kader van de grondexploitatie hoeft voor het gebied van het wijzigingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Venlo en initiatiefnemer gesloten planschadeverhaalsovereenkomst. Hiermee is geborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt, maar voor rekening van initiatiefnemer.

### **Communicatie**

De initiatiefnemer heeft de omwonenden van de meest dichtbijgelegen woningen alsmede een nabijgelegen bedrijf bezocht en het (ontwerp)wijzigingsplan persoonlijk toegelicht. Het (ontwerp)wijzigingsplan is tijdens de gesprekken besproken, waarbij het landschappelijk inpassingsplan als leidraad heeft gediend.

### **Vervolprocedure**

Ons besluit tot (gewijzigde) vaststelling van het wijzigingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Tegen het besluit staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Anton Scholten

### **Bijlagen**

1. 01 Wijzigingsplan Brandemolen 80 Arcen; regels
2. 02 Wijzigingsplan Brandemolen 80 Arcen; toelichting
3. 03 Wijzigingsplan Brandemolen 80 Arcen; verbeelding
4. 04 Nota van wijzigingen Brandemolen 80 Arcen