

Nota van inspraak beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost'

Inspraak

Ingevolge de inspraakverordening gemeente Venlo zijn de ingezetenen en overige belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen in staat gesteld om hun mening over het ontwerpbeleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost' kenbaar te maken. De terinzagelegging is op woensdag 6 november 2019 bekend gemaakt in het gemeenteblad. Het ontwerpbeleidskader heeft met ingang van donderdag 7 november tot en met woensdag 18 december 2019 digitaal ter inzage gelegen op de gemeentelijke website www.venlo.nl (organisatie en bestuur – publicaties en verslagen – plannen ter inzage). Ten tijde van de terinzagelegging kon op afspraak het analoge exemplaar van het ontwerpbeleidskader worden ingezien in het stadskantoor.

Reacties

Hieronder worden de inspraakreacties geanonimiseerd samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar (*schuingedrukt*) voorzien. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de inspraakreacties die niet expliciet zijn genoemd in de samenvatting, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraakreacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

Tevens zijn er gesprekken gevoerd met belanghebbenden en inwoners van het gebied 't Ven Oost. Van de gesprekken zijn verslagen gemaakt. Enkelen hebben aangegeven het gespreksverslag als inspraakreactie te willen inbrengen. Deze gespreksverslagen zijn tevens geanonimiseerd en samengevat in deze inspraaknota opgenomen.

Algemeen

Niet alle inspraakreacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Maar omdat dit een termijn van orde is en het wel behandelen van deze reacties verder geen juridische consequenties heeft, zijn alle inspraakreacties in deze inspraaknota meegenomen en van een antwoord voorzien.

Inspreker 1

Op 26 november 2019 heeft met inspreker ambtelijk een gesprek plaatsgevonden. Inspreker ziet graag dat het gespreksverslag als inspraakreactie wordt meegenomen. Een geanonimiseerde en samengevatte versie van dit gespreksverslag is derhalve in deze zienswijzennota opgenomen.

Op het perceel van insprekers staan in het concept beleidskader twee bouwkvavels ingetekend. Een deel van de grond is niet in eigendom, maar levenslang gepacht. Eén van de bouwkvavels valt ogenschijnlijk geheel of gedeeltelijk op de gepachte grond. Inspreker vraagt voor wie de bouwrechten van deze woning dan zijn. De glasopstallen zijn wel volledig in eigendom van inspreker.

Verder vraagt inspreker waarom de gevelbreedte van de woningen op maximaal 8 meter is bepaald en waarom niet op 10 meter? De bestaande woningen in het gebied liggen immers voor het merendeel in de breedte langs de linten.

Reactie gemeente

Van de zijde van de gemeente is tijdens het gesprek reeds toegelicht, dat in de stedenbouwkundige bijlage van het concept beleidskader, waarop de twee woningbouwkvavels zijn aangegeven, geen rekening is gehouden met eigendomssituaties. Bij het bepalen van de locaties voor de nieuwe woningen is er gekeken naar de mogelijkheden om de kwaliteiten van het gebied te versterken. De karakteristieke openheid in het landschap, het groenblauwe casco van de Maasmeander en de

Steilrand en de cultuurhistorische waarden zijn daar leidend in geweest. Verder is rekening gehouden met de geluidscontour van de Klagenfurtlaan, waardoor de gemeente het niet wenselijk vindt woningbouw binnen de geluidscontour te laten plaatsvinden. Exacte maatgeving is op basis van de kaartjes in de stedenbouwkundige bijlage niet af te leiden. Om de geluidsbelasting voor nieuwe woningen te bepalen kan er een akoestisch onderzoek nodig zijn of mogelijk gebruik gemaakt worden van kengetallen, indien de geluidsbelasting door aanwezigheid van de kas niet goed gemeten of berekend kan worden.

Voor de situering van bouwkavels in het gebied tussen de Maasmeander en de Steilrand is dus vooral gekeken naar de karakteristiek van het landschap. Uitgangspunt was dus niet de bestaande glasopstallen, die vaak nog in een goede staat en in bedrijf zijn. Perspectief op de bouw van een of meerdere woningen kan verloedering van kassencomplexen door leegstand in de toekomst mogelijk wel voorkomen. Aan het beleidskader zelf kunnen geen rechten of verplichtingen worden afgeleid. Met het door de gemeenteraad van Venlo vaststellen van het beleidskader wordt het geldende bestemmingsplan Buitengebied Venlo niet herzien, maar het beleidskader vormt na vaststelling wel een toetsingskader voor toekomstige herzieningen van het geldende bestemmingsplan om woningbouw op beperkte schaal toe te staan. De initiatiefnemer hiervoor zal meestal de eigenaar zijn, maar ook een huurder of pachter kan als ontwikkelaar optreden. Over realisatie zullen deze partijen onderling wel overeenstemming moeten bereiken, omdat er voor een bestemmingsplanherziening wel zicht op verwezenlijking van de nieuwe bestemming moet zijn.

Overigens hebben de betreffende percelen in het bestemmingsplan buitengebied Venlo een agrarische bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'glastuinbouw' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-grondwaterbescherming Venlo schol' en 'middelhoge/hoge archeologische verwachting. Het geldende bestemmingsplan staat ter plekke één bedrijfswoning toe. Zoals gezegd blijft dit bestemmingsplan inclusief wijzigingsbevoegdheid geldend.

De keuze voor een gevelbreedte van 8 meter, zoals de stedenbouwkundige bijlage bij het concept beleidskader voorschrijft, sluit eveneens aan bij de karakteristiek van het landschap. Belangrijk hierbij is de openheid van het oorspronkelijke landschap te garanderen met een visuele relatie met zowel de Steilrand als de Maasmeander. Om deze reden is gekozen voor een maximale gevelbreedte die past bij de maat en schaal van bebouwing in het buitengebied en aan de andere kant niet zorgt voor een visuele blokkade richting het achterliggende landschap. Een gevelbreedte van 8 meter geeft ruim voldoende maat voor een goede woningplattegrond en beperkt daarmee niet de ontwikkelmogelijkheden, maar garandeert wel de gewenste openheid van het gebied.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het concept beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost'.

Inspreker 2

Met inspreker heeft op 5 december 2019 ambtelijk overleg plaatsgevonden. Hiervan is een verslag gemaakt, wat inspreker heeft ontvangen. Inspreker heeft aangegeven separaat zijn zienswijzen kenbaar te willen maken. Op 18 december jl. hebben we van inspreker een aanvulling op zijn zienswijzen ontvangen. Inspreker geeft aan dat hij zich niet kan verenigen met voorliggende beleidskader omdat:

1. onduidelijk is waarom er een splitsing is aangebracht in twee sporen. Hiervoor is geen aanleiding. Hij ziet graag een beleidskader voor het gehele plangebied, waarin wordt ingezet op woningbouw in de vorm van een nieuwe wijk;
2. er zonder deugdelijke motivatie wordt gekozen voor opnieuw en drastische vermindering van het aantal te realiseren woningen (van 350 naar 154 naar 50 en nu 12 woningen);
3. handhaving van het huidige bestemmingsplan Buitengebied niet mogelijk zou zijn, gelet op de nieuwe planontwikkeling waarin het beleidskader voorziet;

4. op de percelen van inspreker maximaal 2 woningen staan ingetekend, waarbij het resterende deel van hun percelen een agrarische bestemming of bestemming met natuurwaarden is toebedacht. Dit is een absolute vernietiging van kapitaal;
5. bebouwing ook aan de westzijde op zijn percelen zou moeten worden toegestaan, omdat hier al lintbebouwing aanwezig is, wat tot meer woningen leidt;
6. er aan de wens van het creëren van meer en open zichtlijnen ook tegemoet kan worden gekomen in combinatie met het toestaan van meer woningen. Dan wordt er ook aan de belangen van de grondeigenaren tegemoet gekomen;
7. inspreker er liever voor kiest de kassen zoveel als mogelijk te blijven gebruiken. Sloop van de opstal leidt grotendeels tot een herbestemming als agrarische grond en natuur;
8. de voorwaarde dat de kavels met woningen pas gerealiseerd mogen worden na sloop van alle bedrijfsgebouwen volstrekt onaantrekkelijk is, omdat grondeigenaren van elkaar afhankelijk worden;
9. inspreker een forse investering gedaan heeft, wat niet opweegt tegen de realisatie van 2 woningen op zijn percelen.

Inspreker geeft tenslotte aan bereid te zijn mee te denken binnen de geschetste kaders, waarbij in ieder geval minimaal 5 woningen op zijn percelen gerealiseerd zouden moeten kunnen worden.

In de aanvulling meldt inspreker dat hij een initiatiefvoorstel wil indienen voor de realisatie van 30 zorgwoningen, omdat hiermee de sloop van het kassencomplex rendabel kan worden gemaakt.

Reactie

Tijdens het gesprek is van de zijde van de gemeente het afnemend woningprogramma reeds toegelicht. Door initiatiefnemer Stichting Het Venster is in 2008 een ontwikkelvisie opgesteld, waarin sprake was van een grootschalige particuliere gebiedsontwikkeling met 350 woningen in 't Ven Oost. Deze grootschalige ontwikkelvisie heeft SHV onder meer vanwege de economische crisis en afnemende woningvraag niet verder uitgewerkt naar een concreet en financieel-economisch onderbouwd plan, waarvoor de gemeenteraad een structuurvisie of bestemmingsplan zou kunnen vaststellen om realisatie mogelijk te maken.

In 2015 hebben SHV en de gemeente Venlo een intentieovereenkomst gesloten over een minder grootschalige ontwikkeling van 154 woningen in 't Ven Oost. SHV heeft daarvoor een concept-structuurvisie op laten stellen, die de gemeente in 2017 in procedure heeft gebracht. Vanwege een gebrek aan draagvlak en het onvoldoende aantonen van de financieel-economische haalbaarheid door SHV als initiatiefnemer heeft de gemeenteraad eind 2017 besloten om deze concept-structuurvisie niet vast te stellen, waarmee ook de ontwikkeling van 154 woningen van tafel was.

Vervolgens heeft het college op 10 juli 2018 een ruimtelijk-programmatisch kader voor 't Ven Oost vastgesteld dat (binnen twee nader uit te werken sporen) nog maximaal 62 nieuwe woningen toestaat, te weten:

- *Spoor A: 12 woningen op een aantal strategische locaties aan de bestaande linten (uit te werken door de gemeente Venlo in een regisserende rol).*
- *Spoor B: 50 woningen in een aangegeven zone tussen de Maasmeander en de Weselseweg (uit te werken door SHV, waarbij de gemeente Venlo een faciliterende rol heeft).*

Spoor A heeft geresulteerd in voorliggende concept-beleidskader met stedenbouwkundige bijlage.

Het bestaande bestemmingsplan Buitengebied Venlo is en blijft van toepassing. Daarin hebben de percelen van inspreker een agrarische bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'glastuinbouw' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-grondwaterbescherming Venlo schol en 'robuuste landbouw en natuur'. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Dat verandert niet na vaststelling van dit beleidskader door de raad. Het beleidskader daarentegen biedt perspectief op woningbouw voor een periode van 10 jaar. De gemeente beoogt voor het gebied een proces van organische gebiedsontwikkeling. Dat betekent dat de ontwikkeling geleidelijk zal gaan. Bestemmingsplanherzieningen per ontwikkellocatie maakt het herbestemmen onder voorwaarden

mogelijk. Grondeigenaren zijn dus niet afhankelijk van elkaar. De bestemming glastuinbouw dient daarbij te worden omgezet naar nieuwe bestemmingen die passen bij de doelstellingen van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (2014) en de uitgangspunten van dit beleidskader met stedenbouwkundige bijlage. Het terreindeel dat niet voor woondoeleinden beschikbaar komt, wordt dan bestemd en ingericht als agrarische gronden met natuurwaarden of natuur.

De gemeente realiseert zich dat de bestaande glastuinbouwbedrijven aan de Koelderstraat en de Oude Rijnstraat, waar in het concept-beleidskader woningbouw is toegestaan, vaak nog in gebruik zijn en in een goede staat verkeren. Sloop van deze kassen is echter niet het doel van het beleidskader. Met de beperkte woningbouw wil de gemeente de bestaande kwaliteiten in 't Ven Oost versterken, zoals de openheid en zichtlijnen in het landschap, de natuur- en de cultuurhistorische waarden. Het toestaan van (minimaal) 5 woningen op deze locatie draagt niet bij aan deze doelstelling: openheid en waardevolle zichtlijnen terugkrijgen door toevoeging van een beperkt aantal bouwkvavels op een aantal strategische locaties aan de bestaande linten.

Om toch perspectief te bieden na bedrijfsbeëindiging is gezocht naar het toevoegen van enkele woningbouwkvavels, zonder afbreuk te doen aan de waarden van het gebied. Ook de bebouwing aan de westzijde van deze percelen draagt niet bij aan de gewenste openheid van het landschap en het creëren van zichtlijnen in het landschap, want het gaat juist om gebieden waar nu glastuinbouw ligt om daar meer openheid te creëren. Deze kassen liggen voornamelijk aan de oostzijde.

Op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen de kassen voor glastuinbouw in gebruik blijven en desgewenst verhuurd of verpacht worden. Met het perspectief op de bouw van een of enkele woningen hoopt de gemeente leegstand en verloedering van kassen op termijn te voorkomen, wanneer gebruik niet meer rendabel is. Investerings in aankoop van agrarische gronden (i.c. met glasopstallen) in afwachting van een toekomstige wijziging van de bestemming naar bouwgrond hangt altijd samen met risico's. Dit ondernemersrisico kan niet bij de gemeente worden neergelegd.

Tenslotte voorziet het huidige concept beleidskader niet in de realisatie van 30 zorgwoningen. Gelet op het gemeentelijk woningbouwbeleid willen we nog slechts zeer beperkt woningbouw toestaan in dit gebied. Het programma dat inspreker beschrijft past niet in de ruimtelijke context van dit gebied. De meer stedelijke programma's willen we laten landen in het stedelijk gebied.

Het staat inspreker echter vrij om zijn idee verder uit te werken tot een initiatiefvoorstel en bij de gemeente in te dienen. Initiatieven die voorzien in bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld met 24 uurszorg) zal de gemeente Venlo integraal afwegen op basis van meerdere criteria dan alleen de landschappelijke en cultuurhistorisch verantwoorde inpasbaarheid. Dit staat los van dit beleidskader.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het concept beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost'.

Inspreker 3

Het perceel van inspreker ligt in de Maasmeander, zoals op de stedenbouwkundige bijlage behorende bij het beleidskader is aangegeven, en komt daarom niet in aanmerking voor een bouwcontingent. Hiertegen maakt inspreker bezwaar. Omdat er talloze woningen naast zijn glasopstal liggen, verzoekt inspreker deze locatie mee te nemen in het beleidskader. Inspreker is bereid financieel te onderzoeken of het mogelijk is zijn kas af te breken. Hij verzoekt in dit kader om een bouwcontingent elders.

Reactie

Het concept-beleidskader voor de ontwikkeling van 12 woningen langs de bestaande linten heeft betrekking op het gebied tussen de Maasmeander en de Steilrand. In de stedenbouwkundige bijlage bij dit beleidskader zijn de plekken aangegeven waar deze woningbouw mogelijk is. Het perceel van inspreker ligt in de Maasmeander. In dit gebied wil de gemeente de bijzondere kwaliteiten op het

gebied van natuur en water versterken. De Maasmeander is een van de natste gebieden van het gebied en betreft een laagte van een voormalige Maasgeul, een van nature een drassige kwelzone. Woningbouw is daarbij niet passend. Mogelijkheden voor woningbouw zijn er in de bestaande linten, waar al een vorm van clustering van woningen aanwezig is en waar geen andere of nieuwe belemmeringen zijn of ontstaan. De bouw van een nieuwe woning op het perceel van inspreker doet daar afbreuk aan.

Inspreker kan zijn kas afbreken. Op het moment dat het glastuinbouwbedrijf is beëindigd en gesloopt kan hij als eigenaar een woonbestemming aanvragen voor bestaande bedrijfswoning(en) door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan buitengebied. Met de vaststelling van het beleidskader blijft het bestemmingsplan Buitengebied Venlo namelijk onverminderd van kracht. Voorwaarde is dan wel dat de agrarische bedrijfsbestemming eveneens gewijzigd wordt in verband met de milieubelemmeringen.

Het beleidskader biedt geen ruimte om het slopen van een kas te compenseren met een woningbouwcontingent elders.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het concept beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost'.

Inspreker 4

Inspreker stelt voor de lintbebouwing voor woningbouw uit te breiden met lintvorming aan de Genrayweg. Reden is dat inspreker verwacht dat de glastuinbouwbedrijven aan de Koelderstraat en Rijnbeekstraat nog minstens 10 jaar in bedrijf blijven, waardoor de bouwkvavels de eerste 10 jaar niet worden opgeleverd. Des te meer reden om de Genrayweg waar wel gebouwd en op diverse plekken geclusterd kan worden, op te nemen in het beleidskader.

Reactie:

Het perceel van inspreker ligt in het ontwikkelgebied van Stichting Het Venster. SHV is initiatiefnemer van de 50 woningen in de aangegeven zone aan de rand van de Maasmeander in 't Ven Oost. Dit betreft de uitwerking van spoor B van het medio 2018 door het college vastgesteld ruimtelijk programmatisch kader voor 't Ven Oost, waarin het woningbouwprogramma ten opzichte van eerdere plannen van SHV verder is teruggebracht tot maximaal 62.

Het voorliggende beleidskader is de uitwerking van spoor A van het ruimtelijk programmatisch kader voor de bouw van maximaal 12 woningen in de bestaande linten tussen de Maasmeander en de Steilrand en biedt perspectief op woningbouw voor een periode van 10 jaar. De gemeente is hiervoor de regisseur. Het perceel van inspreker valt niet binnen de reikwijdte van dit beleidskader.

Voor de situering van de woningen in het gebied tussen de Maasmeander en de Steilrand is vooral gekeken naar de karakteristiek van het landschap en naar de mogelijkheden om de kwaliteiten van het gebied te versterken. De karakteristieke openheid in het landschap, het groenblauwe casco van de Maasmeander en de Steilrand en de cultuurhistorische waarden zijn daar leidend in geweest. Vanwege de gewenste openheid van het landschap en het behoud van de zichtlijnen wordt in dit beleidskader dan ook geen ruimte gegeven voor nieuwe woningen aan de Genrayweg en wordt de lintbebouwing voor woningbouw niet uitgebreid met lintvorming aan de Genrayweg. De gemeente realiseert zich hierbij terdege dat de bestaande glastuinbouwbedrijven aan de Koelderstraat en de Oude Rijnstraat, waar in het concept-beleidskader woningbouw wil toestaan, vaak nog in gebruik zijn en in een goede staat verkeren. Sloop van deze kassen is echter niet het doel van het beleidskader. Met de beperkte woningbouw wil de gemeente de bestaande kwaliteiten in 't Ven Oost versterken, zoals de openheid en zichtlijnen in het landschap, de natuur- en de cultuurhistorische waarden. Dat leidt tot locaties waar op dit moment clusters van woningen en kassen staan. Daarnaast hoopt de gemeente met het perspectief op de bouw van een of enkele woningen leegstand en verloedering van kassen op termijn te voorkomen, wanneer gebruik niet meer rendabel is.

Dit beleidskader wijzigt overigens niet de bestemming van de gronden. Het bestemmingsplan Buitengebied Venlo blijft onverminderd van toepassing.

Tot slot wordt opgemerkt dat het inspreker te allen tijde vrij staat om met Stichting Het Venster contact op te nemen om te onderzoeken of het mogelijk is aan te haken bij de ontwikkelplannen van SHV.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het concept beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost'.

Inspreker 5

Inspreker geeft aan als bewoner van t Ven Oost niet meer te weten waar hij aan toe is. Hij heeft zijn perceel destijds aan Stichting Het Venster (SHV) aangeboden, maar SHV heeft dit niet aangekocht. Vervolgens heeft hij in 2017 een concept koopovereenkomst met SHV afgesproken, dat hij op zijn perceel 2 bouwcontingenten kon kopen. Deze bouwcontingenten zijn in eerste instantie ook in de planning meegenomen, maar omdat de overeenkomst tussen SHV en de gemeente niet is verlengd, ziet hij daar niets van terug. In het beleidskader is alleen naar eigen belang gekeken en krijgen alleen de kaseigenaren bouwcontingenten. Inspreker is van mening dat deze kaseigenaren hun kassen niet gaan afbreken voor een paar contingenten om daarna ook nog de plicht te hebben de overgebleven grond volgens de regels van de gemeente te onderhouden. Het verhuren van de bestaande kassen levert meer op.

Inspreker zou graag geïnformeerd worden hoe het nu verder gaat en wat de mogelijkheden zijn.

Reactie

De afspraken die inspreker heeft gemaakt met Stichting Het Venster, dateren uit de tijd dat in opdracht van SHV een concept-structuurvisie werd uitgewerkt voor de ontwikkeling van 154 woningen in 't Ven Oost. Deze structuurvisie is eind 2017 niet door de gemeenteraad vastgesteld.

Op 10 juli 2018 heeft het college een ruimtelijk-programmatisch kader vastgesteld dat nog maximaal 62 nieuwe woningen toestaat, waaronder 12 woningen in de bestaande linten tussen de Maasmeander en de Steilrand en 50 woningen aan de andere zijde van de Maasmeander, waarvoor SHV initiatiefnemer is. Inspreker wordt dan ook geadviseerd om over de stand van zaken met betrekking tot zijn afspraken met de SHV contact op te nemen.

Voorts betreft het voorliggende beleidskader een uitwerking van het ruimtelijk programmatisch kader voor de bouw van maximaal 12 woningen in de bestaande linten tussen de Maasmeander en de Steilrand, dat perspectief biedt op woningbouwmogelijkheden voor een periode van 10 jaar. Voor de situering van de woningen in het gebied tussen de Maasmeander en de Steilrand is gekeken naar de karakteristiek van het landschap en naar de mogelijkheden om de kwaliteiten van het gebied te versterken. De karakteristieke openheid in het landschap, het groenblauwe casco van de Maasmeander en de Steilrand en de cultuurhistorische waarden zijn daar leidend in geweest. In het concept beleidskader is geen rekening gehouden met eigendomssituaties. De kavels zijn niet direct gekoppeld aan bestaande glasopstallen, die vaak nog in een goede staat en in bedrijf zijn. Perspectief op de bouw van een of meerdere woningen kan verloedering van kassencomplexen door leegstand in de toekomst mogelijk wel voorkomen. Aan het beleidskader zelf kunnen geen rechten of verplichtingen worden afgeleid. Met het door de gemeenteraad van Venlo vaststellen van het beleidskader wordt het geldende bestemmingsplan Buitengebied Venlo niet herzien, maar het beleidskader vormt na vaststelling wel een toetsingskader voor toekomstige herzieningen van het geldende bestemmingsplan om woningbouw op beperkte schaal toe te staan.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het concept beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost'.

Inspreker 6

Met inspreker heeft op 21 november 2019 ambtelijk overleg plaatsgevonden. Hiervan is een verslag gemaakt, wat inspreker heeft ontvangen. Inspreker heeft daarop aangegeven separaat zijn zienswijzen kenbaar te willen maken.

Insprekers geven aan de woningbouwprojectie, alleen vrijstaande woningen in lintbebouwing op kavels waar nu kasopstanden staan, eenzijdig te vinden. Lintbebouwing zou afgewisseld moeten worden met bebouwing in een groep, iets verder van de straat, waardoor vanaf de straat tot deze woningen een groene zone ontstaat (landgoed of kleinschalig woongemeenschap voor starters, senioren al dan niet met zorg). De bebouwing kan in de vorm van een herenboerderij of boerderij met schuren.

Inspreker stelt meer specifiek voor om achter de Arenborg een landgoed te ontwikkelen, naast de woningen aan de oude Rijnstraat. Dit Landgoed is gebaseerd op een bouwhistorisch rapport (Opdrachtgever Gem. Venlo aan Buro Bouwwerk, d.d. 19-1-2016) waarin aangegeven wordt, dat achter de Arenborg (zuidzijde) een bebouwing, precies in de as van de poort, gepland stond. Dit kan een vrijstaand gebouw zijn, met één hoofdvolume (zoals huis Lovendaal), met daaraan vast twee lagere langwerpige volumes. De invulling zal dan bepaald kunnen worden al naargelang de vraag. Dit kan één grote woning zijn met bijvoorbeeld stallen, of meerdere inpandige starters of seniorenwoningen.

Daarnaast stelt inspreker voor om aan de Arenborgveldweg sociale woningbouw voor starters en/of senioren (met of zonder zorg) in een kleinschalig complex te situeren in de vorm van bijvoorbeeld een boerderij met losstaande "schuur" met landschappelijk inpassing.

Inspreker vraagt het concept beleidskader daarop aan te passen.

Reactie

Op verzoek van inspreker heeft eveneens een gesprek plaatsgevonden. Zoals reeds tijdens het gesprek is toegelicht en ook in de verslaglegging daarvan is terug te vinden, zijn de kavels niet direct gekoppeld aan bestaande glasopstallen, die vaak nog in goede staat en in bedrijf zijn. Sloop van bestaande kassen is niet de basis voor dit concept-beleidskader, maar versterking van de kwaliteiten in het gebied, zoals de openheid van het landschap, het groenblauwe casco en de cultuurhistorie. Het beleidskader vormt een toetsingskader voor de raad voor initiatieven in het gebied tussen de Maasmeander en de Steilrand die op grond van het geldende bestemmingsplan niet zijn toegestaan, waaronder nieuwe woningbouw aan de bestaande linten.

Vanwege de gewenste openheid van het landschap wordt er geen ruimte gegeven voor nieuwe woningen aan de Arenborgveldweg. Het huidige concept-beleidskader voorziet daar niet in. Om het planvoorstel van inspreker te kunnen beoordelen zal het idee verder uitgewerkt dienen te worden. Een initiatief dat cultuurhistorisch verantwoord is én past binnen de karakteristieken van het gebied én voldoet aan het beleid van de gemeente zal de gemeente in overweging nemen. Het bebouwingsvoorstel zoals dat in het bouwhistorisch rapport is aangegeven, was mede ingegeven door de destijds opgestelde concept structuurvisie die van een veel groter bouwcontingent uit ging. Nu het aantal woningeenheden is gereduceerd is deze bebouwing niet noodzakelijk om de cultuurhistorische waarden van landgoed Arenborg te herstellen.

Gelet op het gemeentelijk woningbouwbeleid willen we nog slechts zeer beperkt woningbouw toestaan in dit gebied. Het programma dat inspreker beschrijft past niet in de ruimtelijke context van dit gebied. De meer stedelijke programma's willen we laten landen in het stedelijk gebied.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het concept beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost'.

Inspreker 7

Ofschoon de structuurvisie 't Ven Oost 2017 niet is vastgesteld, verwachtte inspreker nieuw beleid op grond waarvan medewerking kan worden verleend aan zijn initiatief voor woningbouw. Met het ter inzage gelegde beleidskader komt inspreker echter geen stap verder met zijn plan gelegen in de Maasmeander.

Inspreker verzoekt om zijn plan, waarmee een versterking en behoud van de karakteristieke bestaande lintbebouwing aan de Rayerweg / Oud Goltenweg kan worden bereikt, aan het voorliggende beleidskader toe te voegen. De in 2017 opgestelde visie geeft de ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een (of meer) woningen in het groene casco van de Maasmeander ter versterking van de kwaliteiten van 't Ven Oost, in het bijzonder het behoud en de versterking van de bestaande karakteristieke lintbebouwing.

Reactie:

De concept-structuurvisie uit 2017 voor de bouw van 154 woningen in 't Ven Oost heeft de gemeenteraad niet vastgesteld vanwege het ontbreken van draagvlak en financieel-economische haalbaarheid. Medio 2018 is een ruimtelijk programmatisch kader voor 't Ven Oost vastgesteld, waarin het woningbouwprogramma ten opzichte van eerdere plannen verder is teruggebracht tot maximaal 62. Het voorliggende beleidskader, met daarin een uitwerking van dit ruimtelijk programmatisch kader uit 2018, biedt ruimte voor de bouw van maximaal 12 woningen in de bestaande linten tussen de Maasmeander en de Steilrand en perspectief op woningbouw in dit gebied voor een periode van 10 jaar. Voor de situering van de woningen in het gebied tussen de Maasmeander en de Steilrand is gekeken naar de karakteristiek van het landschap en naar de mogelijkheden om de kwaliteiten van het gebied te versterken. De karakteristieke openheid in het landschap, het groenblauwe casco van de Maasmeander en de Steilrand en de cultuurhistorische waarden zijn daar leidend in geweest.

De Rayerweg / Oud Goltenweg ligt aan de andere zijde van de Maasmeander in het gebied, waar Stichting Het Venster (SHV) 50 woningen mag ontwikkelen. Dit betreft de uitwerking van spoor B van het medio 2018 door ons college vastgestelde ruimtelijk programmatisch kader voor 't Ven Oost, waarin het woningbouwprogramma ten opzichte van eerdere plannen verder is teruggebracht en slechts beperkt is tot enkele strategische locaties en aangewezen zones om de bestaande kwaliteiten en karakteristieken van 't Ven Oost te behouden en te versterken.

Het voorliggende beleidskader is de uitwerking van spoor A van het ruimtelijk programmatisch kader voor de bouw van maximaal 12 woningen in de bestaande linten tussen de Maasmeander en de Steilrand. De gemeente is hiervoor de regisseur. Het perceel van inspreker valt niet binnen de reikwijdte van dit beleidskader. Het voorliggende beleidskader voorziet dus niet in woningbouw aan de Rayerweg / Oud Goltenweg. Inspreker wordt geadviseerd om contact op te nemen met de SHV om te onderzoeken of zijn plan onderdeel uit kan maken van haar plannen.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het concept beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost'.

Inspreker 8

Inspreker vraagt zich af hoe de regels voor de inrichting, aanleg en het onderhoud van het deel dat niet voor woningbouw in aanmerking kan komen, eruit zien. Ook willen ze weten of de grond in eigendom blijft van de particulier(e) ontwikkelaar) of wordt verkocht aan de gemeente of aan het Limburgs Landschap. Ze vinden de bestemming agrarische gronden met natuurwaarden niet gewenst, omdat de begrazing van weidegrond ongedierteoverlast met zich meebrengt, bij akkerbouw drijfmest wordt gebruikt wat ook ongedierteoverlast veroorzaakt, het grondwater niet vervuild moet worden door de grote hoeveelheden drijfmest die worden gebruikt en het een perfecte locatie is om bomen te planten en zo aan de duurzaamheidseisen te voldoen die de gemeente zich gesteld heeft. De locatie sluit aan op de groene steilrand wat ten goede komt aan de biodiversiteit. Inspreker vraagt het gebied gelegen onder aan de steilrand en andere gebieden achter de woningen aan te wijzen als natuur en

verzoekt de regels voor de inrichting en onderhoud vast te leggen in de stedenbouwkundige uitgangspunten of landschappelijke inpassing.

Reactie

Aan het beleidskader zelf kunnen geen rechten of verplichtingen worden afgeleid. Het beleidskader regelt geen bestemmingswijzigingen van gronden. Het is daarbij aan de eigenaar of particuliere ontwikkelaar of ze de grond willen verkopen aan derden. De gemeente is niet voornemens (actief) gronden in het gebied te gaan aankopen en/of doorverkopen aan de Stichting Limburgs Landschap of een andere terreinbeherende organisatie.

In de bijlage 'Stedenbouwkundige beleidsnotitie 't Ven Oost' van het concept-beleidskader zijn zowel de stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven als ook de uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing. Het beleidskader zal na vaststelling door de gemeenteraad van Venlo het toetsingskader vormen voor toekomstige herzieningen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' om woningbouw onder stedenbouwkundige en landschappelijke voorwaarden zoals genoemd in het beleidskader toe te staan. Zo is bepaald dat de gronden die niet verkaveld worden voor woningbouw, een bestemming en inrichting dienen te krijgen die de openheid in het landschap versterkt waardoor deze gronden een landelijk karakter terug krijgen. Als voorbeeldbestemmingen zijn genoemd natuur of een agrarische bestemming.

De openheid van grasland als contrast met de beboste steilrand is een belangrijke, te herstellen, kernkwaliteit van deze zone. Vanuit natuuropgaven zouden (natte-) graslanden de meest wenselijke beheervorm zijn. Een agrarische bestemming met natuur- en landschappelijke waarden heeft de voorkeur. Daarmee kan duurzame vorm van beheer en openheid van deze landschapszone gerealiseerd worden. Bloemrijke graslanden en poelen, zeker op plekken waar kwel optreedt, dragen als ecotoop bij aan de biodiversiteit van het gebied.

Verdichting middels bos is vanuit landschappelijke optiek hier niet wenselijk en de bestemming natuur borgt geenszins de openheid. Met betrekking tot 'ongedierte' is te vermelden dat iedere landschappelijke inrichting en vorm van beheer zijn eigen habitat creëert voor soorten. Zowel in het landelijk als stedelijk gebied.

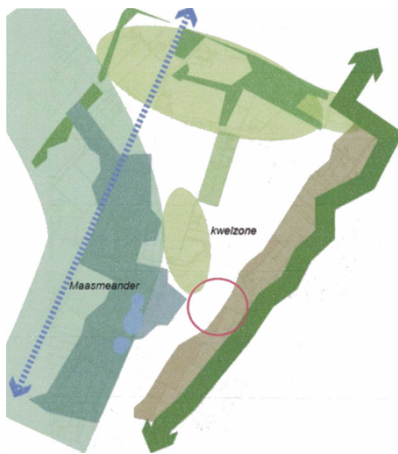
Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in het concept beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost'.

Inspreker 9

Inspreker verzoekt de mogelijkheden van de Ruimte voor Ruimte kavels te behouden en mee te nemen in de stedenbouwkundige uitgangspunten, zodat er geen belemmeringen ontstaan voor het realiseren van deze 3 toegewezen Ruimte voor Ruimte kavels. Inspreker vraagt om uitleg over de rode pijlen op de kaart, welke te vinden zijn in de bijlage Stedenbouwkundige beleidsnotitie 't Ven Oost. Deze pijlen kunnen en mogen de realisatie van de Ruimte voor Ruimte kavels niet in de weg staan. Ook is er op een perceel nu slechts plaats voor 1 kavel na sloop van de kas, waar eerder toestemming is verleend voor een Ruimte voor Ruimte kavel.

Inspreker vraagt zich af of het rood gemarkeerde gebied onder het gebied "Kwelzone" valt.



Inspreker verzoekt deze aanduiding te laten verwijderen van het kaartje uit de Stedenbouwkundige beleidsnotitie voor de locatie met de rode cirkel, omdat alle in het huidige bestemmingsplan te realiseren ontwikkelingen behouden moeten blijven, ook de wijzigingsbevoegdheden.

Inspreker vraagt of de onderzoeken die eerder bij de ontwerp structuurvisie, welke op 28 juni 2017 ter inzage is gelegd, nog steeds als betrouwbaar en leidend voor toekomstige ontwikkelingen kunnen worden aangemerkt. Op de cultuurhistorische waardenkaart van het archeologische onderzoek wordt een groot gedeelte van de 'kwelzone gronden' aangeduid als 'de Kampen'. De rode omcirkelde gronden zouden de aanduiding 'de Kampen' moeten krijgen. Ook uit de geohydrologische analyse Venlo van juni 2015 (rapport Grontmij) blijkt dat dit gebied niet zondermeer als 'kwelzone' aangeduid kan worden. Daarbij komt dat de sloten in de 'Kwelzone' sinds vele jaren nagenoeg droog zijn en gedempt, wat een goede indicatie is dat dit gebied niet zondermeer als kwelzone aangeduid kan worden. De kwelzone moet eerder gezocht worden in het gebied rond de voormalige Maasmeander.

Graag ziet inspreker dat zijn aanbevelingen worden overgenomen en doorgevoerd in het ontwerp beleidskader.

Reactie

Het beleidskader, inclusief de stedenbouwkundige bijlagen, wordt zodanig aangepast dat er geen conflict ontstaat met de toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels. Dit betekent dat, naast de mogelijkheden voor het bouwen van woningen conform onderhavig beleidskader, de mogelijkheid van het realiseren van de toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels blijft bestaan. De kavel uit het beleidskader ten zuiden van de Koelderstraat 86 in het ontwikkelperspectief wordt iets opgeschoven richting nr. 86.

't Ven Oost heeft van nature drassige kwelzones. Het gebied dat op het kaartje in de stedenbouwkundige bijlage van het concept-beleidskader als 'kwelzone' is aangeduid, is de zone aan de voet van de steilrand. De gestippelde pijlen op het kaartje van de stedenbouwkundige bijlage van het concept-beleidskader geven aan waar het gewenst is om openheid in stand te houden of terug te brengen. Verstening door woningbouw is op deze plekken niet gewenst. Voorts zijn de onderzoeken waar inspreker naar verwijst nog steeds actueel. Uit de cultuurhistorische waardenkaart van het archeologische onderzoek wordt een groot gedeelte van de 'kwelzone gronden' aangeduid als 'de Kampen'. De duiding 'Kampen' heeft betrekking op de ontginningsgeschiedenis van het gebied en niet op de geohydrologische situatie. De kwelzone is een strook waarin kwel optreedt of stromend grondwater nabij het maaiveld aanwezig is. Binnen deze zone zijn nattere en drogere delen aanwezig. Ingrepen in deze zone, ook in de drogere delen, kunnen de kwelstroom verstoren. Dit betekent dat een bewuste keuze is gemaakt voor de locaties van de mogelijke bouwkvavels om zodoende een balans te verkrijgen tussen bouwen aan het lint en de openheid van het gebied. Gelet hierop wordt woningbouw in de kwelzone niet onmogelijk gemaakt, mits daarbij voldaan wordt aan de voorwaarden.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen van het concept beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost' in die zin dat de kavel uit het beleidskader ten zuiden van de Koelderstraat 86 in het ontwikkelperspectief iets opgeschoven wordt richting nr. 86. Tevens zullen wijzigingen in tekst en kaartmateriaal worden doorgevoerd, zodat duidelijk is, dat de mogelijkheid van het realiseren van de toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels blijft bestaan.

Inspreker 10

Inspreker ziet geen bouw kavels op zijn grond, terwijl zij in 1999 kassen en bijgebouwen hebben afgebroken en in 2013 de loods hebben gerenoveerd. Inspreker wil een levensloop bestendige woning realiseren en daarnaast een tweede bouw kavel. In het kader van de provinciale regels Ruimte voor Ruimte zijn er twee bouwpercelen op zijn percelen aangemerkt, welke in de tekeningen niet zijn terug te vinden.

Reactie

Het voorliggende beleidskader is een uitwerking van het ruimtelijk programmatisch kader voor de bouw van maximaal 12 woningen in de bestaande linten tussen de Maasmeander en de Steilrand en biedt perspectief op woningbouw in dit gebied voor een periode van 10 jaar. Voor de situering van de woningen in het gebied tussen de Maasmeander en de Steilrand is gekeken naar de karakteristiek van het landschap en naar de mogelijkheden om de kwaliteiten van het gebied te versterken. Bij de situering van de woningen zijn de karakteristieke openheid in het landschap, het groenblauwe casco van de Maasmeander en de Steilrand en de cultuurhistorische waarden leidend geweest. De mogelijkheid tot het realiseren van de eerder toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels blijft daarnaast bestaan. Dit is echter een eigenstandige regeling en daarom niet opgenomen in dit beleidskader. Onderhavig beleidskader verzet zich er echter niet tegen.

Aan het beleidskader zelf kunnen verder geen rechten of verplichtingen worden afgeleid. Het beleidskader regelt geen bestemmingswijzigingen van gronden. Het beleidskader vormt een toetsingskader voor de raad voor initiatieven in het gebied tussen de Maasmeander en de Steilrand die op grond van het geldende bestemmingsplan niet zijn toegestaan, waaronder de bouw van 12 woningen aan de bestaande linten. De vigerende bestemmingsplannen waaronder het bestemmingsplan Buitengebied Venlo inclusief wijzigingsbevoegdheden, blijven onverminderd van kracht.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassingen van het concept beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost' in die zin dat wijzigingen in tekst en kaartmateriaal worden doorgevoerd om duidelijk te maken dat de mogelijkheid van het realiseren van de toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels blijft bestaan.