

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Karbindersstraat.

Het ontwerpbestemmingsplan Karbindersstraat heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 26 april 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het stadskantoor Venlo en op ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft eenieder ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad.

Reacties

Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties werd gebruik gemaakt door:

1. Reclamant 1

Hieronder wordt de zienswijze samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar voorzien. Het bovenstaande betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet zijn genoemd in de samenvatting, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Reclamant kan ook voor het overige in zijn zienswijze ontvankelijk worden verklaard.

1. Reclamant 1

Waarom groen? Voldoende alternatieven: In de omgeving zijn voldoende alternatieven, zoals de leegstaande loodsen van Canon of de gemeentewerf, die geen bestemming groen hebben en waar voldoende plek is om te bouwen. Het wijzigen van deze percelen zal vele malen meer toevoegen aan de wijk en stad dan het nu voorliggende plan.

Leefbaarheid: de geplande woningen worden op enkele meters van de vervallen loodsen van Canon gesitueerd. De kans is groot dat toekomstige bewoners hier niet gelukkig van worden.

Verhouding koop / huur in de wijk: het lijkt erop dat huurwoningen de overhand krijgen in Venlo Noord. Verzocht wordt dit onderwerp met alle precisie te onderzoeken en de gevolgen in kaart te brengen.

Planschade: Door de ontwikkeling zal de waarde van de koopwoningen in de directe omgeving dalen. Rekening dient te worden gehouden met plan/uitzichtschaade. Reclamant zal een planschadeverzoek indienen.

Buurtparticipatie: Buurtbewoners zijn geïnformeerd over de wijziging van het bestemmingsplan en er zijn bijeenkomsten geweest. Reclamant had het gevoel dat dit een "verplicht nummertje" was en dat er geen rekening werd gehouden met de onwetendheid van bewoners.

Buurtbewoners mogen meedenken over de invulling van de kleine groenstrook rondom de woningen. Er is echter niets daarvan vastgelegd of afgesproken.

Op basis van de voorgaande argumenten verzoekt reclamant het bestemmingsplan Karbindersstraat niet vast te stellen.

Reactie gemeente

Waarom groen? Voldoende alternatieven: Een heroriëntatie op het gehele omliggende gebied is gaande via het in voorbereiding zijnde Masterplan Océ. Ruimtelijke kwaliteiten,

zoals bijvoorbeeld een noord – zuid groenstrook zijn daarbij van belang. Tevens zal naar verwachting op termijn de bedrijvigheid naar het noorden terugtrekken en zal er ruimte ontstaan voor woningbouw. Het in voorbereiding zijnde “Masterplan Océ” zal (pas) uitwijzen welke Océ(Canon) gebouwen wel of niet op afzienbare termijn een nieuwe functie krijgen danwel kunnen worden afgestoten. Het Masterplan Océ zal echter niet op korte termijn beschikbaar zijn.

Het voorgaande heeft tot gevolg, dat de alternatieve locaties zoals de bestaande opstallen van Océ (Canon) en de voormalige gemeentewerf niet op korte termijn voor invulling beschikbaar komen en dus nu niet als alternatieve locatie ingezet kunnen worden.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een wenselijke verschuiving in de woningvoorraad bewerkstelligd. Door het slopen van appartementen elders in Venlo en het toevoegen van grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen wordt vooruitgelopen op de toekomstige woningbehoefte. Hierdoor wordt de planvoorraad beter afgestemd op de toekomstige behoefte (de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plaats) De nieuwe woningen krijgen een sociaal karakter (betaalbaar) en worden levensloopbestendig uitgevoerd. Met de ontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van beschikbare ruimte binnen het stedelijk weefsel en de ruimtelijke structuur wordt ter plaatse versterkt. Met het plan wordt daarnaast een aanzet gemaakt voor de toekomstige noord-zuid groenverbinding als onderdeel van de stedelijke transformatie van Venlo-Noord. Hiermee leidt de ontwikkeling tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied.

Leefbaarheid: de kans dat toekomstige bewoners niet gelukkig worden van een situering op enkele meters van de loodsen van Océ(Canon) betreft een persoonlijke mening van reclamant en deze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Verhouding koop / huur; In de wijk Venlo-Noord is het grootste deel van de woningvoorraad opgebouwd uit (sociale) huurwoningen, dat is een reeds jaren bestaande situatie. Het aantal koopwoningen is al vele jaren rond de 1.620 eenheden, het aantal sociale huurwoningen is echter de afgelopen jaren als gevolg van een herstructurering per saldo gedaald van ongeveer 1.900 tot 1.780 eenheden (dat is los van vervangende nieuwbouw binnen het herstructureringsproject). De toevoeging van 18 huurwoningen met een hedendaagse woonkwaliteit (levensloopbestendig uitgevoerd en aanmerkelijk energiezuiniger) zal weinig gevolgen hebben voor de verhouding koop / huur in de wijk, maar eerder juist kwalitatief een toevoeging zijn op de bestaande woningvoorraad in de wijk.

Planschade: Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook het verhaal van eventuele planschade is geborgd. De eventueel uit te keren planschade wordt in eerste instantie door de gemeente aan diegene die planschade lijdt vergoed. Vervolgens wordt dit bedrag door de gemeente verhaald op de initiatiefnemer. Indien reclamant denkt door de ontwikkeling planschade te lijden, kan hij, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek doen tot vergoeding van planschade. In het kader van de planschadeprocedure zal door een onafhankelijke bepaald worden of sprake is van planschade en zo ja, hoe hoog deze schade is.

Buurtparticipatie

Participatie met omwonenden wordt bij elk plan serieus genomen. Omwonenden worden geïnformeerd over de voorgenomen plannen en wat deze betekenen voor de directe omgeving. Daar waar mogelijk wordt rekening gehouden met de wensen van bewoners in de verdere planontwikkeling. Tijdens de algemene presentatie (26-10-2017) en tijdens de 2

bijeenkomsten met de werkgroep (12 maart en 11 april 2018) zijn de plannen, planning en bestemmingsplanprocedure nader toegelicht en vragen van bewoners beantwoord. Tijdens deze bijeenkomsten is aangegeven dat bewoners geen bijdrage kunnen leveren aan de invulling van de woningen. Wel worden de wensen van bewoners met betrekking tot inrichting openbare ruimte waar mogelijk meegenomen in de daadwerkelijke inrichting van de groenstrook.

Bestuurlijk is vastgelegd dat de noord – zuid groene verbindingszone op een verantwoorde wijze binnen het plangebied wordt ingebed. In het bestemmingsplan is deze strook bestemd als 'groen'. Hiermee wordt geborgd dat deze strook een groene invulling krijgt. De feitelijke inrichting van de groenstrook maakt geen onderdeel uit van het nu voorliggende bestemmingsplan. Op basis van de groen bestemming zal later de feitelijke invulling plaatsvinden.

Tijdens de laatste bijeenkomst met de werkgroep op 11 april 2018 is door gemeente toegezegd om met het concept ontwerp groenstrook terug te komen bij de bewoners. Het project heeft een tijdje stil gelegen, omdat het ontwerp voor de woningen nog niet gereed was. Dit heeft ook gevolgen gehad voor de voortgang van het concept ontwerp voor de groenstrook.

Overige vragen van bewoners tijdens participatietraject hadden met name betrekking op verkeer en parkeren in de Karbinderstraat. Deze vragen hebben geen betrekking op het onderhavige bestemmingsplan en worden separaat opgepakt met de werkgroep van bewoners.

Het ontwerp van de woningen inclusief inrichtingsplan voor de groenstrook wordt naar verwachting in april voorgelegd aan de bewonersgroep. Zij kunnen hier een reactie op geven en die wordt, beargumenteerd, wel of niet meegenomen in het definitieve inrichtingsplan. Hierna wordt het definitieve plan incl. planning en huurprijzen etc. aan de gehele buurt gepresenteerd.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.