

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Bestemmingsplan Maasdal Velden, Paaweg 12 te Velden	team REWLE
raadsnummer 2015	67	steller mr. RPM Keulers
collegevergadering d.d.	13 oktober 2015	doorkiesnummer +31 77 3599543
raadsvergadering d.d.	25 november 2015	e-mail r.keulers@venlo.nl
fatale termijn		registratienummer 15-6363
programma	Wonen en Leefomgeving	datum 29-9-2015
portefeuillehouder	J. Teeuwen	bijlage(n)
		datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 13 oktober 2015 nummer 2015/6363, 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, Paaweg 12 te Velden (Imro nummer NL.IMRO.0983.BP201411MDVPAawe12-VA01);
2. 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)

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 Paaweg 12. Dit bedrijf is gelegen binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas. De bedrijfsbebouwing bestaat hier voornamelijk uit kassen met een oppervlak van circa 5.400 m². De betreffende ondernemer heeft een overeenkomst met de gemeente Venlo afgesloten waarmee is vastgelegd dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Paaweg 12 worden beëindigd. In ruil voor de beëindiging van het bedrijf zal de bedrijfswoning aan de Paaweg 12 worden omgezet naar een reguliere burgerwoning en zou de ondernemer ter plaatse van het perceel aangrenzend aan de Genooierweg 19 1 nieuwe woning realiseren. Middels onderhavig planvoornemen wordt het bebouwd oppervlak in het Maasdal met circa 4.400 m² verminderd.

Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is er met de ondernemer een nadere overeenkomst gesloten, waardoor de woningbouwkavel (aan de Genooierweg) uit het plan is geschrapt in ruil voor een financiële tegenprestatie (collegebesluit van 21 juli 2015). Deze wijziging is in het vast te stellen plan opgenomen.

Hierdoor is het niet noodzakelijk om een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten, aangezien de kans op planschade nihil is.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 23 juli tot en met 2 september 2015 ter inzage gelegen.
Gedurende de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan Maasdal Velden, Paaweg 12 te Velden	

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Het vaststellen van het bestemmingsplan Maasdal Velden, Paaweg 12 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 m ²
Oppervlakte bedrijfsbebouwing in Maasdal Velden	17.550 m ²
Sloop glastuinbouw	148.301 m ²
Sloop bedrijfsbebouwing	9.830 m ²

Ontwikkeling

Een van de te amoveren bedrijven in het kader van dit project betreft het glastuinbouwbedrijf aan de Paaweg 12. Dit bedrijf is gelegen binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas. De bedrijfsbebouwing bestaat hier voornamelijk uit kassen met een oppervlak van circa 5.400 m². De betreffende ondernemer heeft een overeenkomst met de gemeente Venlo afgesloten waarmee is vastgelegd dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Paaweg 12 worden beëindigd. In ruil voor de beëindiging van het bedrijf zal de bedrijfswoning aan de Paaweg 12 worden omgezet naar een reguliere burgerwoning en zou de ondernemer ter plaatse van het perceel aangrenzend aan de Genooierweg 19 1 nieuwe woning realiseren. Middels onderhavig planvoornemen wordt het bebouwd oppervlak in het Maasdal met circa 4.400 m² verminderd.

Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is er met de ondernemer een nadere overeenkomst gesloten, waardoor de woningbouwkavel (aan de Genooierweg) uit het plan is geschrapt in ruil voor een financiële tegenprestatie (collegebesluit van 21 juli 2015). Deze wijziging is in het vast te stellen plan opgenomen.

Plangebied

De locatie Paaweg 12 te Velden ligt tussen de kern Velden en het buurtschap Hasselt. Ruimtelijk en functioneel gezien behoort de locatie tot het buurtschap Hasselt. Dit buurtschap kan gekenschetst worden als een verdichting van bebouwing, ten noorden van en enigszins apart gelegen ten opzichte van de dorpskern Velden. In de directe omgeving van het plangebied aan de Paaweg 12 is voornamelijk agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Het plangebied wordt ten westen en noorden omgeven door landbouwgronden. Ten zuiden is het glastuinbouwbedrijf aan de Paaweg 14 gelegen.

Procedure

Op 14 juli 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 23 juli tot en met 2 september 2015 ter inzage gelegen.

Gedurende de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingekomen.

Wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van de gesloten overeenkomst met de ontwikkelaar nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd in die zin dat de woningbouwkavel aan de Genooierweg uit het plan is geschrapt in ruil voor een financiële tegenprestatie. Deze wijziging is in het vast te stellen plan 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 zijn de kosten anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Aangezien er geen extra woning wordt toegevoegd is het niet noodzakelijk om een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten, aangezien de kans op planschade nihil is.

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.

Raadsvoorstel - onderbouwing

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, Paaweg
12 te Velden
raadsnummer 2015 67
raadsvergadering d.d. 25 november 2015

team REWLE
steller mr. RPM Keulers
doorkiesnummer +31 77 3599543
e-mail r.keulers@venlo.nl
datum 29-9-2015

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 13 oktober 2015, nummer 2015/6363.;

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

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Maasdal Velden, Paaweg 12 te Velden van 23 juli tot en met 2 september 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 geen zienswijzen zijn ingediend;

dat een nadere overeenkomst met de ondernemer heeft geleid tot een ambtelijke aanpassing aan het bestemmingsplan;

dat deze aanpassing betreft het schrappen van de woningbouwkavel aan de Genooierweg in ruil voor een financiële tegenprestatie;

dat ten behoeve van de ontwikkeling geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Maasdal Velden, Paaweg 12 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.BP201411MDVPAAWE12-VA01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 november 2015.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten