



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Bestemmingsplan "Plattelandswoningen Venlo"	team REWBE
raadsnummer 2016	19	registratienummer 16-1046
collegevergadering d.d.	1 maart 2016	steller HCA Willems
raadsvergadering d.d.	20 april 2016	doorkiesnummer +31 77 3596147
fatale termijn		e-mail h.willems@venlo.nl
programma	Wonen en Leefomgeving	datum 3 februari 2016
portefuillehouder	J. Teeuwen	bijlage(n)
		datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 1 maart 2016, gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. De ingediende zienswijzen al dan niet ontvankelijk te verklaren alsmede de ontvankelijke zienswijzen al dan niet, geheel of gedeeltelijk over te nemen overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de toelichting opgenomen "Nota van Zienswijzen";
2. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Plattelandswoningen Venlo" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zowel in papieren als digitale vorm (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201416BTGPLATWON-VA01), overeenkomstig het advies van het college en de overige bij dit besluit behorende stukken.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Piet Lucassen

de burgemeester

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Voorliggend bestemmingsplan omvat de planologisch-juridische uitwerking van de Beleidsuitgangspunten Plattelandswoningen Venlo als vastgesteld door uw raad d.d. 26 juni 2013 en geeft uitvoering aan de unanieme motie van uw raad d.d. 25 september 2013

Het bestemmingsplan regelt de planologisch-juridische vertaling van de Wet Plattelandswoning voor (bijna) alle agrarische bedrijfswoningen binnen de gemeente Venlo.

Door de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan kunnen agrarische bedrijfswoningen worden bewoond door derden zonder dat dit beperkingen oplevert voor het bijbehorende bedrijf en voor omliggende bedrijven.

Gedurende de ter inzage legging zijn vier zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de toelichting bijgevoegde "Nota van Zienswijzen". De zienswijzen geven op enkele onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden ambtshalve enkele wijzigingen voorgesteld.

Aan uw raad wordt voorgesteld de zienswijzen al dan niet geheel of gedeeltelijk over te nemen overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de toelichting opgenomen "Nota van Zienswijzen". Tevens wordt uw raad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen en het bestemmingsplan "Plattelandswoningen Venlo" gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Toelichting	22-1-2016
2.	Regels	22-1-2016
3.	Verbeelding	22-1-2016
4.	Raadsbesluit plattelandswoningen	26-6-2013
5.	Motie plattelandswoningen	25-9-2013

Raadsvoorstel - onderbouwing

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Het uiteindelijke beoogde resultaat is een onherroepelijk bestemmingsplan "Plattelandswoningen Venlo". Hierdoor kunnen agrarische bedrijfswoningen tevens worden bewoond door derden. Het is de bevoegdheid van uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

2. Relatie met programma

De herziening van bestemmingsplannen valt onder het programma "Wonen en Leefomgeving". Deze ontwikkeling draagt in algemene zin bij aan dit programma.

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

Het uiteindelijke beoogde resultaat is een onherroepelijk bestemmingsplan "Plattelandswoningen Venlo". Hierdoor kunnen agrarische bedrijfswoningen tevens worden bewoond door derden.

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

Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Venlo zijn in het verleden bij veel agrarische bedrijven bedrijfswoningen gerealiseerd. Door schaalvergroting, bedrijfsbeëindiging en automatisering verliezen steeds meer bedrijfswoningen hun verbondenheid met het bedrijf. Daardoor worden veel voormalige agrarische bedrijfswoningen feitelijk gebruikt als burgerwoning. Hierdoor ontstaat formeel gezien een situatie die strijdig is met het bestemmingsplan waarin de woning is gelegen. De gemeente zou daartegen in beginsel handhavend moeten optreden. Als gevolg hiervan worden woningen onverkoopbaar en dreigen mensen, die al tientallen jaren wonen in de (voormalige) bedrijfswoning, uit hun huis gezet te moeten worden.

Problematiek

Bij bedrijfsbeëindiging kan ervoor worden gekozen om de voormalige bedrijfswoning te bestemmen tot "Wonen". Veel geldende bestemmingsplannen bevatten daartoe reeds een wijzigingsbevoegdheid.

Gezien het feit dat een burgerwoning een hogere beschermingsstatus geniet dan een bedrijfswoning bij het eigen bedrijf, kan de bestemming "Wonen" een belemmering vormen voor de bedrijfsvoerings-/ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf waartoe de woning behoort.

In de situaties waarbij het agrarisch bedrijf blijft bestaan en de bedrijfswoning door derden wordt bewoond, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, biedt dit derhalve geen oplossing.

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

Wettelijke grondslag

Op 1 januari 2013 is de "Wet tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en

Raadsvoorstel - onderbouwing

opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (Plattelandswoningen)", kort gezegd en hierna genoemd de "Wet Plattelandswoningen" in werking getreden.

Deze wet bevat een tweetal onderdelen:

1. In de eerste plaats wordt geregeld dat bij verschillende wetten zoals bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) het planologisch regime (het bestemmingsplan), en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten.
2. Het tweede element van de wet heeft specifiek betrekking op zogenoemde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Bedrijfswoningen van landbouwinrichtingen waarin burgers wonen, blijven onderdeel van de inrichting, zolang ze zijn bestemd als bedrijfswoning en genieten daardoor geen bescherming tegen geur en geluid van het bijbehorende agrarische bedrijf..

Beleid gemeente Venlo

Op 26 juni 2013 heeft uw raad beleidsuitgangspunten vastgesteld voor de toepassing van de "Wet Plattelandswoningen". Deze beleidsuitgangspunten dienen te worden geïmplementeerd in de diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente Venlo die agrarische bedrijfswoningen mogelijk maken.

De volgende beleidsuitgangspunten maakten (o.a.) deel uit van het genoemde raadsbesluit:

- Binnen glastuinbouwconcentratiegebieden sec bewoning door derden toe te laten middels de systematiek van de "Plattelandswoning".
- Buiten glastuinbouwconcentratiegebieden, daar waar geen sprake is bedrijfsbeëindiging, sec bewoning door derden toe te laten middels de systematiek van de "Plattelandswoning".

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de genoemde beleidsuitgangspunten en worden deze in een generieke juridisch-planologische regeling vastgelegd, waarbinnen het gebruik als plattelandswoning voor agrarische bedrijfswoningen binnen de gehele gemeente Venlo mogelijk wordt

Voorziene bedrijfsontwikkelingen bijbehorend bedrijf.

Een van de uitgangspunten van de "Wet plattelandswoning" is dat het bestaande woon- en leefklimaat voor de burger acceptabel is, dit betekent echter niet dat dit woon- en leefklimaat ook voor de toekomst is geborgd. Het bijbehorende agrarisch bedrijf kan uitbreiden zonder dat rekening wordt gehouden met de plattelandswoning. Een plattelandswoning wordt bij een milieu hygiënische toets immers beoordeeld als agrarische bedrijfswoning en dus als onderdeel van de inrichting en daarbij vindt er geen beoordeling van het woon- en leefklimaat plaats, aangezien de plattelandswoning geen bescherming geniet tegen de nadelige milieueffecten van dat bedrijf.

Als er sprake is van een agrarische bedrijfswoning mag worden verwacht dat bij de

Raadsvoorstel - onderbouwing

bedrijfsvoering rekening wordt gehouden met de belangen van degene die woont in die woning en dus de milieubelasting op de woning. Dit is degene die op dat moment een functionele binding heeft met het bijbehorende bedrijf (het agrarisch gezin).

Op het moment dat sprake is van een plattelandswoning en van bewoning door derden vervalt dit gemeenschappelijk belang. Met het wegvallen van de belangen van het bedrijfsgezin resteert alleen het bedrijfsbelang en is de bewoner van een plattelandswoning "overgeleverd" aan de bereidheid van de ondernemer om de milieubelasting op de woning binnen de perken te houden.

Woon- en leefklimaat; bestuursrechtelijke borging

Het borgen van een goed woon- en leefklimaat bij een plattelandswoning is niet altijd optimaal mogelijk. Als het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning wordt toegestaan dan moet worden geaccepteerd dat er in veel gevallen sprake is van een minder goed woon- en leefklimaat dan bijvoorbeeld in de kern. Dat is ook niet vreemd, aangezien de woning is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak. Ten opzichte van de bestaande situatie is er echter ook geen sprake van verslechtering.

Belangrijk is dan ook om te realiseren dat het uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan het woon-en leefklimaat bij de agrarische bedrijfswoningen is op het moment van vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

Op dit moment zijn er geen situaties bekend bij de gemeente Venlo waarbij sprake is van klachten van bewoners van agrarische bedrijfswoningen over het woon- en leefklimaat. Zoals gezegd is dit geen garantie voor de toekomst. Bij toekomstige uitbreidingen zal er op basis van onderling vertrouwen en overleg tussen de eigenaar van het bedrijf en de eigenaar van de "Plattelandswoning" invulling dienen te worden gegeven aan het behoud van het woon- en leefklimaat.

Woon- en leefklimaat; privaatrechtelijke borging

In de praktijk zal er door de verkoop van een plattelandswoning aan derden of door verkoop van het bedrijf aan derden waarbij de woning in eigendom blijft van de voormalige eigenaar een privaatrechtelijke eigendomsverschuiving plaats vinden.

Door de verkoop van de gronden wordt geborgd dat het agrarisch bedrijf in ieder geval niet dichterbij de plattelandswoning zal komen te liggen dan de eigendomsgrens. Hierbij kunnen in overleg tussen de kopende en verkopende partij afspraken worden gemaakt over behoud van het woon- en leefklimaat in de toekomst, waardoor verslechtering daarvan in de toekomst kan worden voorkomen of beperkt.

Toekomstige ontwikkelingen

Door de wettelijke verplichte toepassing van de best beschikbare technieken in milieutechnische zin is overigens de verwachting dat in de toekomst het woon-en leefklimaat voor plattelandswoningen eerder verbetert dan verslechtert.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in overeenstemming met het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders voorgelegd aan de diverse bestuursorganen wiens belangen worden geraakt. Onder andere de provincie Limburg en de L.L.T.B. zijn benaderd. In het voortraject heeft er reeds overleg plaats gevonden met betreffende partijen, als gevolg hiervan hebben beide partijen geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden tot het indienen van een reactie in het kader van het vooroverleg.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Ontwerp

Het ontwerp is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening worden gepubliceerd in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het plan heeft vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door eenieder een zienswijze worden ingediend bij uw raad. Uw raad is middels Raads Informatie Brief nummer 2015-33 geïnformeerd omtrent het besluit inzake de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Gedurende de ter inzage legging zijn vier zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de toelichting bijgevoegde "Nota van Zienswijzen". De zienswijzen geven op enkele onderdelen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden ambtshalve enkele wijzigingen voorgesteld.

7. Financiële paragraaf

Plankosten

De kosten voor de actualisatie van het bestemmingsplan "Plattelandswoningen Venlo" worden gedragen uit het budget Regulier onderhoud.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan uitdrukkelijk te besluiten over het wel/niet vaststellen van een exploitatieplan. Er zijn in onderhavig gebied geen particuliere eigenaren waarmee een exploitatieovereenkomst tot kostenverhaal gesloten hoeft te worden. Ook bestaat er geen behoefte aan het stellen van locatie-eisen en behoeft de uitvoering van de titels geen fasering. Gelet hierop wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Planschade

Gezien sprake is van een overwegend conserverend bestemmingsplan wordt de kans op planschade nihil geacht.

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

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	Wel
Financiële risico's en aspecten	Niet
Economische risico's	Niet
Maatschappelijke risico's	Niet
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	Niet
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	Niet
Overige strategische risico's	Niet

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

De jurisprudentie in het kader van de "Plattelandswoning" blijft zich verder ontwikkelen. Het

Raadsvoorstel - onderbouwing

is mogelijk dat gedurende het traject de juridische haalbaarheid van de systematiek ter discussie wordt gesteld of zelfs onderuit wordt gehaald. Naar aanleiding van de ontwikkeling in de jurisprudentie en de ingediende zienswijzen heeft een nader onderzoek plaatsgevonden naar de emissie van fijnstof en geur bij intensieve veehouderij bedrijven. Dit onderzoek heeft geleid tot het honoreren van één zienswijze en als gevolg hiervan het verwijderen van één bouwvlak voor intensieve veehouderij uit de verbeelding (Berkter hei 1c) vanwege het overschrijden van de normen voor fijnstof.

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijk ordening bekendgemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Tegen het plan kan binnen de beroepstermijn, die de dag na ter inzage legging aanvangt, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door degenen die tijdig zijn zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren hebben gebracht. Voor zover er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan kan eenieder daartegen beroep indienen. Het bestemmingsplan treedt in beginsel in werking op de eerste dag na het einde van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt getroffen door de Afdeling bestuursrechtspraak, treedt het bestemmingsplan niet meteen in werking.



Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Bestemmingsplan "Plattelandswoningen
Venlo"
raadsnummer 2016 19
raadsvergadering d.d. 20 april 2016

team REWBE
steller HCA Willems
doorkiesnummer +31 77 3596147
e-mail h.willems@venlo.nl
datum 3 februari 2016

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 maart 2016, registratienummer 16-1046;
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

het ontwerp bestemmingsplan "Plattelandswoningen Venlo" vanaf 31 januari 2013 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

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

dat het uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan het woon-en leefklimaat bij de plattelandswoningen is op het moment van vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

dat er 4 zienswijzen zijn ingediend

dat deze hebben geleid tot wijziging van het bestemmingsplan

dat de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn beschreven in de bij het raadsvoorstel en besluit behorende "Nota van Zienswijze".

dat geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld hoeft te worden.

besluit(en) vast te stellen:

1. De ingediende zienswijzen al dan niet ontvankelijk te verklaren alsmede de ontvankelijke zienswijzen al dan niet, geheel of gedeeltelijk over te nemen overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de toelichting opgenomen "Nota van Zienswijzen";
2. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Raadsbesluit

3. Het bestemmingsplan "Plattelandswoningen Venlo" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zowel in papieren als digitale vorm (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201416BTGPLATWON-VA01), overeenkomstig het advies van het college en de overige bij dit besluit behorende stukken.
4. In acht nemende het evenredigheidsbeginsel besluit de raad, in afwijking van de nota van zienswijze, het bouwvlak van Berkterhei 1c te Venlo wel op te nemen in de verbeelding en Berkterhei 1c te Venlo positief te bestemmen als plattelandswoning

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 april 2016.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten