

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan C2C woonwijk 't Ven Noord.

raadsnummer 2020 27

collegevergadering 19 mei 2020

d.d.

raadsvergadering 24 juni 2020

d.d.

fatale termijn

programma Leefbaar Venlo

portefeuillehouder S. Peeters (wnd. portefeuillehouder A. Roest)

team RGWLEV

registratienummer 1614999

steller LH Rooden

doorkiesnummer +31 77 3596529

e-mail l.rooden@venlo.nl

datum 23 april 2020

bijlage(n) 5

datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor om:

1. de zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan en de inspraakreactie tegen het beeldkwaliteitsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord conform de reactienota niet over te nemen;
2. voor het plangebied van het bestemmingsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP201905C2CVENNRD-VA01 met bijbehorende bijlagen, zowel analoog als digitaal, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT d.d. 6-2-2020 vast te stellen.
4. het beeldkwaliteitsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord vast te stellen en op grond van artikel 12a Woningwet te koppelen aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013.

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

- **Inleiding**

Jongen Bouwpartners is voornemens ter plaatse van het plangebied aan de Oude Turfstraat, bekend als 't Ven Noord in Venlo, een duurzame woonwijk te realiseren. Het voorliggende initiatief betreft 10 grondgebonden woningen aan de Oude Turfstraat. Zowel de woningen als de openbare ruimte zijn geïnspireerd op het principe van Cradle to Cradle (C2C). Op 24 mei 2018 is met de initiatiefnemer ten aanzien van deze planontwikkeling een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het risico op planschade afgedekt.

Het voorgenomen plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 't Ven', zodat de initiatiefnemer voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan heeft ingediend. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan ingediend en heeft zij op grond van de Wet geluidhinder voor de 10 te bouwen woningen hogere waarden aangevraagd vanwege wegverkeerslawaaï. Hieraan voorafgaand heeft de initiatiefnemer in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldnotitie ingediend.

Bij besluit van 4 februari 2020 hebben wij op basis van de aanmeldnotitie besloten dat voor deze planontwikkeling geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld en de planologisch-juridische procedure kan worden gestart.

- **Planologisch-juridische procedure**

Met ingang van 20 februari 2020 hebben het ontwerp-bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden gedurende zes weken ter inzage gelegen. Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is één gecombineerde reactie ingebracht. Tegen het ontwerp-besluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingekomen. De tegen het ontwerp-bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ingebrachte reactie is in de bijgevoegde reactienota samengevat en van een standpunt voorzien. De ontvangen reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planstukken.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan C2C woonwijk 't Ven Nrd	April 2020
2.	Bestemmingsplan C2C woonwijk 't Ven Nrd verbeelding	April 2020
3.	Beeldkwaliteitsplan C2C woonwijk 't Ven Nrd	Augustus 2019
4.	Reactienota bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan C2C woonwijk 't Ven Nrd	April 2020

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Voor de realisering van de 10 Cradle2Cradle woningen door Jongen Bouwpartners dient het geldend bestemmingsplan te worden herzien. Uw raad wordt voorgesteld tot vaststelling van dit bestemmingsplan te besluiten. Daarnaast wordt uw raad voorgesteld het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en op grond van artikel 12a Woningwet aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013 te koppelen.

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

Bouwbedrijven Jongen heeft eind 2016 een plandocument ingediend voor de ontwikkeling van een C2C geïnspireerde woonwijk in 't Ven Noord. Voor een 1^e fase van 10 woningen is een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over financiën, het proces, C2C aspecten, toetsing en onderlinge taken en verplichtingen. Voor deze ontwikkeling was onder meer een aanvullend uitvoeringskrediet nodig, naast de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure. Op 26 september 2018 heeft uw raad voor de uitvoering van het plan een krediet ter hoogte van € 392.230,00 beschikbaar gesteld (2018-52).

3. Relatie met programma

Met de herontwikkeling van de locatie wordt invulling gegeven aan een deel van de actuele woningbehoefte. Dit draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma Leefbaar Venlo, programmalijs wonen.

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

Het maatschappelijk resultaat is het geven van een impuls aan de ontwikkeling van duurzame woningbouw.

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

Uw raad is bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Tegen die achtergrond wordt u thans gevraagd tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord en het beeldkwaliteitsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord.

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

• Inleiding

Bouwpartners Jongen is voornemens ter plaatse van het plangebied aan de Oude Turfstraat, bekend als 't Ven Noord in Venlo, een duurzame woonwijk te realiseren. Het voorliggende initiatief betreft 10 grondgebonden woningen aan de Oude Turfstraat. Zowel de woningen als de openbare ruimte zijn geïnspireerd op het principe van Cradle to Cradle (C2C). Op 24 mei 2018 is met de initiatiefnemer ten aanzien van deze planontwikkeling een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het risico op planschade afgedekt.

Het voorgenomen plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 't Ven', zodat de

Raadsbesluit

initiatiefnemer voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan heeft ingediend. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan ingediend en heeft zij op grond van de Wet geluidhinder voor de 10 te bouwen woningen hogere waarden aangevraagd vanwege wegverkeerslawaaï. Hieraan voorafgaand heeft de initiatiefnemer in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldnotitie ingediend.

Bij besluit van 4 februari 2020 hebben wij op basis van de aanmeldnotitie besloten dat voor deze planontwikkeling geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld en de planologisch-juridische procedure kan worden gestart.

- **Planologisch-juridische procedure**

- *Terinzagelegging*

Met ingang van 20 februari 2020 hebben het ontwerp-bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden gedurende zes weken ter inzage gelegen. Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is één gecombineerde reactie ingebracht. Tegen het ontwerp-besluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingekomen. De tegen het ontwerp-bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ingebrachte reactie is in de bijgevoegde reactienota samengevat en van een standpunt voorzien. De ontvangen reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de planstukken.

- *Vervolg bestemmingsplanprocedure*

Aangezien de tegen het ontwerp-bestemmingsplan ontvangen zienswijze geen aanleiding vormt het bestemmingsplan aan te passen, kan het bestemmingsplan (ongewijzigd) ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Indien u tot vaststelling van het bestemmingsplan besluit, staat voor een belanghebbende die tijdig ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze heeft ingediend tegen uw besluit beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- *Vervolg procedure beeldkwaliteitsplan*

Met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan is één inspraakreactie ontvangen. Omdat de inspraakreactie geen aanleiding vormt het beeldkwaliteitsplan aan te passen kan het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden met het voorstel het beeldkwaliteitsplan ingevolge artikel 12a Woningwet te koppelen aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013. Tegen uw besluit tot het (niet) vaststellen van een beeldkwaliteitsplan staan geen rechtsmiddelen open.

- *Vervolg besluit tot vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder*

Tegen het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingebracht. Bij besluit van 19 mei 2020 hebben wij voor de 10 te bouwen woningen dan ook de gevraagde hogere waarden vastgesteld.

- **Voorstel**

Uw raad wordt voorgesteld:

1. de zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan en de inspraakreactie tegen het beeldkwaliteitsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord conform de reactienota niet over te nemen;
2. voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord vast te stellen en aan de Welstandsnota te koppelen.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Naast Jongen Bouwpartners als initiatiefnemer zijn in het kader van het vooroverleg partijen als de provincie Limburg, het waterschap Limburg en de Veiligheidsregio Limburg-Noord bij dit traject betrokken. Van het vooroverleg is een verslag gemaakt dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

8. Financiële paragraaf

Alle gemeentelijke kosten voor de realisatie van de onderhavige planontwikkeling worden op basis van een met Bouwbedrijven Jongen (thans Jongen Bouwpartners) gesloten anterieure overeenkomst verhaald. Een krediet voor de uitvoering van het plan ter hoogte van € 392.23,00 is op 26 september 2018 door uw raad beschikbaar gesteld.

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)

Nvt

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

Nvt

10. Vervolprocedure voor de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door uw raad wordt het vaststellingsbesluit - samen met ons besluit tot het vaststellen van hogere waarden voor de 10 nieuwbouwwoningen – voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn bestaat voor belanghebbenden die tegen het ontwerp-besluit tijdig een zienswijze hebben ingebracht (tenzij verschoonbaar) de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en tegen het besluit tot vaststelling van hogere waarden. Daags na afloop van de beroepstermijn treden het bestemmingsplan en het besluit tot vaststelling van hogere waarden in werking, mits binnen die termijn bij de Afdelingsvoorzitter geen voorlopige voorziening wordt gevraagd. Tegen een vastgesteld beeldkwaliteitsplan staan geen rechtsmiddelen open.

Raadsbesluit

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en
beeldkwaliteitsplan C2C woonwijk 't Ven
Noord.
raadsnummer 2020 27
raadsvergadering 24 juni 2020
d.d.

team RGWLEV
steller LH Rooden
doorkiesnummer +31 77 3596529
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 23 april 2020

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 19 mei 2020, registratienummer 1614999;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat,

het ontwerp-bestemmingsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord en het beeldkwaliteitsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord van 20 februari 2020 tot en met 1 april 2020 ter inzage hebben gelegen;

voorafgaand aan de terinzagelegging een openbare kennisgeving is gedaan in de Nederlandse Staatscourant en het Gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen respectievelijk inspraakreacties gedurende voormelde termijn van terinzagelegging;

tegen het beeldkwaliteitsplan één inspraakreacties is ingekomen;

tegen het ontwerp-bestemmingsplan één zienswijze is ingediend, welke is gecombineerd met een inspraakreactie tegen het beeldkwaliteitsplan;

de ingebrachte reacties zijn samengevat, beoordeeld en in een reactienota van commentaar zijn voorzien;

de reacties geen aanleiding geven tot bijstelling van het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan;

besluit:

Raadsbesluit

1. de zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan en de inspraakreactie tegen het beeldkwaliteitsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord conform de reactienota niet over te nemen;
 2. voor het plangebied van het bestemmingsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord geen exploitatieplan vast te stellen;
 3. het bestemmingsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP201905C2CVENNRD-VA01 met bijbehorende bijlagen, zowel analoog als digitaal, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT d.d. 6-2-2020 vast te stellen;
 4. het beeldkwaliteitsplan Cradle2Cradle woonwijk 't Ven Noord vast te stellen en op grond van artikel 12a Woningwet te koppelen aan de Welstandsnota gemeente Venlo 2013.
- Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 juni 2020.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten