

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen Beleidskader 'Particulier
opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven
Oost

raadsnummer 2020 29

collegevergadering 19 mei 2020

d.d.

raadsvergadering 24 juni 2020

d.d.

fatale termijn

programma Leefbaar Venlo

portefeuillehouder S. Peeters
(wnd: A. Roest)

team RGWLEV

registratienummer 1633280

steller Carin Sprang - Cellissen

doorkiesnummer +31 77 3599685

e-mail c.cellissen@venlo.nl

datum 15 april 2020

bijlage(n) ja

datum verzonden

Voorstel om te besluiten

1. De ingediende inspraakreacties tegen het concept beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost' grotendeels niet over te nemen en deels over te nemen, conform bijgaande nota van inspraak en nota van wijzigingen.
2. Het beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost' met bijbehorende bijlage 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost' gewijzigd vast te stellen, conform bijgaande nota van wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Voorgesteld wordt het beleidskader voor particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost vast te stellen. Basis daarvoor ligt in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo die voor 't Ven Oost voorziet in een transformatie van een verouderd glastuinbouwgebied naar een mix van wonen met lage dichtheid, water en natuur, met het onderliggende landschap, cultuurhistorie en de overige bijzondere kwaliteiten van het gebied als vertrekpunt. Als een uitwerking van deze visie beschrijft dit beleidskader de randvoorwaarden voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen voor de aangegeven ontwikkellocaties. Op die plekken kan de bestemming gewijzigd worden naar woondoeleinden in combinatie met agrarisch met natuurwaarden of natuur. Op deze plekken levert het amoveren van de aanwezige kassen een wezenlijke bijdrage aan de gewenste openheid in het landschap. Door toevoeging van een beperkt aantal bouwkvavels op een aantal strategisch gelegen ontwikkellocaties aan de bestaande linten (waar veelal nu nog tuinderskassen staan), worden de openheid in het landschap en waardevolle zichtlijnen terug verkregen.

Het herbestemmen van bestaande glasopstallen wordt onder voorwaarden mogelijk gemaakt via bestemmingsplanherzieningen per ontwikkellocatie. De bestemming glastuinbouw wordt omgezet naar nieuwe bestemmingen die passen bij de doelstellingen van de Ruimtelijke Structuurvisie en de uitgangspunten van dit beleidskader. Het terreindeel dat niet voor woondoeleinden beschikbaar komt, wordt dan bestemd en ingericht als agrarische gronden met natuurwaarden of natuur.

Het ontwerpbeleidskader heeft ter inzage gelegen met ingang van 7 november tot en met 18 december 2019. Er zijn 10 inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat, beoordeeld en van commentaar voorzien in bijgevoegde nota van inspraak. Voorgesteld wordt de inspraakreacties deels over te nemen, voor zover deze inspraakreacties betrekking hebben op de in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling toegezegde Ruimte voor Ruimte kvavels. Dit leidt tot aanpassingen van het ontwerpbeleidskader in tekst en kaartmateriaal. De wijzigingen zijn verwerkt in bijgaande nota van wijzigingen. Voorgesteld wordt het beleidskader gewijzigd vast te stellen, conform bijgaande nota van wijzigingen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Nota van inspraak	..
2.	Beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost'	..
3.	Bijlage bij het beleidskader: 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost'	..
4.	Nota van wijzigingen	..
		..

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Het beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost' met ruimtelijke bijlage gewijzigd vast te stellen, waarbij de ingekomen inspraakreacties zijn gewogen en grotendeels niet en deels wel worden overgenomen, conform de nota van inspraak.

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

De Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (RB 2014/43 d.d. 25 juni 2014) 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. Destijds is voor dit gebied 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.

Op 10 juli 2018 hebben wij het ruimtelijk en programmatisch kader vastgesteld voor woningbouwontwikkelingen in 't Ven Oost. Hierover hebben wij u geïnformeerd via raadsinformatiebrief 2018-92. Daarbij is aangegeven dat de ontwikkeling via twee sporen tot stand komt.

Via raadsinformatiebrief nummer 2019-120 hebben wij u geïnformeerd over het feit dat wij één van beide sporen, namelijk spoor A, hebben uitgewerkt in een concept beleidskader voor de realisatie van 12 woningen langs de bestaande bebouwingslinten in 't Ven Oost en deze op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor de duur van 6 weken ter inzage hebben gelegd.

Voor spoor B loopt een separaat traject met Stichting t Venster, de groep eigenaren van de voormalige kassen in het gebied.

3. Relatie met programma

Dit beleidskader draagt bij aan de doelstellingen van het programma Leefbaar Venlo.

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

Het beleidskader maakt de transformatie, welke voorzien is in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, mogelijk. Doel is met het realiseren van maximaal 12 woningen aan bestaande bebouwingslinten op locaties waar nu glasopstanden aanwezig zijn en die buiten het groenblauwe casco van de Maasmeander liggen, meer openheid in het landschap te creëren met herstel van waardevolle zichtlijnen en de landschappelijke karakteristiek en versterking van natuur- en cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke kwaliteit. Voorkomen moet worden dat kassen (deels) blijven staan en daarnaast woningbouw op kavels mogelijk wordt gemaakt. Dat zou namelijk juist een toenemende dichtheid in het gebied impliceren.

Raadsvoorstel - onderbouwing

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

De gemeenteraad is op grond van de Wro het bevoegd gezag als het gaat om het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit beleidskader legt de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten vast, waaraan de bestemmingsplannen moeten voldoen.

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

Inleiding

Het beleidskader voor particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost beschrijft de mogelijkheden om de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van 't Ven Oost te versterken met het realiseren van maximaal 12 woningen aan bestaande bebouwingslinten op locaties waar nu glasopstanden aanwezig zijn en die buiten het groenblauwe casco van de Maasmeander liggen.

Ruimtelijke en programmatische kaders

De Ruimtelijke structuurvisie voor Venlo uit 2014 vormt de grondslag voor onderhavig beleidskader. 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.

Via raadsinformatiebrief 2018-92 hebben wij u geïnformeerd over de ruimtelijke en programmatische kaders en het twee sporen beleid, waarlangs de ontwikkeling in 't Ven Oost tot stand komt. Het ruimtelijk en programmatisch kader biedt beperkte ontwikkelmogelijkheden langs de bestaande linten voor de bouw van maximaal 12 woningen, daar waar al een vorm van clustering van woningen aanwezig is. Dit is spoor A, waarbij de gemeente een *regisserende* rol heeft. Onderhavig beleidskader is hier een uitwerking van.

Spoor B betreft een ontwikkelkader voor de zuidelijke randzone van de Maasmeander. Dit is een separaat spoor dat initiatiefnemer Stichting Het Venster verder uit dient te werken, met een *faciliterende* rol voor de gemeente.

Locatie

Het beleidskader heeft betrekking op een deel van het gebied in 't Ven Oost in Venlo dat gelegen is tegen de steilrand. Het gebied wordt begrensd in het noorden door de Rijksweg A 67, in het oosten door de beboste steilrand, in het zuiden door de Klagenfurtlaan en in het westen door de Maasmeander.

Ontwerpbeleidskader

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 aan de bestaande linten te ontwikkelen. Hiermee worden kansen gecreëerd om de kwaliteiten van het gebied te versterken.

Aangezien dit beleidskader inzet op meer openheid in het landschap met herstel van waardevolle zichtlijnen en de landschappelijke karakteristiek en versterking van natuur- en

Raadsvoorstel - onderbouwing

cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke kwaliteit, is het van belang kassen 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 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 van dit beleidskader met ruimtelijke bijlage. Het terreindeel dat niet voor woondoeleinden beschikbaar komt, wordt dan bestemd en ingericht als agrarische gronden met natuurwaarden of natuur.

Woningen

De bouw van de woningen moet passen binnen de uitgangspunten van de ruimtelijke beleidsnotitie, die als bijlage bij het concept beleidskader is gevoegd. Op enkele strategische locaties aan 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.

Procedureel

Op 29 oktober 2019 hebben wij ingestemd met het ontwerp beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost', inclusief de ruimtelijke bijlage. Hierover hebben wij u via raadsinformatiebrief 2019-120 geïnformeerd.

Gelet op de vele en diverse belangen die spelen, om belanghebbenden en andere geïnteresseerden bij de onderhavige ontwikkelingen te betrekken hebben en om tegemoet te komen aan de wensen van de Kerngroep, hebben wij, hoewel dit niet verplicht is, dit beleidskader in de inspraak gebracht en reacties over het concept opgehaald. De stukken zijn ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken met ingang van donderdag 7 november tot en met woensdag 18 december 2019. Op 4 november 2019 heeft een inloopavond plaatsgevonden in het Gemeenschapshuis de Bantuin in Venlo. De inloopavond is druk bezocht door ongeveer 70 mensen. Ook 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 geanonimiseerd en samengevat in de nota van inspraak opgenomen.

Inspraak

Binnen deze periode van ter inzagelegging zijn door 10 insprekers inspraakreacties ingediend tegen het ontwerpbeleidskader. De inspraakreacties zijn geanonimiseerd en samengevat weergegeven, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in bijgaande nota van inspraak (bijlage 1). De inspraakreacties geven deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbeleidskader. Dit heeft te maken met de in 2012 door het college toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels in het kader van de provinciale Ruimte

Raadsvoorstel - onderbouwing

voor Ruimte regeling, welke als eigenstandige regeling nog steeds actueel is. Het beleidskader, inclusief de ruimtelijke bijlage, wordt zodanig aangepast dat er geen conflict ontstaat met deze toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels. Dit betekent dat, naast de mogelijkheden voor het bouwen van woningen conform onderhoudig beleidskader, de mogelijkheid van het realiseren van de toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels blijft bestaan. De wijzigingen zijn opgenomen in de nota van wijzigingen.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Kerngroep 't Ven Oost.

8. Financiële paragraaf

Er zijn geen financiële kosten voor de gemeente anders dan de kosten van de ambtelijke inzet voor het opstellen en procedurele begeleiding van dit beleidskader en de ruimtelijke bijlage. Dit zijn reguliere ambtelijke uren.

Voor de realisatie van de woningen zijn bestemmingsplanherzieningen nodig, die voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemers komen.

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)

..

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

..

10. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling wordt het besluit tot vaststelling van het beleidskader bekend gemaakt in het gemeenteblad. Daags na publicatie treedt het beleidskader in werking en dient het vervolgens als basis voor bestemmingsplannen die initiatiefnemers op kavelniveau en in particulier opdrachtgeverschap kunnen uitwerken. Vaststelling en bekendmaking van het beleidskader leidt er toe dat potentiële initiatiefnemers voor woningbouw in 't Ven-Oost bekend zijn met de voorwaarden waaronder door de gemeenteraad medewerking kan worden verleend aan de vaststelling van een bestemmingsplan voor die woningbouw. Wordt niet aan de voorwaarden voldaan, en wenst de initiatiefnemer zijn aanvraag toch door te zetten, dan kan onder verwijzing naar het beleidskader de aanvraag worden

Raadsvoorstel - onderbouwing

afgewezen. Het beleidskader heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Gedurende deze periode kunnen bestemmingsplannen worden ingediend. Daarna vervalt het beleidskader van rechtswege. De indieners van inspraakreacties, de kerngroep en overige betrokkenen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de vaststelling.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen Beleidskader 'Particulier
opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven
Oost'
raadsnummer 2020 29
raadsvergadering 24 juni 2020
d.d.

team RGWLEV
steller drs. CEJM Sprang - Cellissen
doorkiesnummer +31 77 3599685
e-mail c.cellissen@venlo.nl
datum 15 april 2020

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 19 mei 2020, registratienummer 1633280;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet of op artikel ;

overwegende dat:

het ontwerpbeleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost', inclusief de bijbehorende ruimtelijke bijlage met ingang van 7 november tot en met 18 december 2019 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in het gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties gedurende de inzagetermijn;

dat er tegen het ontwerpbeleidskader door 10 insprekers inspraakreacties zijn ingediend;

dat deze inspraakreacties zijn samengevat, beoordeeld en van commentaar zijn voorzien in een nota van inspraak;

dat de inspraakreacties deels hebben geleid tot aanpassingen van het beleidskader, voor zover deze inspraakreacties betrekking hebben op de in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels;

besluit(en) vast te stellen:

Raadsbesluit

1. De ingediende inspraakreacties tegen het ontwerp beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost' grotendeels niet over te nemen en deels over te nemen, conform bijgaande nota van inspraak.
2. Het beleidskader 'Particulier opdrachtgeverschap woningbouw 't Ven Oost' met bijbehorende bijlage 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost' gewijzigd vast te stellen, conform bijgaande nota van wijzigingen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 juni 2020.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten