

Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost

24 juni 2020

Aanleiding

Op 10 juli 2018 hebben burgemeester en wethouders van Venlo een ruimtelijk en programmatisch kader vastgesteld voor de ontwikkelmogelijkheden in 't Ven Oost en bepaald dat dit kader langs twee sporen verder moet worden uitgewerkt:

- spoor A: een ruimtelijk en programmatisch beleidskader dat de ontwikkeling van maximaal 12 woningen mogelijk maakt voor particuliere initiatieven aan de bestaande linten daar waar al een vorm van clustering van woningen aanwezig is. De gemeente is regisseur van het uit te werken beleidskader.
- spoor B: is een ruimtelijk en programmatisch ontwikkelkader op hoofdlijnen, dat de ontwikkeling van maximaal 50 woningen in de randzone van de Maasmeander mogelijk maakt, eventueel in combinatie met een landgoed aan de zuidzijde van 't Ven Oost. De gemeente heeft in dit spoor een faciliterende rol bij de nadere planuitwerking.

Dit beleidskader heeft uitsluitend betrekking op spoor A.

Ruimtelijk kader

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (RB 2014/43 d.d. 25 juni 2014) heeft de raad onder meer gekozen voor kwaliteitsverbetering van de bestaande stad en niet meer voor nieuwbouw in de wei. Deze visie markeert 't Ven Oost als een cultuurhistorisch waardevol gebied en een kwelzone met hoge ecologische en waterhuishoudkundige waarden. Daarnaast kreeg de locatie 't Ven Oost een bijzondere positie als ontwikkelzone 'low profile' binnen de contour van bestaand stedelijk en dorpsgebied. Hierin is destijds een transformatie voorzien van verouderd glastuinbouwgebied naar een mix van wonen (met een landelijk karakter en in lage dichtheid), kleinschalig werken en recreatie, cultuurhistorie, water, natuur en glastuinbouw. De transformatie heeft het onderliggende landschap en de bijzondere kwaliteiten van het gebied als vertrekpunt.

In vervolg op de Ruimtelijke Structuurvisie beschrijft het op 10 juli 2018 vastgestelde Ruimtelijk en programmatisch kader voor woningbouwontwikkelingen in 't Ven Oost de kaders voor ontwikkelmogelijkheden in de bestaande linten, die in dit beleidskader zijn uitgewerkt.

Provinciale Ruimte voor Ruimte regeling

In 2012 hebben burgemeester en wethouders een 7-tal potentiële woningbouwlocaties aangewezen in 't Ven Oost die in aanmerking komen voor deelname aan de éénpittersregeling uit de 2^e tranche Ruimte-voor-Ruimte. Dit is een eigenstandige provinciale regeling, welke nog steeds actueel is. De mogelijke woningbouwlocaties vallen buiten het toepassingsbereik van dit beleidskader. 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.

Doel en opgave van dit beleidskader

Met het bieden van de mogelijkheid om een beperkt aantal woningen op strategische locaties te ontwikkelen, worden kansen gecreëerd om de kwaliteiten van het gebied te versterken. Dit beleidskader met ruimtelijke bijlage maakt het op een aantal strategische locaties mogelijk om door middel van bestemmingsplanherzieningen (artikel 3.1 van de Wro) onder voorwaarden maximaal 12 woningen in de bestaande linten te ontwikkelen.

Aangezien dit beleidskader inzet op meer openheid in het landschap met herstel van waardevolle zichtlijnen en de landschappelijke karakteristiek en versterking van natuur- en cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke kwaliteit, is het van belang tuinderskassen in zijn geheel te slopen. 't Ven Oost is geen glastuinbouw concentratiegebied en de glastuinbouw in dit gebied is (op termijn) eindig. Voorkomen moet worden dat kassen (deels) blijven staan en daarnaast woningbouw op kavels mogelijk wordt gemaakt. Dat zou namelijk juist een toenemende dichtheid en verrommeling in het gebied impliceren.

Per ontwikkellocatie wordt dan ook het herbestemmen van bestaande glasopstallen onder voorwaarden mogelijk gemaakt via bestemmingsplanherzieningen. De bestemming glastuinbouw wordt omgezet naar nieuwe bestemmingen die passen bij de doelstellingen van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo en de uitgangspunten zoals genoemd in dit beleidskader en in de bijbehorende ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost. Het terreindeel dat niet voor woondoeleinden beschikbaar komt, wordt bestemd en ingericht als agrarische gronden met natuurwaarden of natuur, waarbij herstel van de landschappelijke openheid uitgangspunt is.

Programmatisch kader

De bouw van de woningen moet passen binnen de uitgangspunten van de ruimtelijke beleidsnotitie, die als bijlage bij dit beleidskader is gevoegd. Op enkele strategische locaties in de bestaande linten zijn er mogelijkheden voor woningbouw waardoor er kansen ontstaan om het historische landschap en zichtlijnen te herstellen en de bijzondere kwaliteiten van het gebied zoals natuur en water te versterken. Daarbij gaat het om locaties waar al een vorm van clustering van woningen (deels met kassen) aanwezig is en waar geen andere of nieuwe belemmeringen zijn of ontstaan.

Een voorkeur bestaat voor zelfbouwkavels en particulier opdrachtgeverschap.

De grondgebonden woningen dienen aan te sluiten op een concrete kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en te passen binnen de actuele beleidskaders van de gemeente Venlo. De nieuw te bouwen woningen dienen op basis van de Cradle to Cradle principes duurzaam te zijn ontworpen en ontsluiting dient via bestaande infrastructuur plaats te vinden.

Bij het amoveren van de bestemming glastuinbouw dient het gehele bouwvlak te worden herbestemd. Dit betekent dat bestaande bedrijfshallen en glasopstanden dienen te worden gesloopt binnen 10 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Indien mogelijk worden bestaande bedrijfswoningen omgezet naar de bestemming Wonen. In voorkomende gevallen mogen de bedrijfsgebouwen op basis van in een bestemmingsplan op te nemen overgangsrecht voor een periode van maximaal 10 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan nog worden gebruikt voor de voormalige bestemming. De kavels met woningen mogen pas worden gerealiseerd na sloop van alle bedrijfsgebouwen, uitgezonderd de bedrijfswoningen.

Stedenbouwkundige bepalingen

Begripsbepalingen

- **Aan- en/of uitbouw:**

een aan een hoofdgebouw vast gebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

- **Achtergevelrooilijn:**

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd.

Indien geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak in de stedenbouwkundige uitwerking is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen – alsmede het verlengde daarvan.

- **Bijgebouw:**

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw, dat zich daarvan door zijn kleinere constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt.

- **Bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

- **Bouwperceel:**

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken.

- **Bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

- **Bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

- **Bouwvlak hoofdgebouw:**

het deel van de kavel waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden gepositioneerd.

- **Gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

- **Hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

- **Huishouden:**

een duurzame leefgemeenschap van personen met een onderlinge verbondenheid, waarbij sprake is van (nagenoeg) zelfstandige bewoning.

- **Kavelbreedte:**
aan de wegzijde gemeten breedte.
- **Kaveldiepte:**
loodrecht op de wegzijde gemeten diepte.
- **Nokhoogte:**
het hoogste punt van een schuin dak.
- **Vorgevel:**
één of meer gevel(s) van een gebouw die is/zijn gelegen aan de zijde van de openbare weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant(en) van een gebouw vorm(t)(en).
- **Vorgevellijn:**
de lijn waarin de vorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.
- **Vorgevelrooilijn:**
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.
- **Vrijstaand bijgebouw:**
een bijgebouw, dat in functionele en bouwkundige zin ondergeschikt is aan en qua constructie en in ruimtelijk visueel opzicht vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.
- **Weg:**
een voor het rij- en ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.
- **Woning:**
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Bouwregels

- **Kavel:**
 - De kavelbreedte bedraagt minimaal 15 meter en maximaal 25 meter.
 - De kaveldiepte bedraagt minimaal 40 meter en maximaal 50 meter.
 - De kavelgrootte bedraagt minimaal 1000 m² en maximaal 1500 m².
- **Bouwvlak:**
 - De bouwvlakken zijn maximaal 500 m².
 - De afstand tot zijdelingse perceelsgrens voor hoofd- en bijgebouwen en aan- en uitbouwen bedraagt minimaal 3 meter,
 - De voorgrens van het bouwvlak bedraagt 5 meter gemeten uit voorzijde van de kant weg.
- **Bouwvlak hoofdgebouw:**
 - De vorgevelrooilijn ligt minimaal 5 meter en maximaal 10 meter gemeten uit de voorzijde van de perceelsgrens/kant weg.
 - Het te bebouwen oppervlak ten behoeve van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 150 m² in het bouwvlak.

- **Hoofdgebouw:**
 - Het volume bedraagt maximaal 900 m³.
 - De voorgevelbreedte bedraagt maximaal 8 meter;
 - De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.
 - De nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter.
 - De woningen worden voorzien van een kap met een dakhelling van 30-50 graden.
- **Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**
 - Aan- en uitbouwen worden minimaal 2 meter uit de voorzijde van het hoofdgebouw gesitueerd.
 - Bijgebouwen in het bouwvlak hoofdgebouw worden op een minimale afstand van 3 meter uit het hoofdgebouw en eventuele aan- en uitbouwen geplaatst.
 - De gezamenlijk oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m².
 - De goothoogte bedraagt maximaal 3.00 meter.
 - De nokhoogte bedraagt maximaal 6.00 meter.
- **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**
 - erfafscheidingen dienen te voldoen aan de uitgangspunten zoals genoemd in de stedenbouwkundige beleidsnotitie 't Ven Oost. De vormgeving wordt opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan.
 - erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 meter alsmede overkappingen dienen tenminste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd.
 - in hoeksituaties dienen erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 meter alsmede overkappingen, aan de perceelzijde van het hoofdgebouw die direct grenst aan de weg op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw – of het verlengde daarvan – te worden gebouwd;
 - de hoogte van andere bouwwerken dan erfafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen met uitzondering van vlaggenmasten (maximaal 5 meter) speeltoestellen (maximaal 3,5 meter) en erf- en terreinafscheidingen (maximaal 2 meter).

Aanvraag bestemmingsplan wijziging

- Aanvrager/initiatiefnemer(s) dient/dienen ter verkrijging van medewerking aan de bouw van een of meerdere woningen bij de gemeente een verzoek voor wijziging bestemmingsplan in te dienen, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeksrapporten, een kavelplan en landschappelijke inpassingsplan.
- Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de in dit beleidskader opgenomen ruimtelijk en programmatische uitwerking, de bij dit beleidskader gevoegde ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost en de uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing.
- In de ruimtelijke onderbouwing behoren – voor zover op het project van toepassing - de gebruikelijke onderwerpen aan bod te komen.
- De aanvrager/initiatiefnemer(s) is verplicht voor bovengenoemde onderbouwing zorg te dragen. De daarmee gepaard gaande kosten, inclusief eventuele onderzoekskosten, alsmede kosten in verband met planschade, komen voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer.
- De vigerende bestemming Agrarisch met de aanduiding glastuinbouw vervalt en krijgt de bestemming Agrarisch met waarden en / of Natuur, waarbij de te herstellen openheid van het gebied geborgd wordt. De woonkavels krijgen de woonbestemming.

Planschade

In opdracht en voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer(s) moet een planschaderisico-analyse worden uitgevoerd. Met de aanvrager/initiatiefnemer(s) wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, onafhankelijk van de uitkomst van de planschaderisico-analyse.

Het beleidskader heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Daarna vervalt het beleidskader van rechtswege.

Dit beleidskader wordt aangeduid als “Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost”.

Bijlage 1: Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost