

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan
'Vilgert 40-40a te Velden'

raadsnummer 2011

46

raadsvergadering d.d.

22 juni 2011

team ROBER

steller M.H.L. Bovee

doorkiesnummer 077-359 69 46

e-mail m.bovee@venlo.nl

datum 28 april 2011

De raad van de gemeente Venlo;

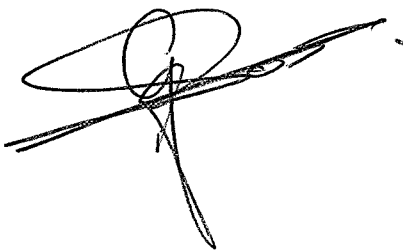
gelezen het voorstel van het college van 17 mei 2011, nummer 11-8501;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en op artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening;

besluit(en):

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de Nota van zienswijzen die als bijlage is opgenomen bij het vast te stellen bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan 'Vilgert 40-40a te Velden' gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm (gedateerd 22 juni 2011) als digitaal (idn.nr NL.IMRO.0983.BPL2010002VILGERT-VA01), overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 juni 2011.

De griffier



De voorzitter



Nota van zienswijzen naar aanleiding van ontwerp bestemmingsplan "Vilgert 40 – 40a te Velden"

Behorende bij het besluit van de gemeenteraad van Venlo d.d. 22 juni 2011

Op 1 september 2010 is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt dat met ingang van 2 september 2010 het ontwerpbestemmingsplan "Vilgert 40 – 40a te Velden" met bijbehorende stukken gedurende zes weken voor een ieder ter inzage ligt. Het plan heeft betrekking op de realisering van 4 bouwkavels ter hoogte van de adressen Vilgert 40 en 40A te Velden.

Een schriftelijke zienswijze is ingekomen van:

- Provincie Limburg, Postbus 5700 te 6202 MA Maastricht.

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en is dan ook ontvankelijk.

De schriftelijke zienswijze kan als volgt (samengevat) worden weergegeven en van commentaar worden voorzien.

1. Strijdigheid met provinciaal beleid

Inhoud:

Het plangebied en de woningen zijn buiten de rode contour gelegen. Bij het plan is geen gevolg gegeven aan het contourenbeleid zoals vastgesteld in de 'POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', alsmede aan het 'Limburgs Kwaliteitsmenu'. Het plan is derhalve strijdig met het provinciaal beleid.

Commentaar:

Het oorspronkelijke plan voor de oprichting van twee woningen is op 27 april 2007 door de gemeente Arcen en Velden aangemeld bij de Kwaliteitscommissie voor de VORM-regeling. Nadien is het plan gewijzigd in de realisering van vier vrijstaande woningen, waarvan drie woningen buiten de rode contour zijn gelegen. De initiatiefnemer van het plan heeft regelmatig overleg gehad met de provinciale planoloog en de provinciale planeconoom. Met laatstgenoemde is einde 2009 overeenstemming bereikt over de hoogte van de tegenprestatie, bestaande uit amovering van de tuinbouwkas en een schuur, alsmede een VORM-bijdrage. Initiatiefnemer heeft met het Limburgs Landschap een compensatieovereenkomst gesloten waarin is overeengekomen dat Limburgs Landschap voor initiatiefnemers de tegenprestatie zal realiseren ter hoogte van de VORM-bijdrage.

De genoemde POL-aanvulling en het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn omstreeks januari 2010 in werking getreden. De VORM-regeling is verwerkt in de nieuwe beleidsregels. Initiatiefnemers hebben reeds einde 2009 overeenstemming met de provincie bereikt over de hoogte van de tegenprestatie, welke tegenprestatie geheel in de geest van het geldende provinciale beleid is. De provincie heeft bovendien met de gemeente Venlo afgesproken dat de planologische procedures die onder verantwoordelijkheid van de gemeente Arcen en Velden in gang zijn gezet (de zogenaamde 'pijplijnplannen') nog onder vigeur van het oude rechtsregime konden worden voortgezet. Gelet op het vorenstaande kan naar onze mening niet gesteld worden dat er sprake is van strijdigheid met het provinciaal beleid.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

2. 'Ruimte voor Ruimte'-taakstelling niet gerealiseerd / correctie tegenprestatie

Inhoud:

De Kwaliteitscommissie heeft d.d. 3 mei 2007 geadviseerd dat zij kan instemmen met het plan onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het tijdstip van uitvoering pas kan plaatsvinden

nadat de 'Ruimte voor Ruimte'-taakstelling plan 'Villigerveld' is gerealiseerd en nadat in overleg met de provinciale planeconoom een correctie in de berekening van de tegenprestatie heeft plaatsgevonden.

De zienswijze, voor zover deze betrekking heeft op Ruimte voor Ruimte-taakstelling, is door de provincie bij brief van 23 maart 2011 ingetrokken.

Commentaar:

Voor wat betreft de correctie van de berekening van de tegenprestatie wordt verwezen naar het gestelde onder 1.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. overige gronden voormalig agrarisch bedrijf niet in plan meegenomen / zekerstelling amovering tuinbouwkas

Inhoud:

De overige gronden van het voormalig agrarisch bedrijf dienen in het plan te worden meegenomen en wel op een zodanige wijze, dat de uitvoering van een agrarisch bedrijf ter plaatse niet meer mogelijk is en de aanwezige glastuinbouwbebouwing conform het advies van de kwaliteitscommissie wordt geamoveerd. Ten behoeve van het zekerstellen hiervan dient een overeenkomst te worden opgesteld ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied waaraan een bankgarantie wordt gekoppeld ter waarborg.

Commentaar:

De overige gronden van het agrarisch bedrijf zijn alsnog in het bestemmingsplan meegenomen. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. De aanwezige glastuinbouwbebouwing en bebouwingsmogelijkheden zijn reeds fysiek en planologisch geamoveerd. Het opstellen van een overeenkomst ter zekerstelling daarvan heeft dan ook geen meerwaarde meer.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels overgenomen.

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Vilgert 40-40a te Velden'	team ROBER
raadsnummer 2011	46	steller M.H.L. Bovee
collegevergadering d.d.	17-5-2011	doorkiesnummer 077-359 69 46
raadsvergadering d.d.	22-06-2011	e-mail m.bovee@venlo.nl
fatale termijn	nvt	registratienummer 2011-8501
programma	Veelzijdige stad in het groen	datum 28 april 2011
portefeuillehouder	A. Beurskens	

Voorstel om te besluiten (dictum)

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de Nota van zienswijzen die als bijlage is opgenomen bij het vast te stellen bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan 'Vilgert 40-40a te Velden' gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm (gedateerd 22 juni 2011) als digitaal (idn.nr NL.IMRO.0983.BPL2010002VILGERT-VA01), overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Hauzer Invest B.V. heeft in samenwerking met Haegens Vastgoed BV te Horst het voornemen om 4 bouw kavels te realiseren op de percelen ter hoogte van de Vilgert 40 en 40a te Velden, kadastraal bekend Arcen en Velden sectie L nrs. 311 (ged.), 11259, 11260, 11687 en 11688. Het betreft kavels van ca. 800 m². De kavels zullen als onbebouwde woningbouw kavels worden verkocht. Drie kavels zijn geprojecteerd ter hoogte van het adres Vilgert 40a en één kavel op het adres Vilgert 40. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Arcen en Velden. Bij besluit van 20 juli 2010 heeft ons College ingestemd met de ontwerp partiële herziening van genoemd bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van genoemde bouw kavels. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 september 2010 tot 14 oktober 2010 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn heeft de provincie Limburg een zienswijze ingediend. In bijgaande zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en is een voorstel voor de afweging opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze is het plangebied uitgebreid met de percelen waarop initiatiefnemers de aanwezige tuinbouwkas hebben gesloopt. De verbeelding en de regels zijn als gevolg daarvan aangepast. Het bestemmingsplan kan thans door uw Raad gewijzigd worden vastgesteld. Daarnaast dient u een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Bij raadsinformatiebrief nummer 2010-35 bent u geïnformeerd over de ontwerp wijziging van het bestemmingsplan.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan 'Vilgert 40-40a te Velden'	..
2.	Nota van zienswijzen	..
3.	Concept-raadsbesluit	..
4.	..	..
5.	..	..

Onderbouwing



Algemene toelichting

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

Een wijziging van het planologisch regime waarmee de realisering van vier vrijstaande woningen aan de Vilgert 40-40a mogelijk wordt gemaakt.

2. Relatie met programma

Het ontwerpbestemmingsplan betreft het programma 'Veelzijdige stad in het groen' en past binnen de doelstellingen van dit programma.

3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4. Waarom? (Wat is de aanleiding om de raad hiervoor in stelling te brengen?)

Hauzer Invest B.V. heeft in samenwerking met Haegens Vastgoed BV te Horst het voornemen om 4 bouw kavels te realiseren op de percelen ter hoogte van de Vilgert 40 en 40a te Velden, kadastraal bekend Arcen en Velden sectie L nrs. 311 (ged.), 11259, 11260, 11687 en 11688. Het betreft kavels van ca. 800 m². De kavels zullen als onbebouwde woningbouw kavels worden verkocht. Drie kavels zijn geprojecteerd ter hoogte van het adres Vilgert 40a en één kavel op het adres Vilgert 40. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Arcen en Velden. Hauze Invest B.V. heeft verzocht om een partiële herziening van genoemd bestemmingsplan. Bij besluit van 20 juli 2010 heeft ons College ingestemd met de ontwerp partiële herziening van genoemd bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 september 2010 tot 14 oktober 2010 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn heeft de provincie Limburg een zienswijze ingediend. In bijgaande zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en is een voorstel voor de afweging opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze is het plangebied uitgebreid met de percelen waarop initiatiefnemers de aanwezige tuinbouwkas hebben gesloopt. De verbeelding en de regels zijn als gevolg daarvan aangepast. Het bestemmingsplan kan thans door uw raad gewijzigd worden vastgesteld. Daarnaast dient uw raad een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan.

5. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Zienswijzen

De provincie is van mening dat het plan strijdig is met het provinciaal beleid omdat het plangebied en de woningen buiten de rode contour zijn gelegen en bij het plan geen gevolg is gegeven aan het contourenbeleid zoals vastgesteld in de 'POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', alsmede aan het 'Limburgs Kwaliteitsmenu'. Genoemd beleidskader is in januari 2010 in werking getreden. De

initiatiefnemers zijn evenwel reeds in 2007 in overleg getreden met de gemeente Arcen en Velden en de provincie over hun plannen. Einde 2009 is met de provinciale planeconoom en provinciale planoloog overeenstemming bereikt over de hoogte van de tegenprestatie, bestaande uit amovering van de tuinbouwkas en een schuur, alsmede een VORM-bijdrage. Initiatiefnemer heeft met het Limburgs Landschap een compensatieovereenkomst gesloten waarin is overeengekomen dat Limburgs Landschap voor initiatiefnemers de tegenprestatie zal realiseren ter hoogte van de VORM-bijdrage. Deze tegenprestatie ligt geheel in de geest van het geldende provinciale beleid, zodat naar onze mening niet gesteld kan worden dat er sprake is van strijdigheid met het provinciaal beleid. Voorts stelt de provincie dat de overige gronden van het voormalig agrarisch bedrijf in het plan moeten worden meegenomen en wel op een zodanige wijze, dat de uitvoering van een agrarisch bedrijf ter plaatse niet meer mogelijk is en de aanwezige glastuinbouwbebouwing conform het advies van de kwaliteitscommissie wordt geamoveerd. Ten behoeve van het zekerstellen hiervan dient een overeenkomst te worden opgesteld ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied waaraan een bankgarantie wordt gekoppeld ter waarborg. Hierover merken wij op dat de overige gronden reeds de bestemming agrarisch onbebouwd hebben. Deze gronden worden alsnog in het bestemmingsplan meegenomen. De aanwezige glastuinbouwbebouwing is reeds geamoveerd, zodat het opstellen van een overeenkomst geen meerwaarde heeft.

Wijziging naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijze is het plangebied uitgebreid met de percelen waarop initiatiefnemers de aanwezige tuinbouwkas hebben gesloopt. De verbeelding is als gevolg daarvan aangepast en aan de bestemmingsregels zijn de regels 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – natuur' toegevoegd.

Ambtshalve bestaat geen aanleiding om nog aanpassingen in het bestemmingsplan op te nemen.

Provinciaal beleid / Limburgs Kwaliteitsmenu

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Dit betekent dat vanaf januari 2010 het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing is. Het LKM vormt een uitwerking van het POL 2006 en de POL-aanvulling 'Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering' en bevat beleidsregels hoe het verlies aan omgevingskwaliteit wordt gecompenseerd met als resultaat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Genoemde POL-aanvulling inclusief het LKM is een vervolg op het voorheen gevoerde VORM-beleid. Zoals hiervoor vermeld is initiatiefnemer reeds in 2007 in overleg getreden met de gemeente Arcen en Velden en de provincie over de plannen. Einde 2009 is met de provinciale planeconoom en provinciale planoloog overeenstemming bereikt over de hoogte van de tegenprestatie, bestaande uit amovering van de tuinbouwkas en een schuur, alsmede een VORM-bijdrage ad € 126.500,00. Initiatiefnemer heeft met het Limburgs Landschap een compensatieovereenkomst gesloten waarin is overeengekomen dat Limburgs Landschap voor initiatiefnemers de tegenprestatie zal realiseren ter hoogte van de VORM-bijdrage. Hiermee is gehandeld in de geest van het provinciale beleid.

Planschade

Ingevolge artikel 6.4a Wro kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker van een besluit om een bestemmingsplan vast te stellen een overeenkomst sluiten waarin wordt voorzien in het verhaal van eventuele door de gemeente te betalen tegemoetkomingen in planschade. Gelet op de kleinschaligheid van het plan wordt er geen substantiële planschade verwacht. Om die reden is geen planschaderisico-analyse

gemaakt. Met initiatiefnemer is wel een verhaalsovereenkomst gesloten.

Exploitatieplan

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 onderhavige bouwplan valt onder één van de in dit artikel genoemde categorieën bouwplannen. Indien evenwel de kosten anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. De genoemde gronden zijn eigendom van initiatiefnemers; voor de gemeente zijn geen kosten aan de ontwikkeling verbonden. Gelijktijdig met de besluitvorming door de raad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan dient de raad te besluiten géén exploitatieplan vast te stellen.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Met de provincie Limburg is overleg gevoerd over voorliggend bestemmingsplan.

7. Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan 'Vilgert 40-40a te Velden' heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Venlo. Voor zover er sprake zou zijn van uit te keren tegemoetkomingen in planschade, kunnen deze gelet op de planschadeverhaalsovereenkomst volledig worden verhaald op de initiatiefnemer.

8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	+ of – of n.v.t.
Juridische aspecten en wettelijk kader	nvt
Financiële risico's en aspecten	nvt
Economische risico's	nvt
Maatschappelijke risico's	nvt
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	nvt
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	nvt
Overige strategische risico's	nvt

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

nvt

9. Vervolprocedure voor de raad

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Wegens het niet volledig overnemen van de zienswijze van de provincie wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt (artikel 3.8 lid 4 Wro). De ter inzage legging is gepland van 4 augustus 2011 tot 15 september 2011. Binnen deze termijn kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De

dag na de ter inzage legging treedt het bestemmingsplan in werking. Het vastgesteld plan wordt gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Met ingang van 16 september 2011 treedt het plan in werking. Voor de raad betekent het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan de afronding van het proces.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Mevrouw W.J.J. Meijering

drs. H.M.F. Bruls