

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 190
collegevergadering d.d. 5 december 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 106830
team RGSBMI
steller Y.M.G. Michels
telefoonnummer +31 77 3596110
e-mail y.michels@venlo.nl
datum 5 december 2023
bijlage(n) 3
datum verzonden

- 7 DEC. 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Schandelo 113 te Velden en Hanikerweg 30 te Lomm.

Kennisnemen van

Kennisnemen van de aanvraag voor het vaststellen van een locatiebestemmingsplan met betrekking tot de doorontwikkeling van het agrarisch grondgebonden bedrijf aan Schandelo 113 te Velden en de daarvoor vereiste ruimtelijke tegenprestatie/compensatie aan Hanikerweg 30 te Lomm.

Aanleiding van

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor het onderhavige initiatief.

Kernboodschap

Aanleiding:

De voorliggende aanvraag voor het vaststellen van een locatiebestemmingsplan betreft twee locaties: Schandelo 113 te Velden en Hanikerweg 30 te Lomm. Het doel van het locatiebestemmingsplan is om de doorontwikkeling van het agrarisch grondgebonden bedrijf aan Schandelo 113 te Velden én de daarvoor vereiste fysieke compensatie/tegenprestatie aan Hanikerweg 30 te Lomm planologisch-juridisch te verankeren.

Doorontwikkeling agrarisch bedrijf aan Schandelo 11 te Velden:

Het agrarisch loonwerkbedrijf wordt positief bestemd. Tevens vindt er een vormverandering van het bestaande bouwvlak plaats ten behoeve van het bouwen van een loods voor het stallen van landbouwmachines en -werktuigen.

Compensatie/tegenprestatie aan Hanikerweg 30 te Lomm:

Onderdeel van het initiatief is tevens het leveren van een ruimtelijke tegenprestatie/compensatie overeenkomstig de gemeentelijke 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014'. De feitelijke uitvoering daarvan heeft reeds plaatsgevonden: In 2021 heeft de aanvrager op de agrarische bedrijfslocatie Hanikerweg 30 in Lomm (voormalige rundveelocatie in het buitengebied) circa 1500 m² agrarische bedrijfsgebouwen, circa 1800 m² erfverharding en een grondgebonden bedrijf aan de rand van de kern Lomm en het Natura 2000-gebied 'Maasduinen' gesloopt. Hierdoor ontstaat er een beter leefklimaat in de kern van Lomm en een vermindering van de depositie op het nabij gelegen Natura 2000-gebied. Door de forse afname van bedrijfsbebouwing en erfverharding op de Hanikerweg 30 te Lomm, is een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering voltooid.

Raadsinformatiebrief

Geldend bestemmingsplan:

Voor beide locaties geldt momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied Arcen en Velden" (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2009). Volgens de plankaart van dit bestemmingsplan zijn de locaties als volgt bestemd:

Schandelo 113 te Velden:

De locatie is belegd met de enkelbestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden" met functieaanduiding 'grondgebonden bedrijf'. Ook gelden de cultuurhistorische waarden 'gebied met archeologische verwachtingswaarde' en 'oude bouwlanden', de abiotische waarde 'infiltratiegebied' en de natuurwaarde 'kleinschalig cultuurlandschap'.

Het gewenste gebruik (agrarische loonwerkactiviteiten) is op grond van de bestemmingsplanregels niet toegestaan. De gewenste vormverandering van het agrarische bouwblok ligt in de bestemming "Agrarisch gebied met natuurwaarden". Bouwen binnen de bestemming "Agrarisch gebied met natuurwaarden" is niet toegestaan (nieuw te bouwen loods).

Hanikerweg 30 te Lomm:

De gronden zijn deels belegd met de enkelbestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden" met functieaanduiding 'grondgebonden bedrijf' en de aanduiding '1 Bedrijfswoning'. Voor het overige deel geldt de enkelbestemming "Agrarisch gebied met natuurwaarden" en de dubbelbestemming "Waterbergend rivierbed". Daarnaast gelden er de aanduidingen 'Abiotische waarden 'oude Maasmeander' en Natuurwaarden 'kleinschalig cultuurlandschap'.

Het geldend bestemmingsplan bevat geen mogelijkheden om de reeds uitgevoerde kwaliteitsverbetering planologisch-juridisch te verzekeren.

Ontwerpbestemmingsplan locatie Schandelo 13 te Velden en Hanikerweg 30 te Lomm:

Door middel van bijgevoegd ontwerpbestemmingsplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling planologisch-juridisch verankerd (zie bijlagen 1, 2 en 3).

Schandelo 113 te Velden:

- het wijzigen van de bestemming 'Agrarische bedrijfsvoering' naar 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' om loonwerkactiviteiten mogelijk te maken;
- het van vorm wijzigen van het bouwvlak voor het oprichten van een nieuwe bedrijfsloods en - het niet in gebruik zijnde bouwvlak alleen tot 'erf' bestemmen;
- er is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt om de nieuw te bouwen bedrijfsloods te verweven met de aanwezige landschapskwaliteiten. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de uitvoering en de duurzame instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan planologisch-juridisch geborgd.

Hanikerweg 30 te Lomm (kadastraal bekend gemeente Venlo, Sectie F, nummer 791)

- het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming en bedrijfswoning in een woonbestemming en in een natuurbestemming. Dit is het gevolg van de ruimtelijke/fysieke tegenprestatie die geleverd wordt in de vorm van uitgevoerde sanering van de bedrijfsbebouwing in 2021.

Er is sprake van de doorontwikkeling van een bestaand agrarisch loonbedrijf dat grote verbinding heeft met het buitengebied. De ruimtelijke tegenprestatie zorgt voor een kwaliteitsontwikkeling in de rand van de kern Lomm, waarbij een deel van de gronden die worden bestemd als natuur, in eigendom zijn overgegaan naar Stichting Limburgs Landschap. Die gronden worden ook ingericht als natuur door Stichting het Limburgs Landschap. Door het wijzigen van de bestemming en het landschappelijk inpassen van de locatie aan Schandelo 13 te Velden, wordt de vereiste compensatie en landschappelijke inpassing op basis van de RSV, (gelijktijdig) vastgelegd in één bestemmingsplan. Alleen op deze wijze is de compensatieverplichting op basis van de ruimtelijke structuurvisie, juridisch-planologisch geborgd.

Raadsinformatiebrief

Ruimtelijke overweging/goede ruimtelijke ordening:

De beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, waaronder het gemeentelijk beleid zoals omschreven in de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014' (RSV).

Ruimtelijke structuurvisie Venlo 2014:

Op grond van de RSV kunnen in het buitengebied slechts buitengebied gebonden functies landen. Een agrarisch loonwerkbedrijf betreft een agrarisch aanverwante functie en kan daarom in het buitengebied landen. Daarvoor is overeenkomstig de structuurvisie een functionele compensatie-inspanning vereist. De aanvrager heeft deze compensatie-inspanning reeds feitelijk voltooid door de sanering van een niet-duurzame agrarische bedrijfslocatie aan Hanikerweg 30 in Lomm. Gezien het voorstaande past de ontwikkeling binnen de RSV. Ook het omzetten van de bestaande bedrijfswoning aan de Hanikerweg 30 in Lomm past binnen deze visie en ook binnen de regionale en lokale woonvisie.

Waterbergend rivierbed:

De locatie Hanikerweg 30 te Lomm is gelegen in het waterbergend rivierbed van de Maas. Met de reeds uitgevoerde compensatie zijn er ter plaatse gebouwen en verharding verwijderd. Dit doet geen afbreuk aan het waterbergend vermogen van deze locatie.

Voor een uitgebreide toelichting waaruit onder andere blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van deze ontwikkeling, verwijzen wij naar de bijgevoegde toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële aspecten:

Geen exploitatieplan nodig:

Wordt door toepassing van een ruimtelijke afwijking een bouwplan mogelijk gemaakt, dan dient in beginsel tegelijk met het ruimtelijk besluit een exploitatieplan te worden vastgesteld. Mits er sprake is van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is en er geen andere wettelijk voorgeschreven geval van toepassing is. Er is sprake van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is.

In het Besluit ruimtelijke ordening staat limitatief benoemd voor welke bouwplannen een exploitatieplan noodzakelijk is. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar van het bouwplan. In dit geval is er sprake van een uitzondering van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. Er is geen sprake van gemeentelijke grondexploitatiekosten en ook geen kosten voor aanpassen/aanleggen inrit of huisaansluiting riool.

Afwenteling planschadeclaims:

Met de aanvrager is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Hiermee worden de kosten van het verhalen van planschade in het geheel afgewenteld op de aanvrager.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. – beoordeling Besluit milieueffectrapportage:

Het planvoornemen heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op D-lijst van het Besluit Milieueffectenrapport (Besluit m.e.r.), maar die binnen de drempelwaarde vallen. Dit betekent dat een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is. In dit kader heeft de aanvrager een meldnotitie overgelegd in paragraaf 5.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan. De meldnotitie geeft in voldoende mate inzicht in de milieugevolgen van het planvoornemen. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Raadsinformatiebrief

Vervolgprocedure vormvrije m.e.r.-beoordeling:

Het onderhavige m.e.r.-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Het besluit is niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep. Eventuele bezwaren tegen dit m.e.r.-beoordelingsbesluit kunnen worden ingebracht als zienswijze tegen het bijbehorende ontwerpbestemmingsplan. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit hoeft niet algemeen bekend te worden gemaakt. Desalniettemin zal, met het oog op een volledige informatievoorziening, van deze beslissing kennis worden gegeven in de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De procedure van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is met uw besluit van heden geheel afgerond. De aanmeldnotitie en het besluit van het college dat voor deze planontwikkeling geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld worden als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en maken daar dan integraal onderdeel van uit.

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. Voorwaarde is dat er ter plaatse sprake moet blijven van een goede ruimtelijke ordening.

Inzage en zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd op overheid.nl, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze inzageperiode kan iedereen mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld. Vervolgens zal de gemeenteraad worden voorgesteld het betreffende bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen.

Vervolgprocedure:

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan door belanghebbenden alsmede iedereen, die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbestemmingsplan, rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Raadsinformatiebrief

Communicatie

Buiten het informeren van uw raad via deze raadsinformatiebrief is er geen aanvullende communicatie noodzakelijk.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

1. Toelichting ontwerpbestemmingsplan "Schandelo 113 te Velden en Hanikerweg 30 te Lomm"
2. Regels ontwerpbestemmingsplan "Schandelo 113 te Velden en Hanikerweg 30 te Lomm"
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan "Schandelo 113 te Velden en Hanikerweg 30 te Lomm"