



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan en
 beeldkwaliteitsplan C2C woonwijk 't Ven Nrd
RIB nummer 2020 9
collegevergadering d.d. 4 februari 2020
programma Leefbaar Venlo

portefeuillehouder S. Peeters

ons kenmerk 1435629
team RGWLEV
steller LH Rooden
doorkiesnummer +31 77 3596529
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 9 januari 2020
bijlage(n) 4
datum verzonden **06 FEB. 2020**

Informatie voor de raad (voor kennisgeving)

Bouwbedrijven Jongen heeft een ontwerp van een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan ingediend voor de realisering van een Cradle to Cradle geïnspireerde woonwijk in 't Ven Noord. Met de ontwikkelaar is vorig jaar reeds een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee zijn het kostenverhaal en een uitvoerbaar bestemmingsplan verzekerd, zodat uw raad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Schotten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

• **Inleiding**

Bouwbedrijven Jongen is voornemens ter plaatse van het plangebied aan de Oude Turfstraat, bekend als 't Ven Noord in Venlo, een duurzame woonwijk te realiseren. Zowel de woningen als de openbare ruimte zijn geïnspireerd op het principe van Cradle to Cradle (C2C). Dit voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 't Ven'.

In onze vergadering van 19 juni 2018 hebben wij besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer van een Cradle to Cradle (C2C) geïnspireerd bouwplan voor 10 woningen. Op 24 mei 2018 is de overeenkomst gesloten. In de overeenkomst is vastgelegd, dat na het gereedkomen van de 10 woningen wordt getoetst of in voldoende mate sprake is van een C2C geïnspireerd bouwplan en dat plan een voldoende kwalitatieve toevoeging en meerwaarde vormt bovenop de huidige woningvoorraad. Verder is bepaald, dat indien de gemeente tot de conclusie komt - en daartoe expliciet besluit - dat dit het geval is, de gemeente voornemens is op dezelfde grondslag als voor de 10 woningen medewerking te verlenen aan een doorontwikkeling van het woningbouwplan 't Ven Noord met in totaliteit 50 woningen. Ook daarvoor dienen dan, eveneens in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer, op basis van anterieure overeenkomsten de respectievelijke nieuwe bestemmingsplannen te worden opgesteld.

• **Uitvoering anterieure overeenkomst / kostenverhaal**

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Het risico op planschade is afgedekt middels een daartoe in de overeenkomst opgenomen artikel, op grond waarvan het risico op planschade op de initiatiefnemer wordt afgewenteld.

• **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Op het besluit tot vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan rust op grond van het Besluit milieueffectrapportage (categorie D 11.2: stedelijk ontwikkelingsproject) een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. In dat kader heeft de initiatiefnemer een aanmeldnotitie ingediend, waaruit is gebleken dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dat geldt ook voor het aspect stikstof. De initiatiefnemer heeft op basis van de geactualiseerde Aerius Calculator een stikstofberekening overgelegd, waaruit blijkt dat voldoende aannemelijk is dat van enige stikstofemissie vanwege deze ontwikkeling op Natura 2000 gebied géén sprake zal zijn. Op basis van die aanmeldnotitie hebben wij op 4 februari 2020 besloten dat voor de realisering van de C2C woonwijk geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Dat besluit is ter kennis van de initiatiefnemer gebracht.

• **Planologisch-juridische procedure**

De initiatiefnemer heeft voor de eerste fase, bestaande uit 10 woningen aan de Oude Turfstraat, een ontwerp-bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan ingediend. Beide worden, samen met een ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor de 10 woningen als gevolg van wegverkeerslawaaï, vanaf 20 februari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen de termijn kan iedereen tegen het ontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan een zienswijze respectievelijk inspraakreactie indienen. Ten aanzien van het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden kunnen alleen belanghebbenden een zienswijze indienen.

Raadsinformatiebrief

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Ontw-bp regels en toel. C2C woonwijk 't Ven Nrd	Januari 2020
2.	Ontw-bp bijlagen toel. ontw-bp C2C woonwijk 't Ven Nrd	Januari 2020
3.	Ontw-bp verbeelding woonwijk 't Ven Nrd	Januari 2020
4.	Beeldkwaliteitsplan C2C woonwijk 't Ven Nrd	Augustus 2019

Onderbouwing

■ Algemene toelichting

1. **Wat is de kernopgave** (Wat wordt voorgelegd aan de raad?)

Bouwbedrijven Jongen is voornemens aan de Oude Turfstraat in 't Ven Noord een Cradle to Cradle geïnspireerde woonwijk te realiseren. Daartoe heeft zij bij de gemeente een ontwerp-bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan ingediend voor 10 woningen. Deze stukken liggen thans voor iedereen ter inzage en worden - vooruitlopend op de uiteindelijke besluitvorming door uw raad over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan - nu ter informatie aan uw raad voorgelegd.

2. **Waarom?** (Wat is het doel van de raadsinformatiebrief?)

De raadsinformatiebrief heeft tot doel uw raad te informeren over de planologische procedures voor het realiseren van 10 Cradle to Cradle geïnspireerde woningen in 't Ven Noord. Uw raad is ten aanzien van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan het beslissingsbevoegde orgaan.

3. **De informatie**

• **Inleiding**

Bouwbedrijven Jongen is voornemens ter plaatse van het plangebied aan de Oude Turfstraat, bekend als 't Ven Noord in Venlo, een duurzame woonwijk te realiseren. Zowel de woningen als de openbare ruimte zijn geïnspireerd op het principe van Cradle to Cradle (C2C). Dit voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 't Ven'.

In onze vergadering van 19 juni 2018 hebben wij besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer van een Cradle tot Cradle (C2C) geïnspireerd bouwplan voor 10 woningen. Op 24 mei 2018 is de overeenkomst feitelijk gesloten. In de overeenkomst is vastgelegd, dat na het gereedkomen van de 10 woningen wordt getoetst of in voldoende mate sprake is van een C2C geïnspireerd bouwplan en dat plan een voldoende kwalitatieve toevoeging en meerwaarde vormt bovenop de huidige woningvoorraad. Verder is bepaald, dat indien de gemeente tot de conclusie komt - en daartoe expliciet besluit - dat dit het geval is, de gemeente voornemens is op dezelfde grondslag als voor de 10 woningen medewerking te verlenen aan een doorontwikkeling van het woningbouwplan 't Ven Noord met in totaliteit 50 woningen. Ook daarvoor dienen dan, eveneens in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer, op basis van anterieure overeenkomsten de respectievelijke nieuwe bestemmingsplannen te worden opgesteld.

• **Uitvoering anterieure overeenkomst / kostenverhaal**

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst met Jongen is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de verplichting voor uw raad tot vaststelling van een exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan ten behoeve van de 10 te realiseren woningen. Het risico op planschade is afgedekt middels een daartoe in de overeenkomst opgenomen artikel, op grond waarvan het risico op planschade op de initiatiefnemer wordt afgewenteld.

Ter uitvoering van de anterieure overeenkomst worden een door de initiatiefnemer aangeleverd bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht.

• **Planologisch-juridische procedure planontwikkeling**

Om de 10 woningen te kunnen realiseren moet het geldende bestemmingsplan worden herzien. Als gevolg van wegverkeerslawaaai dienen voor de 10 te realiseren woningen op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden te worden vastgesteld.

○ *Vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Op het besluit tot vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan rust op grond van het Besluit milieueffectrapportage (categorie D 11.2: stedelijk ontwikkelingsproject) een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. In dat kader heeft de initiatiefnemer een aanmeldnotitie ingediend, waaruit is gebleken dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Op basis van die aanmeldnotitie hebben wij op 4 februari 2020 besloten dat voor de realisering van de C2C woonwijk geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld, omdat van de planontwikkeling geen belangrijke negatieve milieugevolgen zijn te verwachten. Dat geldt ook voor het aspect stikstof. De initiatiefnemer heeft op basis van de geactualiseerde Aerius Calculator een stikstofberekening overgelegd, waaruit blijkt dat voldoende aannemelijk is dat van enige stikstofemissie vanwege deze ontwikkeling op Natura 2000 gebied géén sprake zal zijn.

○ *Ontwerp-bestemmingsplan*

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt met ingang van 20 februari 2020 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Iedereen wordt in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

○ *Beeldkwaliteitsplan*

Het beeldkwaliteitsplan wordt op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 20 februari 2020 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Iedereen wordt in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen.

○ *Ontwerp-besluit hogere waarden Wet geluidhinder*

Als gevolg van geluid afkomstig van verkeer op de rijksweg A67 en de Weselseweg dienen voor de 10 te bouwen woningen op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden te worden vastgesteld. Het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden wordt met ingang van 20 februari 2020 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Wettelijk is bepaald dat alléén belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen.

• **Communicatie**

In juni 2018 heeft de gemeente Venlo een persbericht verstuurd over de overeenkomst (C2C woningen) die tussen de gemeente en Jongen is gesloten. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zal voor belanghebbenden en belangstellenden een informatiemarkt worden georganiseerd. Verdere actieve berichtgeving zal plaatsvinden in de loop van 2020 waar het gaat om het onder de aandacht brengen van dit innovatieve initiatief bij burgers, wetenschap en bouwwereld alsmede in het kader van de start van de bouw van de woningen.

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

-

5. Relatie met programma

De voorgenomen woningbouwontwikkeling aansluit bij aan de doelstellingen van de programma's Leefbaar Venlo en Circulaire en duurzame hoofdstad.

6. Vervolgprocedure voor de raad

Vanaf 20 februari 2020 liggen het ontwerp-bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan alsmede het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder gedurende zes weken ter inzage. Binnen die termijn kunnen reacties worden ingebracht. Na afloop van de termijn vindt beantwoording van ingekomen reacties plaats. Naar verwachting worden het ontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan in het derde kwartaal van 2020 ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.