

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 168
9collegevergadering d.d. 19 december 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 57903
team RGWLEV
steller L.H. Rooden
telefoonnummer +31 618075876
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 11 december 2023
bijlage(n) 6
datum verzonden

21 DEC. 2023

Onderwerp

Planologische (ontwerp) procedures Gonnenhof Hout-Blerick

Kennisnemen van

Venterra B.V. is als initiatiefnemer voornemens om in Hout-Blerick 30 nieuwe woningen te realiseren. Daarvan worden 21 woningen op gronden van de initiatiefnemer gerealiseerd, 7 woningen op percelen van particulieren en worden 3 woningen gerealiseerd als gevolg van woningsplitsing van een bestaande boerderij aan de Bijenweideweg 2 in 3 woningen (waarvan 1 een bestaande woning is). Aangezien het voornemen niet binnen het geldende bestemmingsplan past is bijgaand ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan laten opstellen. Daarin wordt het gewenste beeld van de woningen en de erfinrichting geschetst. Het dient als inspiratie voor de toekomstige ontwikkeling, zodat de gekozen oplossingen passen bij de na te streven uitstraling.

Aanleiding van

De raadsinformatiebrief heeft tot doel uw raad te informeren over de voorgenomen woningbouw in Hout-Blerick.

Kernboodschap

Omdat het onderhavige planvoornemen niet binnen het geldende bestemmingsplan past, heeft de initiatiefnemer voor dit plangebied een nieuw bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan liggen vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage en worden - vooruitlopend op de uiteindelijke besluitvorming door uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan nu ter informatie aan uw raad voorgelegd.

Raadsinformatiebrief

Nadere toelichting op het initiatief

Het plangebied, ter grootte van circa 12.070 m², is gelegen nabij de Bijenweideweg 2 in Hout-Blerick en bevindt zich tussen de Bijenweideweg, Groetweg, Helmusweg en De Beeretweg. Zie onderstaande uitsneden uit een luchtfoto.



Locatie plangebied rood omcirkeld



Begrenzing plangebied rood omlijnd

Typologie woningen

Van de 30 nieuw te bouwen woningen worden er 3 vrijstaand gebouwd, 4 als tweekappers (waarvan één levensloopbestendig), 10 als levensloopbestendige woningen, 11 als rijwoningen en 2 woningen worden toegevoegd in de bestaande, te splitsen, boerderij aan de Bijenweideweg.

Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid van de woningen wordt binnen het plangebied een nieuwe weg voor gemotoriseerd verkeer aangelegd, die aan de noordzijde wordt ontsloten op de Helmusweg. Ook wordt een ontsluiting aan de zuidzijde op de Bijenweideweg gerealiseerd. Deze is slechts bedoeld voor langzaam verkeer, zoals fietsers en voetgangers. De woningen die niet aan de nieuw aan te leggen weg worden gesitueerd, komen al aan de bestaande wegenstructuur te liggen waarop de percelen middels een uitrit worden ontsloten. Aan de nieuw aan te leggen weg worden tevens parkeerplaatsen gerealiseerd.

Raadsinformatiebrief

Parkeren

De parkeerbehoefte van het plan wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Dit gebeurt zowel op eigen terrein van de nieuw te bouwen woningen als in het openbaar gebied langs de nieuw aan te leggen weg.

Groen en water

Alle nieuwe woningen krijgen een voor- en achtertuin. Hiermee sluit de uitstraling aan bij de groene identiteit van de dorpskern. Langs de nieuwe weg die het plangebied doorkruist wordt een bomenrij aangelegd. Verder wordt voorzien in een grote groene centrale middenruimte. Daarmee wordt de groene structuur binnen het plangebied behouden en versterkt. In deze groene zones wordt tevens het regenwater opgevangen en geïnfiltreerd, met een overloop naar het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hiertoe is de afkoppelbeslisboom van de gemeente Venlo toegepast.

Gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is voorzien binnen een bestaand woongebied. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo wordt voor het bestaand stedelijk gebied gestreefd naar een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. Stedelijke ontwikkelingen kunnen hierin worden gefaciliteerd. Onderhavig initiatief draagt bij aan het benutten van het bestaand stedelijke gebied ten behoeve van de vraag naar stedelijke functies in de vorm van wonen. Het initiatief past hiermee binnen de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

Voorts draagt het initiatief bij aan het creëren van een gevarieerde en betaalbare woningvoorraad. Een groot deel van het plan bestaat uit rijwoningen en levensloopbestendige woningen, waarop specifiek wordt ingezet in de gemeentelijke woonvisie. Daarmee draagt het initiatief bij aan de behoeftes vanuit de gemeente Venlo en is het planvoornemen passend binnen de Woonvisie Venlo 2021-2026.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het onderhavige planvoornemen valt onder categorie 11.2 van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (stedelijk ontwikkelingsproject), maar blijft ruimschoots onder de drempelwaarde. In dat geval dient in de vorm van een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Gebleken is dat de milieueffecten van het project niet van dusdanige omvang zijn dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Gelet hierop is het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk en hebben wij op 19 december 2023 besloten dat geen milieueffectrapport nodig is. Dit zogenaamd m.e.r.-beoordelingsbesluit vormt een bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht en niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep. Eventuele bezwaren tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit kunnen worden ingebracht als zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voor advies voorgelegd aan de provincie Limburg, het Waterschap Limburg, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland en de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Aan de gemaakte opmerkingen is in de planstukken tegemoet gekomen. De Veiligheidsregio heeft kenbaar gemaakt, dat zij geen aanleiding ziet tot het uitbrengen van een advies. Van het vooroverleg is een verslag gemaakt, dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

Het ontwerp-bestemmingsplan ligt vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage. Binnen die termijn heeft iedereen de gelegenheid tegen het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Geluid - ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder

Voor de meest noordoostelijk geprojecteerde tweekapper geldt, dat als gevolg van het wegverkeer op de Rijksweg A73 en Helmusweg de voorkeursgrenswaarde op de gevels van deze tweekapper wordt overschreden. Nu de maximale ontheffingswaarden niet worden overschreden, hebben wij op 19 december jl. besloten voor de betreffende tweekapper op grond van de Wet geluidhinder een procedure tot vaststelling van hogere waarden te starten. Daartoe ligt het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage. Binnen die termijn hebben belanghebbenden de gelegenheid tegen het ontwerp-besluit zienswijzen in te dienen.

Ontwerp-beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan ligt eveneens vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage. Binnen die termijn hebben ingezetenen van Venlo en belanghebbenden overeenkomstig het bepaalde in de Inspraakverordening Venlo de gelegenheid tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan een inspraakreactie kenbaar te maken. Geadviseerd wordt het beeldkwaliteitsplan te zijner tijd - gelijktijdig met uw besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan - via een besluit van uw raad aan de Welstandsnota toe voegen, zodat het beeldkwaliteitsplan een formele status krijgt. Dit betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning mede aan het beeldkwaliteitsplan moeten worden getoetst.

Toepassing Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, zoals bedoeld in categorie 3.1 van Bijlage 1 behorende bij de Crisis- en herstelwet. Daarmee valt het plan binnen de reikwijdte van de Crisis- en herstelwet en kan van deze wet gebruik worden gemaakt om op de gebruikelijke wijze procedures te versnellen. Dit betekent onder meer, dat te zijner tijd in geval van beroep tegen genomen besluiten met betrekking tot het bestemmingsplan en de vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet kunnen worden aangevuld en de bestuursrechter binnen zes maanden (in plaats van 12 maanden), na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Financiële aspecten

Binnen het exploitatiegebied zijn er naast de eigendomspositie van Venterra B.V. ook vier particuliere eigenaren. Venterra B.V. heeft met de vier particuliere eigenaren in het gebied afspraken gemaakt om voor rekening en risico van Venterra B.V. voor het gehele project de planologische procedures en de aanleg van de openbare ruimte te verzorgen en het kostenverhaal voor haar rekening te nemen. Het voornemen is met initiatiefnemer Venterra B.V. een anterieure overeenkomst aan te gaan. Daarin wordt ook het verhaal van eventuele planschadecosten (voor het gehele project) op de initiatiefnemer opgenomen.

Tevens is op basis van de plankostenscan een bedrag afgesproken met Venterra, waarmee de ambtelijke kosten worden gedekt middels een exploitatiebijdrage. Ter afwijking van de vaststelling van een exploitatieplan is ook voor de vier particuliere eigenaren een anterieure overeenkomst opgesteld. Daarmee kan met alle eigenaren binnen het exploitatiegebied een anterieure overeenkomst worden gesloten, is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de verplichting voor uw raad om voor het gebied van dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Hiermee is een voor de gemeente budgettair neutrale planontwikkeling gegarandeerd.

In de anterieure overeenkomst met Venterra B.V. worden de afspraken vastgelegd over de toekomstige openbare ruimte. De openbare ruimte, zoals onderdeel van de planvorming, is integraal mee-ontworpen op basis van de gemeentelijke eisen. Dit geldt zowel voor de bovengrondse openbare ruimte als de ondergrondse infrastructuur. Deze worden voor eigen rekening en risico door Venterra B.V. aangelegd. Als gemeente zien we toe op de bestekken en houden toezicht op de realisatie. Na oplevering wordt deze openbare ruimte aan de gemeente Venlo overgedragen. De gemeente betaalt hiervoor het symbolische bedrag van €1 en neemt vervolgens het eigendom en het beheer en onderhoud over van Venterra B.V.

Communicatie

De initiatiefnemer heeft de grondeigenaren en de dorpsraad Hout-Blerick uitgenodigd voor een informatieavond op 22 november 2022. Er waren 14 personen aanwezig. Eind 2022 zijn de grondeigenaren, de dorpsraad Hout-Blerick, omwonenden en belangstellenden uitgenodigd voor een informatieavond op 10 januari 2023. Er hebben zich 62 personen aangemeld. Tijdens de informatiebijeenkomsten heeft de initiatiefnemer het bestemmingsplan toegelicht en was er ruimte voor een dialoog met de aanwezigen. Van beide informatiebijeenkomsten en de daaruit voortvloeiende actiepunten heeft de initiatiefnemer een verslag gemaakt dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.

Vervolprocedure raad

Na afloop van de termijn van terinzagelegging (eindigend op 7 februari 2024) vindt beantwoording van eventueel ingekomen zienswijzen en inspraakreacties plaats. Daarna worden het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Uw besluit zal worden gepubliceerd, overigens gelijktijdig met het door ons te nemen besluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder. Tegen de besluiten omtrent vaststelling van het bestemmingsplan en vaststelling van hogere waarden staat voor belanghebbenden beroep

Raadsinformatiebrief

open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan staan geen rechtsmiddelen open.

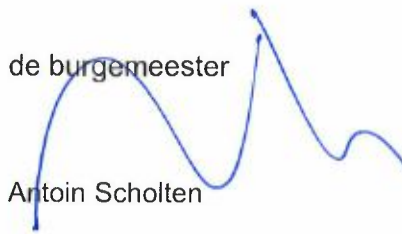
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Bijlagen

1. 01 Ontwerp-besluit hogere waarden Gonnenhof Hout-Blerick
2. 02 Ontwerp-bp. Gonnenhof Hout-Blerick; regels
3. 03 Ontwerp-bp. Gonnenhof Hout-Blerick; toelichting
4. 04 Ontwerp-bp Gonnenhof Hout-Blerick; verbeelding
5. 05 Ontwerp-bp. Gonnenhof Hout-Blerick; bijlagenboek
6. 06 Ontwerp-beeldkwaliteitsplan Gonnenhof Hout-Blerick