

BenW vergadering

| | |
|----------------------|---|
| Dossiernummer | 554 |
| Vertrouwelijk | Nee |
| Vergaderdatum | 18 april 2017 |
| Agendapunt | 3.B4.1 |
| Omschrijving | 1132951 Vooraankondiging omgevingsplan. |
| Organisatieonderdeel | Bestuursstaf |
| Eigenaar | Zaaksysteem, Zaaksysteem |

| | |
|--------------------|----------------------|
| Geagendeerd | Vergaderdatum |
| BenW vergadering | 18 april 2017 |

| | | |
|-------------------|---------|--------|
| Parafering | | |
| Haperen, J van | Akkoord | b punt |
| Teeuwen, J | Akkoord | |

Toelichting

1. Kennismemen van bijgevoegde notitie 'Voorzienbaarheid'
2. Instemmen met bijgevoegde vooraankondiging.

Besluit

Conform advies.

Collegevoorstel

RUIMTE EN ECONOMIE

Registratienummer

B&W d.d. 18-04-2017

Openbaar Ja, zonder beperkingen

Programma Wonen en Leefomgeving

| DMT d.d. | OR d.d. | B&W d.d. | OR d.d. | Raad | |
|----------|---------|------------|---------|-----------------|------|
| | | | | Raadsdocumenten | d.d. |
| | | 18-04-2017 | | | |

Ingekomen van REWLE

Onderwerp Vooraankondiging omgevingsplan

Dictum

1. Kennisnemen van bijgevoegde notitie 'Voorzienbaarheid'
2. Instemmen met bijgevoegde vooraankondiging.

Voorbesproken met ..

Besluit B&W

Team REWLE
Steller C. Sprang-Cellissen
Doorkiesnummer +31 77 3599685
Datum 20-03-2017
Paraaf steller
Paraaf afdelingshoofd

Secretaris P. Lucassen
Portefeuillehouder J. Teeuwen

Akkoord Bespreken

Collegevoorstel

Samenvatting

(Verplicht, maximaal een A4)

Sinds 2014 neemt de gemeente Venlo deel uit van de 8e tranche van de Crisis- en herstelwet (Chw). We mogen experimenteren met het opstellen van een omgevingsplan in de vorm van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het gehele grondgebied van Venlo vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet. Deze nieuwe wet zal naar verwachting medio 2019 in werking gaan treden.

Het doel van het experiment is om zoveel als mogelijk vooruit te lopen en gebruik te maken van de mogelijkheden die de nieuwe Omgevingswet biedt. Hierbij moet met name gedacht worden aan: integraliteit, flexibiliteit, gebruiksgemak, meer ruimte voor initiatieven en deregulering. In september 2016 heeft de raad deze mogelijkheden erkend en als uitgangspunten voor het opstellen van het omgevingsplan Venlo vastgesteld.

Deelname aan dit experiment biedt de gemeente de kans om de transformatie voor wat betreft wonen en detailhandel aan te jagen, om de leegstand te bestrijden en nieuwe ontwikkelingen op de juiste plek te faciliteren. Om ruimte te kunnen bieden aan initiatieven dient in een aantal gevallen bestaande onbenutte ruimte te worden geschrapt. Door deel te nemen aan dit experiment kunnen we planovercapaciteit schrappen zonder risico op planschade. Op grond van de Crisis en herstelwet bestaat er namelijk geen recht op planschade bij het vervallen van planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden, die ten minste drie jaar ongebruikt zijn gebleven en waarbij aan een aantal voorwaarden dient te zijn voldaan. Een voorwaarde betreft het creëren van voorzienbaarheid. Er is sprake van voorzienbaarheid indien de voortekenen (beleidsvoornemens) van de nadelige planologische wijziging vóór aankoop van een perceel respectievelijk gedurende enige tijd dat men de eigendom had, zichtbaar zijn en bekend zijn gemaakt. In bijgevoegde notitie 'Voorzienbaarheid creëren' treft u een stappenplan hoe te komen tot voorzienbaarheid en ook een nadere omschrijving van wat hiermee precies bedoeld wordt. Om voorzienbaarheid te creëren en de kans op toekenning van planschade zo klein mogelijk te maken, is het van belang de beleidsvoornemens ruim van te voren aan te kondigen.

Voorgesteld wordt kennis te nemen van de inhoud van deze notitie en in te stemmen met bijgevoegde vooraankondiging op grond van artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Bijlagen

| Nr. | Naam | Datum |
|-----|---|-------|
| 1. | Bijlage 1: Notitie 'Voorzienbaarheid creëren' | .. |
| 2. | Bijlage 2: Vooraankondiging | .. |
| 3. | .. | .. |
| 4. | .. | .. |
| 5. | .. | .. |

Collegevoorstel

Voorstel

Inleiding

Sinds 2014 neemt de gemeente Venlo deel uit van de 8e tranche van de Crisis- en herstelwet (Chw). We mogen experimenteren met het opstellen van een Omgevingsplan voor het gehele grondgebied van Venlo vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet. Deze nieuwe wet zal naar verwachting medio 2019 in werking gaan treden.

Het doel van het experiment is om zoveel als mogelijk vooruit te lopen en gebruik te maken van de mogelijkheden die de nieuwe Omgevingswet biedt. Hierbij moet met name gedacht worden aan: integraliteit, flexibiliteit, gebruiksgemak, meer ruimte voor initiatieven en deregulering. In september 2016 heeft de raad deze mogelijkheden erkend en als uitgangspunten voor het opstellen van het Omgevingsplan Venlo vastgesteld.

Deelname aan dit experiment biedt de gemeente de kans om de transformatie voor wat betreft wonen en detailhandel aan te jagen, om de leegstand te bestrijden en nieuwe ontwikkelingen op de juiste plek te faciliteren. Om ruimte te kunnen bieden aan initiatieven dient in een aantal gevallen bestaande onbenutte ruimte te worden geschraapt. Door deel te nemen aan dit experiment kunnen we planovercapaciteit schrappen zonder risico op planschade. Op grond van de Crisis en herstelwet bestaat er namelijk geen recht op planschade bij het vervallen van planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden, die ten minste drie jaar ongebruikt zijn gebleven. Daarbij dient wel aan een aantal voorwaarden te zijn voldaan. Een voorwaarde betreft het creëren van voorzienbaarheid. Er is sprake van voorzienbaarheid indien de voortekenen (beleidsvoornemens) van de nadelige planologische wijziging vóór aankoop van een perceel respectievelijk gedurende enige tijd dat men de eigendom had, zichtbaar zijn en bekend zijn gemaakt. In bijgevoegde notitie 'Voorzienbaarheid creëren' is beschreven wat hiermee precies wordt bedoeld en tevens vindt u hier een stappenplan.

Voorgesteld wordt kennis te nemen van de inhoud van deze notitie.

Aanleiding

Voor de economische crisis zijn bestemmingsplannen opgesteld om de bouw van woningen, winkels enz. mogelijk te maken. Demografische wijzigingen en allerlei maatschappelijke ontwikkelingen hebben een veranderde behoefte aan woon- en winkelruimte met zich meegebracht. Dat heeft geleid tot planovercapaciteit; dit wil zeggen, dat er meer bouwtitels zijn gecreëerd dan de actuele behoefte. Er zijn diverse locaties waar de herontwikkeling is gestagneerd en/of waar leegstand is ontstaan. De meer structurele veranderingen (zoals afname van de bevolkingsgroei, vergrijzing, nieuwe vormen van winkelen, wonen en werken) hebben al geleid tot het opstellen van nieuwe beleidskaders en nieuwe provinciale wet- en regelgeving. Deze kaders vormen uitgangspunt voor het opstellen van het omgevingsplan Venlo. Meest in het oog springend hierbij zijn het Provinciaal Omgevingsplan (POL2014), de sectorale uitwerkingen van het POL 2014 in regionale structuurvisies en de provinciale omgevingsverordening Limburg 2014 inclusief de Wijzigingsverordening 2016. Maar ook het gemeentelijk beleid (Ruimtelijke Structuurvisie, Detailhandelsvisie, Woonvisie Venlo) geeft richtlijnen hoe om te gaan met ontwikkelingen op het gebied van met name woningbouw en detailhandel. De ladder voor duurzame verstedelijking, het principe van dynamisch voorraadbeheer, speelt nadrukkelijk een rol in deze beleidsvisies.

Wat is er al gebeurd?

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, regionaal woningbehoefte onderzoek, lokaal afwegingskader en Woonvisie Venlo

Collegevoorstel

Om op adequate wijze uitvoering te kunnen geven aan de doelstellingen van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg heeft het college op 24 januari jl. het lokaal afwegingskader vastgesteld aan de hand waarvan (nieuwe) woningbouwinitiatieven worden afgewogen. Daarnaast is eind 2016 het woningbehoefteonderzoek afgerond, waarvan de uitkomsten aan onze regionale stakeholders zijn gepresenteerd. Zowel het woningbehoefteonderzoek als ook het lokale afwegingskader zijn middelen om het beleidsvoornemen vanuit wonen om tot planreductie te komen adequaat te kunnen uitvoeren.

Ook heeft het college op 17 januari jl. een bestuursopdracht vastgesteld om de reductie en/of herprogrammering van de woningbouwplannen in het stedelijk centrum, Q4 en Maaswaard vorm te geven. Intensieve afstemming tussen alle trajecten vindt plaats. Om daadwerkelijk tot planreductie te komen, dient in een aantal gevallen de huidige bestemming te wijzigen, welke wijzigingen in het omgevingsplan kunnen worden meegenomen.

Detailhandel

Transformatie van leegstaande detailhandelsfuncties op kansarme locaties is noodzakelijk om in diverse centra te komen tot een compacter winkelgebied, dat beter past bij het typekoopgedrag dat voor het betreffende winkelgebied wenselijk is. In de huidige lopende initiatieven zoals het Uitvoeringsplan Tegelen en het Uitvoeringsplan Blerick speelt deze transformatie een belangrijke rol. Het college heeft met het plan in Tegelen ingestemd (nummer 1076244 d.d. 21 dec 2016) en daarmee ook toegezegd het wegbestemmen van leegstand buiten het kernwinkel gebied serieus te onderzoeken en indien mogelijk uit te voeren. Om de transformatie daadwerkelijk vorm te kunnen geven dient ook hierbij in een aantal gevallen een bestemmingswijziging plaats te vinden.

Doel notitie

Bij het opstellen van het omgevingsplan Venlo bestaat het beleidsvoornemen om een aantal onbenutte ontwikkelingsmogelijkheden uit de vigerende plannen te schrappen met name op het gebied van detailhandel en wonen. Deze notitie bevat een plan van aanpak om de kans op toekenning van planschade zo gering mogelijk te maken dan wel uit te sluiten. De notitie betreft een verdere uitwerking van al eerder vastgesteld beleidsvoornemen vanuit wonen en detailhandel i.e. plancapaciteit schrappen en zodoende ruimte scheppen voor nieuwe wenselijke en kansrijke initiatieven; het daadwerkelijk aanpassen van de bestemmingen vindt plaats met de vaststelling van het nieuwe omgevingsplan (gepland vanaf 2018). Hiertoe is het van belang in een zo vroeg mogelijk stadium voorzienbaarheid te creëren en deze beleidsvoornemens ruim van te voren aan te kondigen. Tevens vormt dit het begin van het proces, waarin gezamenlijk met eigenaren keuzes gemaakt gaan worden en de tijd eveneens benut kan worden om draagvlak te creëren en eigenaren de gelegenheid te geven om binnen redelijke termijn hun rechten alsnog te benutten.

Voorgesteld wordt het beleidsvoornemen bekend te maken door gebruik te maken van de algemene vooraankondiging op grond van artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Vervolg

Naar verwachting zal eind 2017 een eerste analyse van mogelijke locaties aan het college ter besluitvorming kunnen worden voorgelegd en bekend kunnen worden gemaakt. Eigenaren worden in de gelegenheid gesteld alsnog de bestemming op de gronden te kunnen realiseren.

Communicatie

Collegevoorstel

In de vervolgstappen worden eigenaren en stakeholders betrokken bij de keuze van locaties en krijgen zij informatie over de gevolgen die dit voor ze heeft. Inzake de herijking woningbouwprogrammering zijn de grote stakeholders reeds op de hoogte gesteld via een brief (collegevoorstel 24 januari jl.) en de gesprekken vinden momenteel plaats. Voor wat betreft de transformatie van de winkelgebieden loopt de kern Tegelen voorop. Betrokken partijen hebben door middel van het ondertekenen van het Uitvoeringsplan Tegelen op 31 januari jl. de intentie uitgesproken om de in het plan voorgestelde maatregelen verder uit te werken en waar mogelijk uit te voeren.

| Bedrijfsvoeringsaspecten (in overleg met Advies en Beheer) | Afgestemd met: |
|---|-----------------------|
| • De financiële aspecten zijn afgestemd met: | Paul Driessen |
| • De personele aspecten zijn afgestemd met: | .. |
| • Voor informatie en automatisering is afgestemd met: | .. |
| • Voor inkoop en aanbesteding is afgestemd met: | .. |
| • De juridische aspecten zijn afgestemd met: | Jos Vincken |
| • Voor communicatie is afgestemd met | Linda Gommans |

