

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

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.

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	

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.

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

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

Raadsvoorstel - onderbouwing

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. 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

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

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten