



GEMEENTEBESTUUR

Raadsinformatiebrief

collegevergadering d.d. 2 september 2025
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder M. Pollux

ons kenmerk 531876
behandelaar Project- en
procesmanagement
telefoonnummer 14 077
contact www.venlo.nl/contact
bijlage(n) 0

Onderwerp

Beantwoording motie Zekerheid en ondersteuning bewoners Laerbroeck

Kennisnemen van

In aansluiting op de op 11 juni jl. door uw raad aangenomen motie Zekerheid en ondersteuning voor bewoners Laerbroeck informeren wij u over het besluit van ons College inzake de ontwikkeling van Tangveld.

Aanleiding van

Als gevolg van de dijkverlegging binnen het project Hoogwaterbescherming Baarlo - Hout-Blerick moeten 16 woningen verworven worden. De eigenaren van de woningen hebben de wens uitgesproken tot een mogelijke herhuisvesting in het projectgebied waaronder Tangveld. De stuurgroep Hoogwaterbescherming Baarlo - Hout-Blerick heeft in februari 2025 ervoor gekozen om deze locatie door de Provincie Limburg met de huidige agrarische bestemming te verkopen aan een ontwikkelaar. Om ervoor te zorgen dat de eigenaren van de woningen die niet gehandhaafd kunnen blijven in aanmerking kunnen komen voor een kavel, heeft de Provincie Limburg de bewoners voorgesteld om een eerste recht van koop aan te gaan met de Provincie. Dit betekent dat de ontwikkelaar de kavels of woningen als eerste aan deze eigenaren te koop dient aan te bieden. Dit eerste recht van koop wordt bij een verkoop aan een ontwikkelaar door de Provincie Limburg meegenomen als verplichting. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het opstellen van het verkavelingsplan en bijbehorende kavelprijzen, alsook voor het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan.

De betreffende woningeigenaren hebben hun zorgen geuit over de financiële haalbaarheid van de verplaatsing naar Tangveld binnen deze ontwikkeling in samenhang met de vraag naar meer zekerheid dat zij tijdig kunnen verhuizen naar Tangveld.

Naar aanleiding hiervan wordt in de motie gewezen op het ontbreken van garanties over terugkeeropties, prijs van bouwgrond, tijdspad of bouwvrijheid en er ook geen plan B is. In de motie wordt gesteld dat een ongelijke behandeling van deze bewoners ten opzichte van andere hoogwaterbeschermingsprojecten moet worden voorkomen. Aan ons is gevraagd om ons maximaal, actief en voortvarend in te zetten voor een oplossing waarbij deze bewoners daadwerkelijk kunnen terugkeren binnen het gebied (waaronder Tangveld).

Kernboodschap

Wij hebben onderzocht of wij als gemeente door de ontwikkeling van Tangveld met een eerste recht van koop voor de bewoners kunnen zorgen voor een daadwerkelijke en tijdige terugkeer binnen het gebied van de bewoners. Gekeken is of juridische en financiële knelpunten binnen deze variant kunnen worden weggenomen zodat er minder onzekerheden bij de bewoners qua tijdsplanning en financiële haalbaarheid zijn.

Toets aan wet- en regelgeving en precedentwerking

We hebben onderzocht of de gemeentelijke variant leidt tot knelpunten vanuit wet- en regelgeving en precedentwerking. Qua wetgeving voorzien we geen problemen. Dit geldt wel voor het scheppen van een precedentwerking. We dienen rekening te houden met soortgelijke projecten binnen onze gemeente waarbij particuliere woningen worden verworven. We kunnen in het kader van precedentwerking niet hiervan afwijken.

Zekerheden voor bewoners

Gevraagd is om meer zekerheden te geven over terugkeeropties, prijs van bouwgrond, tijdspad of bouwvrijheid. Als gemeente zullen we bij de uitgifte van kavels de reguliere procesgang dienen te volgen. Wij stellen zelf een verkavelingsplan op en volgen ons grondprijzenbeleid. Verkoop van kavels vindt plaats aan de hand van een loting, rekening houden met het recht van eerste koop van de bewoners die de overeenkomst met de Provincie hebben ondertekend. De financiële haalbaarheid voor de bewoners is een individuele afweging. Door de toepassing van het gemeentelijk grondprijzenbeleid ontstaat er iets meer duidelijkheid voor de bewoners en kan prijsopdrijving worden voorkomen. Er kan echter geen koppeling worden gelegd met eventuele wensen van bewoners met betrekking tot kavelgrootte. Met betrekking tot de tijdsplanning kunnen we als gemeente alleen het verkavelingsplan waarschijnlijk eerder gereed hebben dan een ontwikkelaar. Wij zullen daaropvolgend dezelfde stappen moeten zetten. Daarbij zijn wij verplicht tot aanbestedingsprocedures binnen verschillende projectfasen. Dit zal meer tijd in beslag nemen dan bij een ontwikkelaar. De tijdwinst door het eerder gereed maken van een verkavelingsplan met kavelprijzen zal daarmee teniet worden gedaan. Verder zijn er in de gemeentelijke variant dezelfde risico's qua tijd als gevolg van noodzakelijke verwervingen, vereiste onderzoeken, bezwaren in planologische procedures en beschikbaarheid van energievoorziening. We kunnen daarmee als gemeente geen zekerheden geven over de tijdige beschikbaarheid van de kavels.

Op basis van bovenstaande hebben we als College besloten om niet in te stemmen met de gemeentelijke variant voor de ontwikkeling van Tangveld. We zullen wel waar nodig aanvullende maatregelen nemen die bijdragen aan een versnelling van de ontwikkeling van Tangveld door een ontwikkelaar, zoals het treffen van steunmaatregelen om de voortgang van het project te bespoedigen, borgen voldoende plancapaciteit en ondersteuning in een participatieproces voor de beoogde bewoners door de marktpartij.

Op uw vraag of ruiling van de huidige percelen van bewoners met provinciaal bezit op Tangveld kan plaatsvinden kan worden geantwoord dat dit niet mogelijk is. Het Rijk verwerft immers het eigendom van de woningen die niet gehandhaafd kunnen worden en niet Provincie Limburg. Om die reden kan van een ruiling geen sprake zijn.

Raadsinformatiebrief

Het Rijk voorziet niet in tijdelijke huisvesting voor bewoners. In de overeenkomst die met de bewoners wordt gesloten voor de verwerving van de woning geldt een periode van voortgezet gebruik van 2 jaar. Dat betekent dat bewoners die hun woning verkopen hun woning uiterlijk binnen 2 jaar moeten hebben verlaten. Dit geldt vanaf het moment waarop het projectbesluit voor de dijkverlegging is genomen. Immers het recht van koop wordt verstrekt onder de conditie dat uiterlijk bij vaststelling projectbesluit minnelijke overeenstemming is bereikt met de bewoner. Het Waterschap heeft aangegeven dat verwacht wordt dat dit projectbesluit medio 2027 wordt genomen. Dat betekent wel dat de tijdsplanning van het verlaten van de woning door bewoners in de tijd vooruit wordt geschoven tot medio 2029. In de planning die aan de bewoners eerder is gepresenteerd was dit eind 2028.

Opgemerkt wordt nog dat er geen sprake is van een ongelijke behandeling van de bewoners van het middengebied ten opzichte van andere hoogwaterbeschermingsprojecten. Bij de genoemde hoogwaterbeschermingsprojecten zijn overigens geen particuliere woningen aangekocht.

Communicatie

Wij zullen gelijktijdig met deze raadsinformatiebrief een gesprek met bewoners uit het gebied organiseren om ook hen rechtstreeks bij te praten over het doorlopen proces van de afgelopen tijd en de afweging die de gemeente heeft gemaakt. Daarbij is de inhoud van de raadsinformatiebrief leidend.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Bijlagen
Geen