

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan
Karbindersstraat te Venlo
raadsnummer 2019 3
collegevergadering d.d. 19 maart 2019
raadsvergadering d.d. 24 april 2019
fatale termijn
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

team RGWLEV
registratienummer 1306388
steller S van den Hoogen
doorkiesnummer +31 77 3599462
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
datum 14 februari 2019
bijlage(n) 4
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Wij stellen uw raad voor om:

1. De zienswijze van reclamant 1 niet over te nemen, overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de nota van zienswijzen
2. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Karbindersstraat" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201801KARBINSTR-VA01) met ondergrond d.d. 29-04-2014 als in papieren vorm;

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Het ontwerp bestemmingsplan Karbindersstraat heeft met ingang van 26 april tot en met 6 juni 2018 voor eenieder ter inzage gelegen.

Gedurende de terinzagelegging is ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de nota van zienswijzen.

Op verzoek van Woonwenz is het bestemmingsplan gewijzigd. Als gevolg van een gewijzigde beukmaat van de woningen is er minder frontbreedte nodig ter plaatse van de beoogde woningen op de beide 'koppen' van het plan. Hierdoor kunnen de bouwvlakken nader afgestemd worden op de maatvoering van de beoogde woningen. De hoeken die daarbij vrijkomen blijven bestemd als 'Wonen'. Tevens zijn de bouwvlakken 0,60 meter teruggelegd. Er ontstaat hierdoor een overgangsstrook tussen openbaar en privé. Deze aanpassingen leiden ruimtelijk gezien niet tot een ander plan dan in eerste instantie beoogd met het ontwerp bestemmingsplan. In verband daarmee is naast de verbeelding ook artikel 5.2.1 onder c aangepast.

Uw raad wordt verzocht in te stemmen met de nota van zienswijzen en de zienswijze niet over te nemen. Tevens wordt uw raad verzocht een besluit te nemen over het niet vaststellen van een exploitatieplan. Tenslotte wordt voorgesteld het bestemmingsplan Karbindersstraat gewijzigd vast te stellen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan Karbindersstraat (bestaande uit 1.1 toelichting, 1.2 bijlagen toelichting, 1.3 regels, 1.4 bijlagen regels, 1.5 verbeelding)	..
2.	Nota van zienswijzen bestemmingsplan Karbindersstraat	..
3.	Nota van wijzigingen bestemmingsplan Karbindersstraat	..
4.		..
5.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Woonwenz is voornemens om op de locatie globaal begrensd door de Rummerkampstraat, de Genooyerbergen, de Agnes Huijnstraat en de Karbindersstraat 18 grondgebonden, levensloopbestendige, sociale huurwoningen en een groenzone te realiseren.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het beoogde resultaat is het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Karbindersstraat" teneinde te voorzien in een actueel planologisch juridisch kader voor het plangebied.

2. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Ons college heeft in de vergadering van 9 augustus 2016 in principe medewerking verleend aan de ontwikkeling van de locatie Karbindersstraat.

Op 20 december 2017 heeft u besloten de 'anterieure overeenkomst herontwikkeling sociale woningbouw en herstructurering IJsvogel- & Karbindersstraat' aan te gaan. Tevens heeft u toen krediet verleend ten behoeve van de grondexploitatie voor herontwikkeling van de locaties IJsvogelstraat en Karbindersstraat.

Vervolgens heeft ons college op 17 april 2018 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerpplan heeft vervolgens van 26 april tot en met 6 juni 2018 ter inzage gelegen. U bent hierover door middel van RIB 2018-66 geïnformeerd.

3. Relatie met programma

Het opstellen van bestemmingsplannen valt onder het programma "Leefbaar Venlo". Dit bestemmingsplan draagt in algemene zin bij aan dit programma.

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

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan Karbindersstraat waarbij voorzien wordt in een actueel planologisch kader, dat de beoogde nieuwbouw mogelijk maakt. Daarvoor zal het plan eerst door uw raad vastgesteld dienen te worden.

5. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

De raad is in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening aangewezen als het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

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

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 18 grondgebonden, levensloopbestendige sociale huurwoningen mogelijk in het gebied globaal begrensd door de Rummerkampstraat, de Genooyerbergen, de Agnes Huijnstraat en de Karbindersstraat.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 26 april tot en met 6 juni 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging is ten aanzien van het bestemmingsplan één zienswijze ingekomen. Voor een overzicht van de ingediende zienswijze wordt u verwezen naar de in de bijlage opgenomen "nota van zienswijzen". De reactie heeft in hoofdzaak betrekking op:

Raadsvoorstel - onderbouwing

Alternatieve ontwikkellocaties, verhouding koop / huur, planschade en buurtparticipatie. Voorgesteld wordt de zienswijze niet over te nemen.

Bij schrijven van 30 april 2018 hebben Gedeputeerde Staten laten weten geen aanleiding te zien om een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Als gevolg van een gewijzigde beukmaat van de woningen is er minder frontbreedte nodig ter plaatse van de beoogde woningen op de beide 'koppen' van het plan. Hierdoor kunnen de bouwvlakken nader afgestemd worden op de maatvoering van de beoogde woningen. De hoeken die daarbij vrijkomen blijven bestemd aan als 'Wonen'. Tevens zijn de bouwvlakken 0,60 meter teruggelegd. Er ontstaat hierdoor een overgangsstrook tussen openbaar en privé. Deze aanpassingen leiden ruimtelijk gezien niet tot een ander plan dan in eerste instantie beoogd met het ontwerp bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding.

Tevens is in artikel 5.2.1 onder c gewijzigd in: "De voorgevel van de woningen wordt geplaatst in de naar de weg of de naar de voorzijde van het bouwperceel gekeerde bouwgrens". Hiermee wordt gewaarborgd, dat de voorgevel van de woningen ook daadwerkelijk wordt geplaatst in de naar de openbare ruimte gekeerde bouwgrens.

Voorgesteld wordt conform de nota van zienswijzen de zienswijze niet over te nemen. Tevens wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen en het bestemmingsplan Karbindersstraat gewijzigd vast te stellen. Vervolgens zal het bestemmingsplan bekend gemaakt worden en kan daartegen gedurende 6 weken beroep worden ingesteld.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Het bestemmingsplan "Karbindersstraat" is tot stand gekomen in overleg met Woonwenz en een integrale projectgroep binnen de organisatie van de gemeente Venlo.

De buurt is/wordt bij de verdere planontwikkeling betrokken. Zo heeft op 26 oktober 2017 een eerste informatiebijeenkomst met omwonenden plaatsgevonden waar m.n. Woonwenz dit initiatief heeft gepresenteerd. Tijdens de door de gemeente en Woonwenz georganiseerde vervolgbijeenkomsten op 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 de inrichting van de openbare ruimte waar mogelijk meegenomen in de daadwerkelijke inrichting van de groenstrook rond het plangebied.

Het bestemmingsplan heeft onverwacht vanaf september 2018 een half jaar stil gelegen, omdat Woonwenz in een aanbestedingsprocedure verwickeld was.

De verwachting is dat in april de ontwerptekeningen van de woningen van Woonwenz voor zover gereed zijn dat ze met de betrokken buurt gedeeld kunnen worden.

De buurt kan dan kennis nemen van het ontwerp van de woningen. Met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte worden waar mogelijk de wensen van de omwonenden meegenomen in de daadwerkelijke inrichting. De feitelijke inrichting wordt opgesteld op basis van het bestemmingsplan.

Verder zijn bij de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan provincie Limburg en de overige betrokkene middels algemene publicatie betrokken.

Raadsvoorstel - onderbouwing

8. Financiële paragraaf

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten om te voorzien in kostenverhaal en de locatie eisen. Onderdeel van de overeenkomst is ook het verhaal van planschade. Het plan zal derhalve geen financiële gevolgen hebben voor de gemeente. Een exploitatieplan zal niet hoeven te worden vastgesteld.

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

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	niet
Financiële risico's en aspecten	niet
Inhuur externen / derden	niet
Economische risico's	niet
Maatschappelijke risico's	niet
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	niet
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	niet
Overige strategische risico's	niet

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

n.v.t.

Indien sprake is van inhuur externen / derden (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico's)

n.v.t.

10. Vervolprocedure voor de raad

Na vaststelling wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijk ordening bekendgemaakt en voor de duur van de beroepstermijn ter inzage gelegd.

Tegen het bestemmingsplan kan binnen de beroepstermijn van zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in beginsel in werking op de eerste dag na het einde van de beroepstermijn. Indien gedurende de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt getroffen door de Afdeling bestuursrechtspraak, treedt het bestemmingsplan niet meteen in werking.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan
Karbindersstraat te Venlo
raadsnummer 2019 3
raadsvergadering d.d. 24 april 2019

team RGWLEV
steller S van den Hoogen
doorkiesnummer +31 77 3599462
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
datum 14 februari 2019

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van d.d. 19 maart 2019, met nummer 1306388

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Karbindersstraat te Venlo vanaf 26 april 2018 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant en het Gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde inzage termijn;

dat tijdig is gereageerd door;

1. Reclamant 1

De ingediende zienswijze overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de Nota van zienswijzen niet over te nemen;

Gedeputeerde Staten bij schrijven van 30 april 2018 hebben laten weten geen aanleiding te zien om een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen;

dat als gevolg van een gewijzigde beukmaat de bouwvlakken gewijzigd zijn en de bouwvlakken 0,60 meter zijn teruggelegd;

dat artikel 5.2.1.c van de regels is gewijzigd in: 'De voorgevel van de woningen wordt geplaatst in de naar de weg of de naar de voorzijde van het bouwperceel gekeerde bouwgrens';

dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten is;

dat ten behoeve van de ontwikkeling geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

Raadsbesluit

besluit:

1. De zienswijze van reclamant 1 niet over te nemen, overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de nota van zienswijzen;
2. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Karbindersstraat" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zowel in digitale (identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201801KARBINSTR-VA01) met ondergrond d.d. 29-04-2014 als in papieren vorm;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 april 2019.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten