Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Bestemmingsplan Maasdal Velden, Vorstweg 54 te Velden
raadsnummer 2015	71
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 15-6837
datum 15-10-2015
bijlage(n)
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 10 november 2015 nummer 2015/6837, 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 54 te Velden (Imro nummer NL.IMRO.0983.BP201412MDVVRSTW54-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 het college instemt met het aangaan van overeenkomsten met 13 ondernemers in het kader van het project Maasdal Velden.

Onderhavig planvoornemen draagt bij aan de totstandkoming van de doelen van het totale Project Maasdal. Het voormalige bedrijf aan de Vorstweg 54 is verkocht aan de naastgelegen plantenkwekerij, zonder de (voormalige) bedrijfswoning. Deze woning zal bij de voormalige eigenaar in gebruik blijven voor zelfstandige bewoning en wordt omgezet naar een plattelandswoning. Daarmee wordt voorkomen dat de woning het resterende bedrijf belemmert in de bedrijfsvoering. De woning blijft daarmee een bedrijfswoning, maar mag ook worden bewoond door derden. Om te voorkomen dat later weer een nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd bij het resterende bedrijf, wordt het bedrijf meegenomen binnen de begrenzing van onderhavig plan waarbij de mogelijkheid tot een bedrijfswoning wordt uitgesloten. Aan de Genooierweg wordt een bouwtitel voor een reguliere burgerwoning gecreëerd.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 11 juni t/m 22 juli 2015 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage legging zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en hebben tot kleine aanpassingen geleid aan het bestemmingsplan.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Genooierweg op de gevel 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, Vorstweg 54 te Velden	
2.	Nota van zienswijzen	

Raadsvoorstel - onderbouwing

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Het vaststellen van het bestemmingsplan Maasdal Velden, Vorstweg 54 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.

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 de13 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

Onderhavig planvoornemen draagt bij aan de totstandkoming van de doelen van het totale Project Maasdal. Het voormalige bedrijf aan de Vorstweg 54 is verkocht aan de naastgelegen plantenkwekerij, zonder de (voormalige) bedrijfswoning. Deze woning zal bij de voormalige eigenaar in gebruik blijven voor zelfstandige bewoning en wordt omgezet naar een plattelandswoning. Daarmee wordt voorkomen dat de woning het resterende bedrijf belemmert in de bedrijfsvoering. De woning blijft daarmee een bedrijfswoning, maar mag ook worden bewoond door derden. Om te voorkomen dat later weer een nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd bij het resterende bedrijf, wordt het bedrijf meegenomen binnen de begrenzing van onderhavig plan waarbij de mogelijkheid tot een bedrijfswoning wordt uitgesloten. Aan de Genooierweg wordt een bouwtitel voor een reguliere burgerwoning gecreëerd.

Plangebied

De Vorstweg 54 ligt in het buitengebied ten zuidwesten van de kern velden. Het plangebied is gelegen in het stroomvoerend rivierbed van de rivier de Maas.

De Genooierweg is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kern Velden. Het betreft hier een perceel dat in gebruik is als weide/landbouwgrond.

Landschappelijke inpassing

Voor de nieuwbouwkavel aan de Genooierweg dient een landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats te vinden. Naast het amoveren van de glastuinbouwbedrijven in het kader van het totale project is in dat kader voor de kavel aan de Genooierweg 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 Genooierweg op de gevel 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 zijn drie zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Rotterdam-Rijn Pijpleiding
2. De heer T.L.J Peters, Vorstweg 55 te Velden
3. Ruimte voor Ruimte Limburg CV

De zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en hebben tot kleine aanpassingen geleid aan het bestemmingsplan.

Wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van Rotterdam-Rijn Pijpleiding is het bestemmingsplan gewijzigd in die zin dat de paragraaf inzake externe veiligheid in de toelichting is aangevuld. De overige zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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, Vorstweg 54 te Velden
raadsnummer 2015 71
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 2015/6837;

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

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Maasdal Velden, Vorstweg 54 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 Gemeenteblad en op de gemeentelijke website, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde inzage termijn;

dat er drie zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijze van Rotterdam-Rijn Pijpleiding heeft geleid tot kleine aanpassingen aan het bestemmingsplan;

dat ten behoeve van de ontwikkeling geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

besluit:
1. Het bestemmingsplan Maasdal Velden, Vorstweg 54 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.BP201412MDVVRSTW54-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

Geert van Soest

De voorzitter

Antoin Scholten

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan Maasdal Velden;
Vorstweg 54

Nota van zienswijzen

behorende bij het bestemmingsplan Maasdal Velden;
Vorstweg 54

Het ontwerp bestemmingsplan Maasdal Velden; Vorstweg 54 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 11 juni t/m 22 juli 2015. Hierbij zijn drie zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Rotterdam-Rijn Pijpleiding. De zienswijze is ingeboekt d.d. 11 juni 2015.
2. De heer T.L.J Peters, Vorstweg 55 te Velden. De zienswijze is ingeboekt d.d. 24 juli 2015.
3. Ruimte voor Ruimte Limburg CV. De zienswijze is ingeboekt d.d. 20 juli 2015.

Samenvatting van de zienswijzen

Zienswijze van Rotterdam-Rijn Pijpleiding

1. Het bestemmingsplangebied wordt doorkruist door en/of heeft een raakvlak met de veiligheidszone(s) van twee olieleidingen. Gevraagd wordt om in de paragraaf inzake externe veiligheid de berekende waarden uit de zienswijze hierin te vermelden.

2. Er dient opnieuw door de gemeente beoordeeld te worden of op basis van de nieuw toe te voegen gegevens het risico ongewijzigd blijft.

3. In de paragraaf inzake externe veiligheid is opgenomen dat woningen in beginsel zijn aan te merken als kwetsbaar object. De bestemming van (of het feitelijk gebruik als) burgerwoning is pas kwetsbaar als de grens van 2 woningen per hectare overschreden wordt.

Zienswijze van dhr. Peters

1. Dhr. Peters heeft geen bezwaar tegen het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning, onder de voorwaarde dat de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de loods wordt verlengd tot 1 augustus 2018. Momenteel is er nog niet de financiële ruimte om de loods op korte termijn te kunnen bouwen. Wanneer de vergunning niet verlengd zal worden, dan worden er problemen voorzien voor de nieuw te bouwen loods met toekomstige bewoners van Vorstweg 54.

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 van Rotterdam-Rijn Pijpleiding

1. De in de zienswijze genoemde berekende waarden worden overgenomen in het bestemmingsplan.

2. Het plan voorziet in de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. Vanuit het Besluit externe veiligheid buisleidingen blijft er evenwel sprake van een beperk kwetsbaar object. Het besluit sluit aan bij het begrip beperkt kwetsbaar object zoals omschreven in artikel 1, lid 1 onder a sub 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Hieronder worden onder andere verstaan: verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare. Uit de verbeelding is op te maken, dat binnen de (gunstige) hectare waarin de woning aan de Vorstweg 54 is gelegen, géén tweede burgerwoning is bestemd. Daarmee wordt voldaan aan het criterium “maximaal twee woningen per hectare’. In de toelichting is dat beschreven.

3. In de toelichting staat in de paragraaf inzake externe veiligheid dat woningen in beginsel zijn aan te merken als kwetsbaar object, tenzij ze zijn aan te merken als beperkt kwetsbaar object. Dat is onder andere het geval wanneer sprake is van een bedrijfswoning van een derde of verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare. In casu is de plattelandswoning een beperkt kwetsbaar object, aangezien de dichtheid van 2 woningen per hectare hier nu niet van toepassing is.

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

<u>Zienswijze van dhr. Peters</u>

1. Gesteld kan worden dat het al dan niet verlengen van de vergunning voor de bouw van een loods geen verband houdt met het wijzigen van dit bestemmingsplan. De heer Peters geeft dit ook al aan door aan te geven dat hij geen bezwaar heeft tegen het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning. Volledigheidshalve zal er echter wel nader worden ingegaan op de wijziging van de bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning.

   De woning die bestemd is als plattelandswoning is een bestaande woning. De woning geniet dezelfde bescherming ten opzichte van nabijgelegen bedrijven van derden zoals in de huidige situatie het geval is. Dit houdt onder meer in dat omliggende bedrijven als gevolg van de gebruikswijziging niet in hun functioneren worden beperkt. De bedrijfswoning die een plattelandswoning wordt, is reeds een woning van een derde die derhalve reeds bepalend is voor het geluidsniveau vanuit de inrichting van de heer Peters. De omstandigheid dat de woning als plattelandswoning ook door niet-agrariërs kan worden bewoond, verandert daar niets aan: de bescherming is en blijft op hetzelfde niveau, zodat omgekeerd de omliggende bedrijven niet met een aanscherping van de normering te maken krijgen. Dit geldt voor geluidhinder als ook voor luchtkwaliteit. Het al dan niet verlengen van de (nog niet gebruikte) vergunning voor de bouw van de nieuwe loods heeft hier geen invloed op.

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.

<u>Zienswijze Ruimte voor Ruimte Limburg CV</u>

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 geprognotiseerd (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 contigenten 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.