



Raadsnota

Raadsvergadering d.d.: 30 maart 2015

Agenda nr: 6

Onderwerp: dorpsontwikkelingsplan kern Vilt

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Het kernoverleg Vilt heeft in zijn dorpsontwikkelingsplan (DOP) de wens opgenomen om aan de rand van Vilt de natuur uit te breiden. Verder bestaat de wens om het gebied van het voormalige 2^e veld en direct achter het gemeenschapshuis Vilt (behoudens het voetbalveld dat nog als zodanig in gebruik is) in te richten met een toeristisch/ recreatieve bestemming. De gewenste inrichting heeft tot voornaamste doel het terugbrengen van de natuur naar het dorp en het uitbreiden van de exploitatiemogelijkheden van het gemeenschapshuis en de directe omgeving daarvan (horeca en dagrecreatie) zodat het gemeenschapshuis in stand kan blijven voor Vilt. Alles heeft tot doel het vergroten van de leefbaarheid van de bewoners. Een kopie van het natuur- en recreatieplan Vilt treft u aan als bijlage 1.

In het kader van een aantal concrete projecten uit het DOP Vilt, waaronder de voorgenomen natuurontwikkeling, heeft het Kernoverleg een subsidieaanvraag gedaan bij de provincie Limburg (subsidieregeling Leefbaarheid en Groen). De provincie heeft in juli 2014 besloten om een subsidiebedrag toe te kennen van €63.200,-. In het kader van dit provinciale subsidiebesluit is het noodzakelijk (voor de uitvoerbaarheid) dat uw raad een besluit neemt over het toekennen van een gedeeltelijke gemeentelijke cofinanciering. Een afschrift van de subsidiebeschikking van de Provincie, treft u aan als bijlage 2.

Tussen de gemeente en de provincie zijn in het verleden afspraken gemaakt over de financiële afhandeling van de 'afgekochte' planschade in het kader van het vrijhouden van bebouwing van een aantal percelen in Sibbe (bestemmingsplan 'Kernen 2010'). Deze afspraken zijn verwerkt in de intergemeentelijke structuurvisie (vastgesteld door uw raad in februari 2012). Daarin is het voormalig 2^e veld benoemd als potentiële nieuwbouwlocatie op basis van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) en is tevens aangegeven dat de opbrengsten van de woningbouw in het gemeentelijk kwaliteitsfonds moeten worden gestort ten behoeve van het 'vrijhouden' van de terreinen in Sibbe. De afspraken behelzen concreet dat het voormalige 2e veld in Vilt (voetbalveld dat niet meer in gebruik is) zal worden ontwikkeld tot kwalitatief hoogwaardige woningbouw (2 vrije sector kavels in de vorm van hoefwoningen). De locatie in Vilt is gekozen omdat sprake moet zijn van grond die in eigendom is van de gemeente en die ligt buiten de rode contour. Omdat daarbij sprake moet zijn van bebouwing die aansluit op bestaande woonbebouwing (vanuit ruimtelijke en stedenbouwkundig oogpunt), is de locatie van het 2e veld in Vilt het enige alternatief binnen onze gemeente om aan de afspraken met de provincie en de voorwaarden van het GKM te kunnen voldoen. Op 22 oktober 2013 heeft GS besloten dat bij het woningbouwplan ten behoeve van twee hoefwoningen op het voormalige voetbalveld te Vilt sprake is van een bijzondere situatie, zoals bedoeld onder lid C van de aanhef van de beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Op grond van dit oordeel is de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing en kunnen de woningen worden gerealiseerd op basis van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan. Deze procedure was in voorbereiding, maar is nu voorlopig stilgelegd omdat de in het DOP Vilt opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden voor het voormalige 2e veld haaks staan op de door de gemeente voorgenomen woningbouwontwikkeling. Daarnaast is er, volgens het kernoverleg, in Vilt weinig draagvlak voor een dergelijke kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkeling. De verwachting is dat er negatieve reacties uit de kern komen als de woningbouwontwikkeling toch wordt doorgezet.

Om een definitief besluit te kunnen nemen over een gewenste toekomstige invulling van het voormalige 2e veld, heeft ons college aan het kernoverleg Vilt geadviseerd om een

haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Van het subsidiebedrag dat de provincie Limburg heeft toegekend is ook een gedeelte bedoeld voor het uitvoeren van dit haalbaarheidsonderzoek. Voordat een dergelijk onderzoek kan worden uitgevoerd, moet echter ook duidelijk zijn dat de gemeente, door het opstarten van de bestemmingsplanprocedure voor de woningbouwontwikkeling, de plannen van Vilt niet gaat doorkruisen. Op dit moment is het echter ook niet verstandig om reeds een definitief besluit te nemen over het afzien van woningbouw op het voormalige 2e veld, omdat op dit moment nog niet duidelijk is of de plannen van Vilt (commerciële/ recreatieve functie) ten uitvoer worden gebracht. Of de plannen haalbaar zijn moet immers nog blijken uit het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek. De plannen van Vilt zijn toch geprojecteerd (voormalige 2e veld) op gemeentelijke eigendom die een bepaalde waarde vertegenwoordigt zowel op basis van de huidige bestemming, maar ook op basis van de toekomstige gebruiks- en bebouwingmogelijkheden die het perceel biedt. Als de plannen van Vilt definitief doorgaan, dient voor de nieuwe functie van het voormalige 2e veld een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Op dat moment neemt uw raad een definitief besluit over het toekennen van een nieuwe functie aan het voormalige 2e veld (en dus indirect ook over het al dan niet doorgaan van de woningbouwontwikkeling) en is ook duidelijk wat de financiële consequenties voor de gemeente zijn.

Ons college ziet kansen in het DOP Vilt, met name omdat de gronden waarop de natuurontwikkeling is beoogd in het nieuwe POL 2014 zijn aangewezen tot Goudgroene natuurzone. Dat betekent dat deze gronden interessant zijn voor de provincie en/ of een natuurbeheer instantie om te verwerven omdat ze daarmee hun natuurdoelen kunnen verwezenlijken. Voor de gemeente is het interessant om te onderzoeken of met de verkoop van deze gronden voldoende middelen kunnen worden gegenereerd zodat er geen directe noodzaak meer bestaat tot woningbouw op het voormalige 2e veld. Het geld dat aan de provincie wordt afgelost hoeft niet perse uit het gemeentelijk kwaliteitsfonds (GKM) te komen. Dus als de gemeente dit bedrag betaalt door verkoop van gemeentelijke eigendom, dan wordt dat ook geaccepteerd. Het uitgangspunt van de provincie is dat de gronden 'vrij' geleverd kunnen worden (vrij van pacht of andere verplichtingen). De voorgenomen verkoop heeft op dit moment enkel betrekking op gemeentelijke gronden, exclusief het voormalige 2e veld. De reden daarvoor is dat het voormalige 2^e veld door de provincie (nog) niet is aangewezen tot Goudgroene natuurzone en op dit moment nog niet voldoende duidelijk is wat de meest geschikte toekomstige functie van het voormalige 2e veld is.

Ten behoeve van het onderzoek naar de mogelijkheden heeft op de eerste plaats ambtelijk overleg plaatsgevonden met het kernoverleg Vilt, Stichting Limburgs Landschap en de provincie Limburg. In vervolg op dit ambtelijk overleg, heeft op 17 november 2014 bestuurlijk overleg plaatsgevonden met gedeputeerde Van der Broeck. Vervolgens heeft een aantal ambtelijke overleggen met de provincie plaatsgevonden. Deze overleggen waren kortgezegd bedoeld om te bespreken of en hoe de verkoop van de gemeentelijke eigendommen (o.a. aan de rand van Vilt) ervoor kan zorgen dat (zowel bij de provincie als bij de gemeente) geen of zo min mogelijk restschuld over blijft voortvloeiende uit de financiële overeenkomst in het kader van het bestemmingsplan 'Kernen 2010'. Als de restschuld helemaal of grotendeels kan worden afgelost uit de opbrengst van de grondverkoop, dan is er geen 'financiële' noodzaak meer aanwezig voor het realiseren van de woningbouwontwikkeling op het voormalige 2e veld in Vilt.

In dit raadsvoorstel wordt aangegeven wat de resultaten zijn uit de overleggen (bestuurlijk en ambtelijk) met de provincie en wordt concreet aan uw raad voorgesteld om te besluiten:

1. De uitwerking van het natuur- en recreatieplan Vilt voorrang te geven op de voorgenomen woningbouwontwikkeling op het voormalige 2^e veld in Vilt en in afwachting van de haalbaarheid van een recreatieve/commerciële functie op het 2^e veld, de formele bestemmingsplanprocedure voor de woningbouwontwikkeling vooralsnog niet starten;
2. Op het moment dat voor het kernoverleg en de gemeente duidelijk is dat de plannen van Vilt m.b.t. de herinvulling van het voormalige 2^e veld haalbaar zijn, op basis van een bestemmingsplanherziening een definitief besluit nemen over de concrete invulling van het voormalige 2^e veld en de waarde/ opbrengst van deze grond;



3. Het resterende openstaande bedrag (de restschuld) dat voortvloeit uit de ‘afgekochte’ planschade ten bedrage van €151.143,- terugverdienen door toekomstig te genereren gelden uit het GKM en/ of verkoop van andere (natuur)grond;
4. Als gemeentelijke cofinanciering van de provinciale subsidie Leefbaarheid en Groen ten behoeve van de volgende 3 projecten uit het DOP Vilt:
 - uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek Natuur- en recreatieplan Vilt;
 - realiseren van een wandelpad van de kop Cauberg naar Vilt;
 - promoten van de natuur en dagelijks zichtbare dieren,aan het Kernoverleg Vilt een subsidie van € 12.000,- beschikbaar te stellen en de bezuinigingstaakstelling in de subsidiesfeer, waarvoor nog concrete oplossingen moeten worden gezocht, met hetzelfde bedrag te verhogen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Zie onder paragraaf 1.

3. Relatie met bestaand beleid

De droomwens van het kernoverleg is om de natuur zo veel mogelijk ‘terug te brengen’ naar het dorp om de leefbaarheid voor de dorpsbewoners te verhogen. Onderdeel van dit plan is ook het ‘optillen’ van het voorzieningenpakket van het gemeenschapshuis ten behoeve van betere exploitatiemogelijkheden en zodoende een rendabelere exploitatie.

Het inrichten van de percelen aan de rand van Vilt als natuur (belevingsboomgaard, overige natuur, wandelpaden) voldoet aan het gemeentelijke en provinciale beleid zoals opgenomen in de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul en het nieuwe Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. Met name omdat dit gebied is bestemd als ‘Goudgroene natuurzone: te ontwikkelen natuur’. Uit het overleg met Stichting Limburgs landschap, de provincie en IKL is gebleken dat alle partijen positief staan tegenover de plannen van Vilt en partijen het gevoel hebben ‘er samen uit te komen’.

De gewenste (commerciële) dagrecreatieve functie op het voormalige 2^e veld (zoals bijvoorbeeld kinderboerderij, terras (horeca), speeltuin past (vooralsnog) niet in het bestemmingsplan omdat ter plaatse de bestemming ‘sport’ geldt. De plannen van het kernoverleg ten aanzien van de vorm van commerciële functie van het voormalige 2^e veld zijn nog onvoldoende concreet om daarover een definitief principestandpunt tot medewerking te geven. Afhankelijk van het soort functie (of een combinatie van functies) kunnen andere voorwaarden gelden. Om te weten waar behoefte aan is en wat een goede (commerciële) invulling zou kunnen zijn, heeft ons college het kernoverleg geadviseerd om een haalbaarheidsonderzoek te laten uitvoeren. Voor dit onderzoek is geld nodig. Het Kernoverleg heeft subsidie gekregen van de provincie, die ze gedeeltelijk kunnen inzetten voor een haalbaarheidsstudie, echter ook de gemeente zal hieraan een financiële bijdrage moeten leveren. Als uw raad met voorliggend voorstel instemt, kan het kernoverleg de opdracht voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek m.b.t. het natuur- en recreatieplan Vilt in gang zetten.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

N.v.t.

5. Samenwerking

N.v.t.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Financiën

De totale kosten belopen een bedrag van €680.293,- . Door middel van GKM-gelden is inmiddels een bedrag van € 97.125,- aan inkomsten gegenereerd. Indien Uw raad instemt met het voorliggende voorstel, levert dat inkomsten op voor een bedrag van € 432.025,-. Hiermee rekening houdende rest



dan een bedrag van € 151.143,- dat uiteindelijk nog door verkopen van eigendommen moet worden afgedekt. De provincie heeft aangegeven niet in deze resterende kosten te participeren.

De te verkopen grond ten noordwesten van Vilt kan worden onderverdeeld in 3 delen (zie bijgevoegde kopie van de luchtfoto, bijlage 3). Alle drie de gebieden zijn goudgroene natuurzone in het ontwerp POL 2014.

Gebied A: ongeveer 42.900 m²; bestemming 'agrarisch met waarden'

Gebied B: ongeveer 21.630 m²; bestemming 'agrarisch met waarden'

Gebied C: ongeveer 7.800 m²; bestemming 'sport'

Uit het bestuurlijk overleg met de provincie op 17 november 2014 is gebleken dat de gemeente niet voldoende opbrengst kan genereren uit de grondverkoop van de gebieden A, B en C. De provincie kan niet een veel hogere prijs bieden dan de gebruikelijke prijs voor dit soort gronden.

Als vervolg op het bestuurlijk overleg heeft er nog een aantal ambtelijke overleggen plaatsgevonden als gevolg waarvan de gemeente in samenspraak met de provincie heeft onderzocht welke gemeentelijke eigendommen, gelegen in de Goudgroene natuurzone, interessant zijn voor de provincie om aan te kopen en voor de gemeente om te verkopen. Dit heeft geresulteerd in een inventarisatie van te verkopen gemeentelijke eigendommen binnen de gehele gemeente binnen de goudgroene natuurzone. Het betreft in totaal 11 percelen (of delen daarvan) die gezamenlijk een opbrengst genereren van €432.025,-.

Het aanbod van de provincie is gebaseerd op het leveren van de grond, vrij van pacht. Er zijn enkele van deze percelen verpacht. Van een gering aantal moet worden onderzocht of aan het beëindigen van de pachtovereenkomst een financiële consequentie zit. Met de provincie is afgesproken dat indien deze situatie zich voordoet, in onderling overleg naar een oplossing wordt gezocht.

De subsidie die het Kernoverleg Vilt heeft gekregen van de provincie Limburg bedraagt €63.200,-, dit bedrag is als volgt tot stand gekomen:

Totale projectkosten van de 8 geselecteerde projecten:	€127.600,-
Eigen middelen Kernoverleg Vilt:	€ 6.000,-
Bijdrage gemeente Valkenburg aan de Geul	€ 32.500,-
Bijdragen van verschillende derden	€ 25.900,-

Resterend bedrag (gesubsidieerd door de provincie)	€ 63.200,-

De gemeentelijke bijdrage van €32.500,- is al gedeeltelijk betaald, namelijk:

1. kunstwerk met social sofa's (via leergelden en KCR)	€ 6.500,-
2. milieuborden en Vilt doe dag (via leergelden)	€ 4.000,-
3. aanleg belevingsboomgaard (bestaand budget boomplantdag)	€ 10.000,-

	€ 20.500,-

Op dit moment wordt een bijdrage aan uw raad gevraagd van in totaal € 12.000,- voor:

1. het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek natuur- en recreatieplan vilt (€10.000,-);
2. het wandelpad van de kop Cauberg naar Vilt (€1.000,-);
3. het promoten van de natuur en dagelijks zichtbare dieren (€1.000,-).

De totale subsidie van de provincie bedraagt dus in totaal bijna het dubbele van de subsidie door de gemeente. Twee derde deel van het gesubsidieerde bedrag door de gemeente komt voort uit de reguliere begroting. Voor slechts één derde deel van de subsidiekosten dienen door uw raad extra middelen te worden vrijgemaakt.

8. Communicatie

Het kernoverleg Vilt zal schriftelijk in kennis worden gesteld van uw besluit.

9. Afwegingen en Advies

Op basis van het bestuurlijk en ambtelijk overleg met de provincie is komen vast te staan dat door de verkoop van gemeentelijke eigendommen de openstaande restschuld (oorspronkelijk €680.293,-) bij de provincie volledig kan worden afgelost. Bij de gemeente blijft nog een restschuld openstaan van €151.143,-.

Deze schuld kan in de toekomst worden afgelost door te ontvangen GKM gelden van andere projecten of door de opbrengst van de verkoop van de grond bij herinvulling van het voormalige 2e veld (Dop Vilt, natuur, woningbouw, overig).

Ons inziens is het belang voor het dorp Vilt (en de omgeving van Vilt) tot realisatie van het natuur- en recreatieplan Vilt in het kader van het vergroten van de leefbaarheid dusdanig groot dat het onderzoek van de haalbaarheid van deze plannen voorrang dient te hebben. Mocht in de toekomst blijken dat de plannen van Vilt voor het voormalige 2e veld niet haalbaar zijn, dan dient de gemeente een afweging te maken wat met deze gronden gaat gebeuren op basis van het op dat moment aanwezige inzicht en het dan geldende beleid.

Om die reden stellen wij uw raad voor om:

1. De uitwerking van het natuur- en recreatieplan Vilt voorrang te geven op de voorgenomen woningbouwontwikkeling op het voormalige 2e veld in Vilt en in afwachting van de haalbaarheid van een recreatieve/commerciële functie op het 2e veld, de formele bestemmingsplanprocedure voor de woningbouwontwikkeling vooralsnog niet starten;
2. Op het moment dat voor het kernoverleg en de gemeente duidelijkheid bestaat dat de plannen van Vilt m.b.t. de herinvulling van het voormalige 2e veld haalbaar zijn, op basis van een bestemmingsplanherziening een definitief besluit nemen over de concrete invulling van het voormalige 2e veld en de waarde/ opbrengst van deze grond;
3. Het resterende openstaande bedrag (de restschuld) dat voortvloeit uit de 'afgekochte' planschade ten bedrage van €151.143,- terugverdienen door toekomstig te genereren gelden uit het GKM en/ of verkoop van andere (natuur)grond;
4. Als gemeentelijke cofinanciering van de provinciale subsidie Leefbaarheid en Groen ten behoeve van de volgende 3 projecten uit het DOP Vilt:
 - uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek Natuur- en recreatieplan Vilt;
 - realiseren van een wandelpad van de kop Cauberg naar Vilt;
 - promoten van de natuur en dagelijks zichtbare dieren,aan het Kernoverleg Vilt een subsidie van € 12.000,- beschikbaar te stellen en de bezuinigingstaakstelling in de subsidiesfeer, waarvoor nog concrete oplossingen moeten worden gezocht, met hetzelfde bedrag te verhogen.

10. Bijlagen

Bijlage 1: Natuur- en recreatieplan Vilt;

Bijlage 2: Subsidiebeschikking Provincie Limburg;

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris

Drs. M.J.A. Eurlings
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 18 november 2014;

Gehoord de raadsadviescommissie EFTR de dato 11 maart 2015 ;

Gezien het subsidiebesluit van de provincie Limburg de dato 4 juli 2013.

B e s l u i t :

1. De uitwerking van het natuur- en recreatieplan Vilt voorrang te geven op de voorgenomen woningbouwontwikkeling op het voormalige 2e veld in Vilt en in afwachting van de haalbaarheid van een recreatieve/commerciële functie op het 2e veld, de formele bestemmingsplanprocedure voor de woningbouwontwikkeling vooralsnog niet starten;
2. Op het moment dat voor het kernoverleg en de gemeente duidelijkheid bestaat dat de plannen van Vilt m.b.t. de herinvulling van het voormalige 2e veld haalbaar zijn, op basis van een bestemmingsplanherziening een definitief besluit nemen over de concrete invulling van het voormalige 2e veld en de waarde/ opbrengst van deze grond;
3. Het resterende openstaande bedrag (de restschuld) dat voortvloeit uit de 'afgekochte' planschade ten bedrage van €151.143,- terugverdienen door toekomstig te genereren gelden uit het GKM en/ of verkoop van andere (natuur)grond;
4. Als gemeentelijke cofinanciering van de provinciale subsidie Leefbaarheid en Groen ten behoeve van de volgende 3 projecten uit het DOP Vilt:
 - uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek Natuur- en recreatieplan Vilt;
 - realiseren van een wandelpad van de kop Cauberg naar Vilt;
 - promoten van de natuur en dagelijks zichtbare dieren,aan het Kernoverleg Vilt een subsidie van € 12.000,- beschikbaar te stellen en de bezuinigingstaakstelling, waarvoor nog concrete oplossingen moeten worden gezocht, met hetzelfde bedrag te verhogen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 30 maart 2015.

De raad voornoemd,

A.M. Hoeberigs
griffier

Drs. M.J.A. Eurlings
voorzitter

Agenda nr.: 6
Registratie nr.: 150330.02