

Collegevoorstel

RUIJTE EN ECONOMIE

Reg.nr.

B&W d.d.

Openbaar

Programma

03 - 7588

5 JUNI 2013 B4.1

Ja, zonder beperkingen

Veelzijdige stad in het groen

DT d.d.	OR d.d.	B&W d.d.	OR d.d.	Raad	
				Raadsdocumenten	d.d.
		4-6-2013		Rib-nr. 61	

Ingekomen van

Linssen Bouw- en Timmerbedrijf

Onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan Kockerseweg woningbouw te Boekend

Dictum START

1. Besluiten tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met Linssen voor de herontwikkeling van een voormalig glastuinbouwbedrijf tot woningbouw;
2. Besluiten tot vaststellen van de grondexploitatieopzet;
3. Instemmen met kredietverlening ad € 56.705,= middels bijgaande begrotingswijziging en deze ter besluitvorming aan de raad voorleggen bij de eerstvolgende voortgangsrapportage;
4. Vaststellen van voorliggend wijzigingsplan Kockerseweg woningbouw te Boekend;
5. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De raad informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief;
7. Het vastgestelde wijzigingsplan ter inzage leggen.

Voorbesproken met

Wethouder Van den Beucken

Besluit B&W

ZIE BIJLAGE

Team

REWLE

Steller

mr. RPM Keulers

Doorkiesnummer

+31 77 3599543

Datum

24-04-2013

Paraaf steller

Paraaf afdelingshoofd

Secretaris

W. Meijering

Portefeuillehouder

W. van den Beucken

Akkoord Bespreken

29 MEI 2013

Bijlage – besluit B&W

B4-1

Collegevergadering d.d. 5 juni 2013

Volgnr.	1
Beh.team	REWLE
Reg.nr.	13-7588
Openbaar	Ja, zonder beperkingen
Onderwerp	Linssen Bouw- en Timmerbedrijf; vaststelling wijzigingsplan Kockerseweg woningbouw te Boekend. (RIB nr. 2013-61).
Advies	1. Besluiten tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met Linssen voor de herontwikkeling van een voormalig glastuinbouwbedrijf tot woningbouw. 2. Besluiten tot vaststellen van de grondexploitatieopzet. 3. Instemmen met kredietverlening ad € 56.705,00 middels bijgaande begrotingswijziging en deze ter besluitvorming aan de raad voorleggen bij de eerstvolgende voortgangsrapportage. 4. Vaststellen van voorliggend wijzigingsplan Kockerseweg woningbouw te Boekend. 5. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. 6. De raad informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief nr. 2013-61. 7. Het vastgestelde wijzigingsplan ter inzage leggen.
Besluit	Conform advies.

Samenvatting

(Verplicht, maximaal een A4)

Op het adres Kockerseweg 71 was voorheen het glastuinbouwbedrijf van de familie Titulaer gevestigd. De familie heeft dit glastuinbouwbedrijf ca. 10 jaar geleden beëindigd. Ter plaatse is nu nog de voormalige bedrijfswoning (langgevelboerderij) en een glastuinbouwkas aanwezig.

Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de huidige bestemming van de glastuinbouwkas, zijnde Agrarisch met de nadere aanduiding 'glastuinbouw', naar Wonen.

De initiatiefnemer van het wijzigingsplan wenst ter plaatse 7 woningen te realiseren. Aan alle wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Kostenverhaal is geregeld in een tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemer afgesloten anterieure exploitatieovereenkomst.

In deze overeenkomst is ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 29 november 2012 tot en met 9 januari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Wijzigingsplan Kockerseweg woningbouw te Boekend	
2.	Nota van zienswijzen	
3.	Exploitatieovereenkomst inclusief bijlagen	
4.	Raadsinformatiebrief nr. 61	

Voorstel

Inleiding

Op het adres Kockerseweg 71 was voorheen het glastuinbouwbedrijf van de familie Titulaer gevestigd. De familie heeft dit glastuinbouwbedrijf ca. 10 jaar geleden beëindigd. Ter plaatse is nu nog de voormalige bedrijfswoning (langgevelboerderij) en een glastuinbouwkas aanwezig. Deze glastuinbouwkas wordt op dit moment verhuurd. Voor de bestaande bedrijfswoning is in 2012 reeds een wijzigingsplan vastgesteld voor het splitsen van de bedrijfswoning in twee burgerwoningen c.q. in twee woonpercelen. De glastuinbouwkas zal worden gesloopt en daarmee wordt iedere vorm van agrarische bedrijfsvoering definitief beëindigd.

Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de huidige bestemming van de glastuinbouwkas, zijnde Agrarisch met de nadere aanduiding 'glastuinbouw', naar Wonen. In het bestemmingsplan Kern Boekend is de mogelijkheid van deze wijziging opgenomen in de regels. Hiervoor dient er wel voldaan te worden aan een aantal voorwaarden. Aan alle wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

De gronden van de glastuinbouwkas zijn momenteel in eigendom van Linssen Bouw. Deze initiatiefnemer van het wijzigingsplan wenst ter plaatse 7 woningen te realiseren. Het betreffen 6 twee-onder-één kap woningen en 1 vrijstaande woning.

Onderzoek en vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei. Beide vooroverlegpartners hebben geen opmerkingen op het plan. Daarnaast hebben de uitgevoerde milieutechnische onderzoeken (bodem, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, water, cultuurhistorie en externe veiligheid) niet geleid tot een belemmering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Kostenverhaal is geregeld in een tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemer afgesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Door de vaststelling van deze anterieure exploitatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden afdoende verzekerd via bijdragen van de initiatiefnemer en leges. Hierdoor behoeft een exploitatieplan door de gemeenteraad niet vastgesteld te worden (artikel 6.12 leden 1 en 2, onder a Wro). Tevens is in deze overeenkomst een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Grondexploitatieopzet

De met dhr. Linssen (initiatiefnemer) gemaakte afspraken, zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst, zijn verwerkt in de hierna opgestelde grondexploitatieopzet. Dhr. Linssen betaalt een exploitatiebijdrage van € 56.705,00. Deze bijdrage dient ter dekking van de plankosten ad € 28.840,00 en de uitvoeringskosten ad € 27.865,00.

Conform de beheersverordening wordt het voor de ontwikkeling benodigde krediet ad € 56.705,00 middels bijgaande begrotingswijziging ter besluitvorming aan de raad voorgelegd bij de eerstvolgende voortgangsrapportage.

Grondexploitatie-opzet plan Kockerseweg		
KOSTEN		
	005 verwerving	€ -
	010 tijdelijk beheer	€ -
	015 grondwerken	€ -
	020 bouw en woonrijp maken	€ 27.865
	025 planstructuur	€ -
	030 bijdragen	€ -
	035 plankosten	€ 28.840
	040 rente	€ -
	045 onvoorzien	€ -
	050 btw	€ -
	055 resultaat	€ -
	totaal kosten krediet 	€ 56.705
OPBRENGSTEN		
	060 bijdr. gemeente	€ -
	065 bijdr. andere overheden	€ 56.705
	070 bijdr. overig	€ -
	075 grondverk. woningbouw	€ -
	080 grondverk. bedrijven	€ -
	085 grondverk. overig	€ -
	090 overige opbrengsten	€ -
	095 omzetbel. opbrengsten	€ -
	100 resultaat	€ -
	totaal opbrengsten	€ 56.705
RESULTAAT	resultaat (eindwaarde)	€ -

Procedure bestemmingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 29 november 2012 tot en met 9 januari 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door:

- Familie Argante, Kockerseweg 56, en familie Knelissen-Sporken, Kockerseweg 60, namens bewoners van de Kockerseweg/Bosweg te Venlo;
- Das rechtsbijstand namens familie Peeters, Kockerseweg 81 Venlo.

Collegevoorstel

De zienswijzen hebben (samengevat) de volgende strekking: vermindering van het uitzicht, toename van parkeerproblemen hetgeen leidt tot onveilige verkeerssituaties, continue overlast veroorzaakt door bouwwerkzaamheden, geen rekening houden met het hoveniersbedrijf van dhr. Peeters, het niet kunnen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat, het beperken van toekomstige uitbreidingsmogelijkheden en het onvolledig zijn van de quickscan flora en fauna.

Deze zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zo is de inrichtingstekening, behorende bij de toelichting van het wijzigingsplan, gewijzigd in die zin dat de oprit bij de woningen verbreed wordt waardoor parkeren op eigen terrein opgelost kan worden. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm, waardoor parkeerproblemen niet aan de orde zijn.

Daarnaast zal het hoveniersbedrijf van dhr. Peeters in de toelichting worden genoemd. Tevens is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of er mogelijke geluidsoverlast voor de toekomstige bewoners is te verwachten als gevolg van het (bedrijfsverkeer van en naar het) hoveniersbedrijf en om te bezien of de realisatie van het bouwplan gevolgen zal hebben voor de vergunde geluidruimte van het hoveniersbedrijf. De conclusie van het onderzoek is dat bij de huidige, actuele bedrijfsvoering hoveniersbedrijf Peeters niet wordt belemmerd door de bouw van de nieuwe woningen. Er kan derhalve een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Voor een volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen, behorende bij het collegevoorstel.

Na vaststelling zal het wijzigingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. De ter inzage legging van het vastgestelde wijzigingsplan is gepland in juni 2013. Tegen het vastgestelde wijzigingsplan kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

• **Bedrijfsvoeringsaspecten (in overleg met Bedrijfsvoering)**

In te vullen / aan te leveren door de adviseurs van Bedrijfsvoering.

- 1. Wat zijn de financiële gevolgen en de verwerking hiervan?** (Kosten, baten en dekking)
Zijn er budgettaire consequenties? Ja of Nee (Indien ja, dan bijlage begrotingswijziging bijvoegen)

Er is een exploitatieovereenkomst opgesteld waarin ook een planschadeverhaalsbeding is opgenomen. Het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden is hiermee afdoende verzekerd. Initiatiefnemer betaalt een exploitatiebijdrage van € 56.705,00. Deze bijdrage dient ter dekking van de plankosten ad € 28.840,00 en de uitvoeringskosten ad € 27.865,00. Conform de beheersverordening wordt het voor de ontwikkeling benodigde krediet ad € 56.705,00 middels bijgaande begrotingswijziging ter besluitvorming aan de raad voorgelegd bij de eerstvolgende voortgangsrapportage.

- Kan de adviseur instemmen met het voorstel? Ja
- Naam adviseur P. Driessen

Alleen bij voorstellen van de afdeling Ontwikkelbedrijf betreffende projecten:
N.v.t.

- Kan team SMO instemmen met het voorstel?
- Naam medewerker

- 2. Wat zijn de personele gevolgen?** (Denk aan: uitbreiding of afname aantal fte's en inhuur)
Zijn er formatieve consequenties? Ja of Nee (Indien ja, dan bijlage begrotingswijziging bijvoegen)

N.v.t.

- Kan de adviseur instemmen met het voorstel?
- Naam adviseur

- 3. Wat is de relatie met het informatie- en automatiseringsbeleid?**
N.v.t.

Kan de adviseur instemmen met het voorstel?
Naam adviseur

- 4. Wat is de relatie met het inkoop- en aanbestedingsbeleid?**

N.v.t.

- Kan de adviseur instemmen met het voorstel?
- Naam adviseur

- 5. Wat zijn de juridische aspecten van het voorstel?**

Het wijzigingsplan en de daarbij behorende anterieure exploitatieovereenkomst (inclusief planschadeverhaalsovereenkomst) is tot stand gekomen in overeenstemming met de afdeling Ruimte en Economie en de afdeling Ontwikkelbedrijf. Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse laat het wijzigen van de huidige bestemming (Agrarisch) naar Wonen expliciet toe. De juridische aspecten zijn derhalve door beide afdelingen bekeken en akkoord bevonden.