



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Maasdal
Velden; Ebberstraat 29-33 te Velden
raadsnummer 2014 52
collegevergadering d.d. 8-7-2014
raadsvergadering d.d. 24-9-2014
fatale termijn
programma Veelzijdige stad in het groen
portefeuillehouder J. Teeuwen

team REWLE
steller mr. RPM Keulers
doorkiesnummer +31 77 3599543
e-mail r.keulers@venlo.nl
registratienummer 14-7794
datum
bijlage(n) 5
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 8 juli 2014 nummer 2014/7794, gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

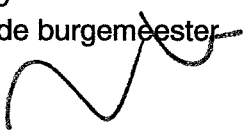
Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. Kennisnemen van en instemmen met het bijgevoegde raadsvoorstel en concept-raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33 te Velden (Imro nummer NL.IMRO.0983.BP201308MDVEB2933-VA01);
2. Kennisnemen van en instemmen met de Nota van zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester


Piet Lucassen


Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de gronden aan de Ebberstraat 29 en 33 in het Maasdal in Velden en geldt als invulling van de fysieke prestatie als bedoeld in de overeenkomsten tussen gemeente en Fortaplant en Vissers Asian Crops.

Het bestemmingsplan regelt in planologisch-juridische zin de bedrijfsbeëindiging van de twee glastuinbouwbedrijven en de mogelijkheid om 7 woningen te realiseren alsmede de 2 bestaande bedrijfswoningen te wijzigen naar burgerwoningen. Op 15 april 2014 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 24 april 2014 tot en met 4 juni 2014 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn opgenomen in een Nota van zienswijzen en hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

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

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33 te Velden	
1a.	Regels ontwerp bp Maasdal Velden; Ebberstraar 29-33	
2.	Nota van zienswijzen	
3.	Wijzigingen t.o.v. bp Maasdal Velden	
4.	Verbeelding	

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Het vaststellen van het bestemmingsplan Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33 te Velden om te voorzien in een nieuw planologisch juridisch kader voor de betreffende locatie zodat de gebiedsontwikkeling plaats kan vinden.

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 vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om de betreffende locatie te voorzien van een actueel planologisch juridisch kader zodat de gebiedsontwikkeling plaats kan vinden.

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

Gebiedsontwikkeling Maasdal Velden

De voormalige gemeente Arcen en Velden heeft, samen met provincie, LLTB en 18 ondernemers, op 16 december 2008 de intentieovereenkomst "Beëindiging niet grondgebonden landbouw en gebiedsontwikkeling Maasdal Velden" getekend. Doel was te komen tot het beëindigen dan wel verplaatsen van de betrokken bedrijven. In 2009 is onderzocht in hoeverre dit doel kon worden bereikt middels een financieel haalbare, integrale gebiedsontwikkeling.

De stuurgroep Maasdal Velden heeft op 6 december 2010 geconstateerd dat een projectmatige gebiedsontwikkeling niet haalbaar is. Tegelijkertijd is besloten dat bekeken diende te worden welke eventuele alternatieven wel haalbaar zijn.

Vanuit de centrale doelstelling van het project (het stoppen/ verplaatsen bedrijven, rivierverruiming en een impuls voor ruimtelijke kwaliteit) is onderzocht hoe de betrokken ondernemers toch hun ambities kunnen realiseren met de beperkte middelen die er zijn. In de stuurgroep Maasdal Velden is op basis hiervan besloten om één van de alternatieven, het projectalternatief dat de gemeente in samenspraak met de LLTB heeft voorbereid, verder uit te werken.

Om deze aanpak mogelijk te maken is een wijzigingsovereenkomst (op de intentieovereenkomst van 16-12-2008) noodzakelijk geweest om enerzijds de beschikbare middelen veilig te stellen en anderzijds de (voor dit project specifieke) Rood voor-Glasregeling in stand te houden.

Alle betrokken ondernemers hebben de wijzigingsovereenkomst getekend en zijn dus akkoord gegaan met de gewijzigde condities. Het initiatief is daarmee geheel bij de ondernemers zelf komen te liggen.

Met in acht name van de onderhandelingsresultaten die eerder waren bereikt tussen ondernemers en provincie, tezamen met de aanvullende randvoorwaarden uit de wijzigingsovereenkomst, is geconcludeerd dat het collectief aan voorstellen de doelstelling van het project (rivierverruiming, impuls ruimtelijke kwaliteit) goeddeels wordt gehaald met de thans 13 deelnemende ondernemers.

Het college heeft d.d. 25 september 2012 (nummer 2012-15571) ingestemd met het aangaan van overeenkomsten met de 13 ondernemers in het kader van het project Maasdal Velden.

Resultaat	Aantal
Nieuwe woningen	30 (waarvan 23 in het Maasdal)
Deelnemende bedrijven	13
Oppervlakte glastuinbouw in Maasdal Velden	238.047 m ²
Oppervlakte bedrijfsbebouwing in Maasdal Velden	17.550 m ²
Sloop glastuinbouw	148.301 m ²
Sloop bedrijfsbebouwing	9.830 m ²

Ontwikkeling

Het voorliggende bestemmingsplan is het eerste bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling Maasdal Velden en heeft betrekking op de herontwikkeling van de gronden aan de Ebberstraat 29 en 33 in het Maasdal in Velden. Op deze locaties zijn de glastuinbouwbedrijven Fortaplant en Vissers Asian Crops gelegen. In het kader van de gebiedsontwikkeling Maasdal Velden en de prestatieovereenkomst tussen de gemeente Venlo en de betreffende bedrijven, is ter plaatse sprake van bedrijfsbeëindiging in ruil voor een financiële vergoeding en de mogelijkheid om 7 woningen te realiseren en de 2 bestaande bedrijfswoningen te wijzigen naar burgerwoningen.

Voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op het besluit van het college d.d. 25 september 2012 (nummer 2012-15571) waarin zij instemt met het aangaan van overeenkomsten met 13 ondernemers in het kader van het project Maasdal Velden en geldt als invulling van de fysieke prestatie als bedoeld in de overeenkomsten tussen gemeente en Fortaplant en Vissers Asian Crops. Voor zes andere ondernemers zijn ook bestemmingsplannen in voorbereiding.

Met voorliggend plan wordt een groot gedeelte van de te realiseren sloop ingevuld.

Resultaat	Aantal
Nieuwe woningen	7
Deelnemende bedrijven	2
Sloop glastuinbouw	32934 m2
Sloop bedrijfsbebouwing	4734 m2

Plangebied

Het gebied waar dit bestemmingsplan op ziet is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venlo, direct ten oosten van de Maas en ten noordwesten van de kern Veldén. Het betreft de locaties Ebberstraat 29 en 33.

De betreffende gronden zijn gelegen in een glastuinbouwgebied dat gelegen is direct ten noorden van het buurtschap Hasselt.

Bestaande situatie

De locatie Ebberstraat 29 betreft het glastuinbouwbedrijf Fortaplant. Dit bedrijf vormt een kleinschalige nevenvestiging van plantenkwekerij Fortaplant BV. Het totaal van de glasopstanden en bedrijfsgebouwen op de locatie Ebberstraat 29 bedraagt 30.610 m². Tevens is er een bedrijfswoning aanwezig.

Aan de Ebberstraat 33 is momenteel nog Vissers Asian Crops gesitueerd. Dit bedrijf is gespecialiseerd in de teelt en handel van Aziatische (blad)groenten. Het totaal van de glasopstanden en bedrijfsgebouwen op de locatie Ebberstraat 33 bedraagt circa 7.058 m². Ook hier is reeds één bedrijfswoning aanwezig.

Nieuwe situatie

Op de huidige gronden van Vissers Asian Crops worden de glasopstanden en bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt 1 nieuwe woonkavel gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. In totaal ontstaan hier derhalve 2 woonkavels.

Op de locatie Fortaplant wordt 30.610 m² aan bedrijfsgebouwen (kassen en loodsen) gesloopt waarna 6 nieuwe bouwkavels worden gerealiseerd, ook hier wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning (waarbij geldt dat de bestaande woning waarschijnlijk wordt gesloopt en hier een nieuwe burgerwoning voor in de plaats komt). In totaal ontstaan hier derhalve 7 woonkavels.

LKM

Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten de zogenaamde “rode contouren” is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van “kwaliteitswinst”. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijzen tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden of het realiseren van natuur.

Aangezien het hier om een bestaande bedrijfslocatie gaat waar als gevolg van de bedrijfsverplaatsing reeds sprake is van een landschappelijke verbetering en de bouwmassa ter plaatse sterk zal afnemen, is door de gemeente Venlo, in het kader van het project Maasdal Velden, contractueel met de initiatiefnemer overeengekomen dat een LKM tegenprestatie niet van toepassing is.

Tevens geldt dat het initiatief reeds een pijplijn-project betrof ten tijde van de voormalige VORM-regeling en in dat kader reeds afspraken zijn gemaakt over compensatie en financiële vergoedingen en is het LKM niet van toepassing.

Procedure

Op 15 april 2014 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 24 april 2014 tot en met 4 juni 2014 ter inzage gelegen.

Gedurende de ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Rijkswaterstaat
2. DCM exploitatie Lomm BV

Deze zienswijzen zijn opgenomen in een Nota van zienswijzen en hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht:

- In de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' zijn de voorwaarden voor aanlegactiviteiten opgenomen. Deze worden gelijkgesteld met de voorwaarden zoals opgenomen voor de bouw- en gebruiksregels.
- In de regels is opgenomen dat de kade of terp zo strak mogelijk rond de bebouwing dient te worden aangelegd (maximaal 5 meter), waardoor de stroombelemmering niet bovenmatig toeneemt.
- In de toelichting is de garantiestelling nader uitgewerkt. Uitgelegd is hoe de verruiming van de sloop van de kassen in het gehele Maasdal Velden wordt gegarandeerd.
- Een gedeelte van het plangebied overlapt het plangebied van het bestemmingsplan Hoogwatergeul Lomm dat momenteel ook in procedure is. De delen die elkaar overlappen komen niet geheel overeen. Het gedeelte dat overlapt wordt uit het bestemmingsplan gelaten.

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, Rijkswaterstaat en het Waterschap Peel en Maasvallei. De opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

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 planschadeverhaalsovereenkomst 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 Maasdal
Velden; Ebberstraat 29-33 te Velden
raadsnummer 2014 52
raadsvergadering d.d. 24 september 2014

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 8 juli 2014, nummer 2014/7794.;

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

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33 te Velden van 24 april 2014 tot en met 4 juni 2014 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 twee zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van zienswijzen;

dat de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan;

dat ten behoeve van de ontwikkeling geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33 te Velden op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (Imro nummer NL.IMRO.0983.BP201308MDVEB2933-VA01);
2. Akkoord te gaan met de 'Nota van zienswijzen', behorende bij het bestemmingsplan;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 september 2014.

De griffier

Geert van Soest

De voorzitter

Anjoen Scholten