

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Bestemmingsplan Maasdal Velden,
Ebberstraat 8 te Velden
raadsnummer 2015 70
collegevergadering d.d. 10 november 2015
raadsvergadering d.d. 16 december 2015
fatale termijn
programma Wonen en Leefomgeving
portefeuillehouder J. Teeuwen

team REWLE
steller mr. RPM Keulers
doorkiesnummer +31 77 3599543
e-mail r.keulers@venlo.nl
registratienummer 15-6838
datum 15-10-2015
bijlage(n)
datum verzonden

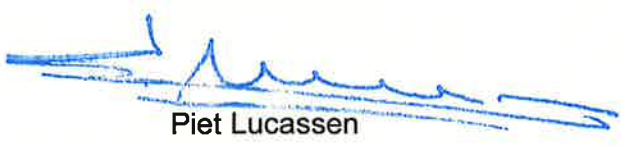
Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 10 november 2015 nummer 2015/6838, 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 8 te Velden (Imro nummer NL.IMRO.0983.BP201408MDVEBBER8-VA01);
2. Kennisnemen van en instemmen met de Nota van zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

A blue ink signature of Piet Lucassen.

Piet Lucassen

de burgemeester

A blue ink signature of Antoin Scholten.

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 het college instemt met het aangaan van overeenkomsten met 13 ondernemers in het kader van het project Maasdal Velden.

Een van de te amoveren bedrijven in het kader van dit project betreft het glastuinbouwbedrijf aan de Ebberstraat 8. Dit bedrijf is gelegen binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas. De bedrijfsbebouwing bestaat hier voornamelijk uit kassen met een oppervlak van circa 10.000 m². De betreffende ondernemer heeft inmiddels een overeenkomst met de gemeente Venlo afgesloten waarmee is vastgelegd dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Ebberstraat 8 worden beëindigd. In ruil voor de beëindiging van het bedrijf zal de ondernemer een bouwkaal verkrijgen aan de Beckersweg ongenummerd in Venlo-Oost en zal de status van de huidige woning aan de Ebberstraat 8 worden gewijzigd van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Middels dit planvoornemen wordt het bebouwd oppervlak in het Maasdal met circa 10.000 m² verminderd.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 11 juni t/m 22 juli 2015 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage legging is een zienswijze ingediend. De zienswijze is opgenomen in de nota van zienswijzen en heeft niet tot aanpassingen geleid aan het bestemmingsplan. Wel is het bestemmingsplan gewijzigd naar aanleiding van een reactie van het Waterschap.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Beckersweg en de Leutherweg op de gevels van de nieuw te realiseren woning meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, echter de maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Er is een hogere waarde op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan Maasdal Velden, Ebberstraat 8 te Velden	
2.	Nota van zienswijzen	

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Het vaststellen van het bestemmingsplan Maasdal Velden, Ebberstraat 8 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 Wonen en Leefomgeving.

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

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd om ter plaatse van de locatie aan de Ebberstraat 8, de bedrijfsbebouwing, bestaande uit kassen, te slopen. De bestaande bedrijfswoning wordt hier omgezet naar een reguliere burgerwoning. Ook wordt het mogelijk om een zogenoemde compensatiewoning aan de Beckersweg te realiseren. Deze woning geldt als compensatie voor de amovering van tuinbouwbedrijf aan de Ebberstraat 8. Na de sloop van de ca 10.000 m2 aan kassen aan de Ebberstraat kan de bedrijfswoning in gebruik worden genomen als reguliere burgerwoning.

Plangebied

De Ebberstraat 8 ligt in het buitengebied ten noorden van de kern velden. Het plangebied is gelegen in het stroomvoerend rivierbed van de rivier de Maas.

De Beckersweg is gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van de kern Venlo nabij de grens met Duitsland. Het plangebied is niet gelegen in het rivierbed van de Maas. Het betreft hier een perceel dat in gebruik is als weide/landbouwgrond. Naar aanleiding van de overeengekomen prestatie en tegenprestatie in het kader van het project Maasdal Velden is met de betreffende ondernemer gezocht naar een locatie buiten het Maasdal voor het realiseren van een woning. Voordelen van het realiseren van een kavel buiten het Maasdal zijn de extra m2 aan ruimte voor de rivier die dit oplevert.

Bij de bepaling van de locatie is aansluiting gezocht bij het zoekgebied voor Ruimte-voor-Ruimte woningen (zie raadsinformatiebrief nr. 2012-46) waarin de oostflank van de gemeente Venlo wordt aangewezen als potentieel gebied voor de realisatie van

Raadsvoorstel - onderbouwing

zogenaamde éénpitters. De locatie aan de Beckersweg sluit zowel aan de oost als de noordzijde aan op bestaande bebouwing en past als solitaire woning in het beeld van het buitengebied.

Landschappelijke inpassing

Voor de nieuwbouwkavel aan de Beckersweg dient een landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats te vinden. Naast het amoveren van het glastuinbouwbedrijf aan de Ebberstraat 8 is in dat kader voor de kavel aan de Beckersweg een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Dit landschappelijke inpassingsplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen en geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Beckersweg en de Leutherweg op de gevels van de nieuw te realiseren woning meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, echter de maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Er is een hogere waarde op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Procedure

Op 26 mei 2015 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 11 juni t/m 22 juli 2015 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage legging is een zienswijze ingediend.

De zienswijze is ingediend door:

1. Ruimte voor Ruimte Limburg CV

De zienswijze is opgenomen in de nota van zienswijzen en heeft niet tot aanpassingen geleid aan het bestemmingsplan.

Wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Door het Waterschap is een reactie ingediend op het bestemmingsplan. Deze reactie is vertaald in het vast te stellen bestemmingsplan in die zin dat de buitenbeschermingszone van de waterkering in het plan is opgenomen.

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. Gezien het feit dat alle kosten worden gedragen door de initiatiefnemer en middels leges aan de gemeente worden voldaan, zijn de kosten anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

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 Bestemmingsplan Maasdal Velden,
Ebberstraat 8 te Velden
raadsnummer 2015 70
raadsvergadering d.d. 16 december 2015

team REWLE
steller mr. RPM Keulers
doorkiesnummer +31 77 3599543
e-mail r.keulers@venlo.nl
datum 15-10-2015

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 10 november 2015, nummer 2015/6838.;

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

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Maasdal Velden, Ebberstraat 8 te Velden van 11 juni t/m 22 juli 2015 ter inzage heeft gelegen;

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

dat er een zienswijze is ingediend;

dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan;

dat het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van een reactie van het Waterschap;

dat ten behoeve van de ontwikkeling geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Maasdal Velden, Ebberstraat 8 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.BP201408MDVEBBER8-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 16 december 2015.

De griffier

A blue ink signature of Geert van Soest.

Geert van Soest

De voorzitter

A blue ink signature of Antoin Scholten.

Antoin Scholten

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan Maasdal Velden;
Ebberstraat 8

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan Maasdal Velden;
Ebberstraat 8

Het ontwerp bestemmingsplan Maasdal Velden; Ebberstraat 8 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 11 juni t/m 22 juli 2015. Hierbij is een zienswijze ingediend.

De zienswijze is ingediend door:

1. Ruimte voor Ruimte Limburg CV. De zienswijze is ingekomen d.d. 20 juli 2015.

Samenvatting van de zienswijze

Zienswijze Ruimte voor Ruimte Limburg CV

1. In 2001 zijn er tussen de Provincie, gemeenten in Noord- en Midden Limburg en Ruimte voor Ruimte Limburg CV afspraken gemaakt over de uitvoering van de regeling Ruimte voor Ruimte. Diverse gemeenten, waaronder de gemeente Venlo, hebben nog niet aan de taakstelling voldaan om voldoende Ruimte voor Ruimte kavels ter beschikking te stellen. De beoogde planologische ontwikkeling van het bestemmingsplan Maasdal Velden, Vorstweg 54 is, gezien de voorwaarden aan de woningbouwkavel, concurrerend aan de nog te realiseren woningen op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling. De Ruimte voor Ruimte regeling heeft een prioritair karakter. Verzocht wordt om deze procedure op te schorten totdat de gemeente aan de taakstelling heeft voldaan.

Reactie gemeente op de zienswijzen

Zienswijze Ruimte voor Ruimte Limburg CV

1. De gemeente is van mening dat er aan de taakstelling voor de uitgifte van Ruimte voor Ruimte kavels voldaan is. In de tweede tranche zijn in de gemeente Venlo (inclusief Arcen en Velden) al meer (31) Ruimte voor Ruimte kavels op de markt aangeboden dan geprognostiseerd (27). Hiermee voldoet de gemeente Venlo al ruim aan hetgeen verwacht mag worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Reeds in 2012 is dit gemotiveerd en schriftelijk aan Ruimte voor Ruimte Limburg CV medegedeeld. Overigens zijn deze kavels allemaal planologisch geregeld, maar is slechts een deel verkocht.

De ruimte voor ruimte kavels in het zoekgebied Venlo Oost worden, conform afspraak, beschouwd als extra woningen die bovenop de bestaande afspraken gerealiseerd mogen worden. Deze woningen worden door de gemeente Venlo niet als taakstelling gezien maar als een surplus. Dit blijkt ook uit het feit dat beoordelingen van het surplus locatie gebonden zijn en dus niet verplaatsbaar.

De gemeente Venlo heeft zich niet gebonden (privaatrechtelijk of bestuursrechtelijk) aan de realisatie van deze extra locaties.

Daarnaast zijn de Maasdal Velden contingenten evenals de ruimte voor ruimte woningen als harde plannen opgenomen in de Dynamische Woningbouw Programmering. Dit betekent dat reeds rekening is gehouden met verwezenlijking hiervan.

Anderzijds zet de gemeente Venlo zich in om het aantal woningen dat wordt uitgegeven in het kader van het project Maasdal Velden te verminderen. Dit blijkt uit het omzetten van een aantal fysieke tegenprestaties (woingen) in financiële tegenprestaties.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze kan derhalve ongegrond verklaard worden.