

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Bestemmingsplan Maasdal Velden,
Vorstweg 53, Veerweg-Paaweg en
Hinsbeckerweg
raadsnummer 2015 4
collegevergadering d.d. 13 januari 2015
raadsvergadering d.d. 25 februari 2015
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 15-124
datum 17 december 2014
bijlage(n)
datum verzonden

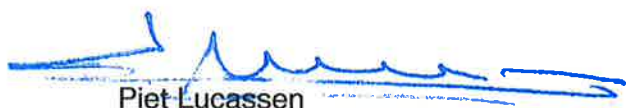
Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 13 januari 2015 nummer 2015/124, 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, Vorstweg 53, Veerweg-Paaweg en Hinsbeckerweg (Imro nummer NL.IMRO.0983.BP201401MDVVRSTW53-VA01);
2. Kennisnemen van en instemmen met de Nota van zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris



Piet Lucassen

de burgemeester



Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

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.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de gronden aan de Vorstweg 53 in het Maasdal in Velden. Op deze locatie is een glastuinbouwbedrijf gelegen. In het kader van de gebiedsontwikkeling Maasdal Velden en de prestatieovereenkomst tussen de gemeente Venlo en het betreffende bedrijf, is ter plaatse sprake van bedrijfsbeëindiging in ruil voor een financiële vergoeding (sloopsubsidie) en de mogelijkheid om woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoning aan de Vorstweg 53 te wijzigen naar burgerwoning. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op twee afzonderlijk gelegen locaties, namelijk op de hoek Veerweg-Paaweg in Velden en aan de Hinsbeckerweg in Venlo. Op de locatie Vorstweg 53 wordt de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en kunnen aanvullend middels een wijzigingsbevoegdheid maximaal twee woningen worden gebouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 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. Zo is de zienswijze van Rotterdam – Rijn Pijpleiding vertaald in het bestemmingsplan door middel van een aanpassing/toevoeging in de toelichting en de regels en is naar aanleiding van de andere zienswijze de wijzigingsbevoegdheid aan de Vorstweg 53 verplaatst naar de andere zijde van de woning.

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestische onderzoek zijn er hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld voor de woningen gelegen aan de Veerweg/Paaweg te Velden. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Veerweg op de gevels van de binnen het plan te realiseren woningen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, echter de maximale grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Het ontwerp besluit heeft tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp besluit Hogere grenswaarde zijn geen zienswijzen ingediend.

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, Vorstweg 53, Veerweg-Paaweg en Hinsbeckerweg	
2.	Nota van zienswijzen	
3.	..	..
4.	..	..
5.	..	..

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Het vaststellen van het bestemmingsplan Maasdal Velden, Vorstweg 53, Veerweg-Paaweg en Hinsbeckerweg 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.

Raadsvoorstel - onderbouwing

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 m2
Oppervlakte bedrijfsbebouwing in Maasdal Velden	17.550 m2
Sloop glastuinbouw	148.301 m2
Sloop bedrijfsbebouwing	9.830 m2

Ontwikkeling

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de gronden aan de Vorstweg 53 in het Maasdal in Velden. Op deze locatie is een glastuinbouwbedrijf gelegen. In het kader van de gebiedsontwikkeling Maasdal Velden en de prestatieovereenkomst tussen de gemeente Venlo en het betreffende bedrijf, is ter plaatse sprake van bedrijfsbeëindiging in ruil voor een financiële vergoeding (sloopsubsidie) en de mogelijkheid om woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoning aan de Vorstweg 53 te wijzigen naar burgerwoning. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op twee afzonderlijk gelegen locaties, namelijk op de hoek Veerweg-Paaweg in Velden en aan de Hinsbeckerweg in Venlo. Op de locatie Vorstweg 53 wordt de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en kunnen aanvullend middels een wijzigingsbevoegdheid maximaal twee woningen worden gebouwd.

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 westen van de kern Velden. Het betreft het adres Vorstweg 53 en de onbebouwde agrarische gronden op de hoek van de Veerweg-Paaweg.

De locatie Vorstweg is gelegen in een glastuinbouwconcentratiegebied dat gelegen is ten zuidwesten van de kern Velden.

Het toekomstige woningbouwperceel in Venlo is gelegen aan de Hinsbeckerweg en bevindt zich aan de rand van villawijk Nieuw Stalberg, in het overgangsgebied van de

bebouwde kom van Venlo naar het natuurgebied Groote Heide.

Bestaande situatie

Ter plaatse van Vorstweg 53 bevindt zich een tuinbouwbedrijf. Bij dit bedrijf hoort een aaneengesloten kas, alsmede een bedrijfswoning. Het totaal van de te slopen glasopstanden en bijbehorende bedrijfsbebouwing bedraagt 20.116m². De meer noordelijk gelegen locatie Veerweg-Paaweg betreft een momenteel onbebouwd agrarisch perceel dat in gebruik is als grasland/weiland. Het perceel aan de Hinsbeckerweg betreft een onbebouwd agrarisch perceel dat momenteel in gebruik is als grasland c.q. dierenweide.

Nieuwe situatie

Vanwege de sloop van de glasopstanden komt er ruimte voor de realisatie van nieuwe bouwkavels. In dat kader heeft de initiatiefnemer recht op negen woningbouwkavels en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning op de locatie Vorstweg 53.

Op de locatie Vorstweg 53 zijn twee flexibele woningbouwrechten overeengekomen die middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Verder zijn er drie bouwkavels voorzien op de locatie Veerweg-Paaweg in Velden en vier bouwkavels op de locatie Hinsbeckerweg-Postweg in Venlo. Bij de bestaande bedrijfswoning aan de Vorstweg 53 mag, in het kader van het omzetten naar een burgerwoning, 400m² aan bijgebouwen gehandhaafd blijven.

Naar aanleiding van het uitgevoerde akoestische onderzoek zijn er hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld voor de woningen gelegen aan de Veerweg/Paaweg te Velden. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Veerweg op de gevels van de binnen het plan te realiseren woningen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, echter de maximale grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Het ontwerp besluit heeft tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp besluit Hogere grenswaarde zijn geen zienswijzen ingediend.

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 7 oktober 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 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 ter inzage gelegen.

Gedurende de ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Rotterdam-Rijn Pijpleiding
2. De heer T.L.J Peters, Vorstweg 53 te Velden

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:

- Het bestemmingsplangebied wordt doorkruist of heeft een raakvlak met de veiligheidszone van een hogedruk ondergrondse brandstofleiding. De leiding is onvolledig of onjuist in het bestemmingsplan opgenomen. De voorgestelde veiligheidsafstanden die genoemd zijn in de toelichting dienen te worden aangepast. Ook dient artikel 6 van de regels inzake de Leiding-Olie te worden aangepast.
- De opgenomen wijzigingsbevoegdheid aan Vorstweg 53 die het dichtst gelegen is nabij het perceel van dhr. Peters zal worden verplaatst naar de andere zijde van de bestaande woning aan Vorstweg 53. Dit betekent dat de 2 opgenomen wijzigingsbevoegdheden naast elkaar komen te liggen, waarbij 1 van deze wijzigingsbevoegdheden over de bestaande loods komt te liggen. Wanneer er van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt, zal de loods dienen te worden gesloopt om woningbouw ter plaatse mogelijk te maken.

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

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (artikel 6.2.1. Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. Bro staan de (bouw)plannen genoemd waarvoor een exploitatieplan/-overeenkomst nodig is. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien voorziene kosten anderszins verzekerd zijn.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Gezien het feit dat alle kosten worden gedragen door de initiatiefnemer zijn de kosten anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

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

Wel of geen risico

Juridische aspecten en wettelijk kader

Wel of niet

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. Vervolprocedure 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

onderwerp Bestemmingsplan Maasdal Velden,
Vorstweg 53, Veerweg-Paaweg en
Hinsbeckerweg
raadsnummer 2015 4
raadsvergadering d.d. 25 februari 2015

team REWLE
steller mr. RPM Keulers
doorkiesnummer +31 77 3599543
e-mail r.keulers@venlo.nl
datum 17 december 2014

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 13 januari 2015, nummer 2015/124.;

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

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Maasdal Velden, Vorstweg 53, Veerweg-Paaweg en Hinsbeckerweg van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant, het Gemeenteblad 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, Vorstweg 53, Veerweg-Paaweg en Hinsbeckerweg 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.BP201401MDVVRSTW53-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 25 februari 2015.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten