

## Raadsinformatiebrieven

RIB nummer 2023 199  
collegevergadering d.d. 12 december 2023  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 93360  
team RGWLEV  
steller S. van den Hoogen  
telefoonnummer +31 77 3596809  
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl  
datum 12 december 2023  
bijlage(n) 5  
datum verzonden

14 DEC. 2023

### Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Weidsvelden Velden

### Kennisnemen van

Het ontwerp-bestemmingsplan Weidsvelden wordt gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Het plan voorziet in de realisatie van 39 woningen op de locatie begrensd door de lintbebouwing aan de Vilgert (noordzijde), de Schandelseweg (zuidzijde), het woonbuurtje 'aan Vreezen' (oostzijde) en de sportvelden (westzijde) in Velden.

Daarnaast wordt het ontwerp-beeldkwaliteitsplan Weidsvelden gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd.

### Aanleiding van

Het doel van de RIB is uw gemeenteraad te informeren over het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan voor Weidsvelden.

### Kernboodschap

Het uiteindelijk beoogde resultaat is een onherroepelijk bestemmingsplan voor Weidsvelden te Velden. Op deze wijze ontstaat er een planologische basis voor de beoogde ontwikkeling. Het is de bevoegdheid van de raad om een bestemmingsplan vast te stellen.

Daarnaast is een vastgesteld Beeldkwaliteitsplan Weidsvelden een beoogd resultaat.

De beoogde woningbouwontwikkeling wijkt af van de vigerende bestemmingen en ligt buiten de stedelijke contour uit de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014. Op 15 november 2022 hebben wij besloten additionele woningbouw mogelijkheden in de kern Velden vast te stellen. Dit is een uitwerking van de Woonvisie Venlo 2021-2026 (vastgesteld 29 september 2021) waarin is vastgelegd dat o.a. in de kern Velden woningbouw buiten de contour noodzakelijk is. De locatie van de voorliggende aanvraag is gelegen binnen de aangepaste contour en daarmee zijn er nieuwe mogelijkheden op deze plek ontstaan.

## **Raadsinformatiebrief**

In het kader van de principe medewerking zijn onderstaande voorwaarden gesteld:

1. de initiatiefnemer een gedegen en kwalitatieve onderbouwing aanlevert waaruit blijkt dat:
  - a. afwijking van de Ruimtelijke Structuurvisie ruimtelijk en stedenbouwkundig ruimtelijk inpasbaar en te rechtvaardigen is;
  - b. het woningbouwprogramma toegevoegde waarde heeft voor de woningvoorraad van Velden;
2. het prijspeil van de starterswoningen en de levensloopbestendige en -geschikte woningen aansluit op de prijsrange van de Plancapaciteitsmonitor Limburg.

Deze ontwikkeling biedt mogelijkheden voor het afronden van een aantal langlopende dossiers – Ruimte voor Ruimte en Maasdal Velden – waarmee meerdere beleidsdoelen met elkaar worden verbonden.

### **Bestemmingsplan**

Het concept ontwerp-bestemmingsplan is integraal beoordeeld en gebleken is dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn. Ter plaatse blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld op het gebied van bodem, luchtkwaliteit, milieuzonering zijn er geen overwegende belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient voor één woning een hogere geluidswaarde verleend te worden.

Het bestemmingsplan voorziet tevens in een gedegen ruimtelijke, programmatische en toekomstbestendige onderbouwing.

Dit ontwerp-bestemmingsplan borgt het planologisch kader op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden afgegeven.

### **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. Dit betekent onder meer, dat te zijner tijd in geval van beroep tegen genomen besluiten met betrekking tot het bestemmingsplan:

- beroepsgronden in het beroepsschrift 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;
- de bestuursrechter binnen zes maanden, in plaats van 12 maanden, na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

### **Stikstof**

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiks- en realisatiefase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties niet meer dan 0,00 mol N ha/jr bedraagt. In het kader van de voortoets kunnen significante negatieve effecten dan ook worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt op grond van deze resultaten geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

## **Raadsinformatiebrief**

### **Milieueffectrapportage**

Op basis van de mer-aanmeldnotitie is besloten dat de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt zijn van aard en omvang, dat dit geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Een milieueffectrapport hoeft derhalve niet te worden opgesteld.

### **Hogere waarden**

Voor één woning aan de Schandeloseweg dient op basis van wegverkeerslawaai een hogere waarde verleend te worden van 50 dB.

### **Ontsluiting van het gebied**

De hoofdontsluiting van het ontwikkelgebied is aan de zuidkant vanaf de Schandeloseweg. De reeds aanwezige ontsluiting aan de noordkant naar de Vilgert is vanwege de beperkte omvang alleen geschikt als secundaire ontsluitingsweg. Deze ontsluiting blijft echter wel geopend. Het plangebied zelf wordt ingericht als 30 km-zone.

Voor een toekomstbestendige inpassing van het nieuwe woongebied is middels groenstroken een toekomstige reservering opgenomen voor ontsluitingswegen.

### **Beeldkwaliteitsplan**

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is gericht op het realiseren van een samenhangende, karaktervolle woonbuurt, passend in de omgeving. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, het materiaalgebruik en de stedenbouwkundige samenhang van de woningen en openbaar gebied. Deze kwalitatieve criteria, in woord en beeld zijn straks leidend bij het toetsen van de bouwplannen.

Het beeldkwaliteitsplan kent een aparte procedure die parallel loopt met de procedure voor het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de Welstandsnota.

### **Economische uitvoerbaarheid/kostenverhaal/antérieure overeenkomst**

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat uw raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Met Ruimte Voor Ruimte Limburg C.V. (hierna te noemen: RvR Limburg C.V.) is een antérieure overeenkomst aangegaan waarin de afspraken zijn geborgd voor de planontwikkeling. De overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de voorwaarden waaronder wordt gekomen tot ontwikkeling van het exploitatiegebied voor rekening en risico van RvR Limburg C.V. inclusief het

## Raadsinformatiebrief

daarbij behorende kostenverhaal. In de overeenkomst is ook het verhaal van eventuele planschade door de gemeente op de initiatiefnemer geborgd.

Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de verplichting voor uw raad tot vaststelling van een exploitatieplan voor het gebied van het bestemmingsplan voor het woningbouwplan. In de overeenkomst is ook de overdracht en het beheer van de openbare ruimte in het nieuwe plan geborgd.

### Communicatie

- Op 7 juli 2021 heeft overleg met de dorpsraad plaatsgevonden waarin het plan is gepresenteerd en besproken is op welke wijze het plan aan de omgeving wordt gepresenteerd.
- Op 13 september 2021 hebben de initiatiefnemers in de Vilgaard een presentatie verzorgd voor omwonenden en andere geïnteresseerden. Toen is de mogelijk geboden tot mondeling/schriftelijk (digitaal) vragen stellen. Deze zijn nadien beantwoord.
- Op 22 november 2021 en op 25 januari 2022 heeft nog overleg plaatsgevonden met bewonersgroep Aan Vreezen. Naar aanleiding van deze overleggen zijn de volgende aanpassingen opgenomen in het plan:
  - een overdracht van een strook grond van 5 meter naar aanwonenden van Aan Vreezen en een mandelig pad achter hun kavels;
  - de hoekwoningen achter Aan Vreezen worden qua hoogte aangepast aan de hoogte van de starterswoningen en aan de woningen van Aan Vreezen.
- Er heeft afzonderlijk afstemming plaatsgevonden over de bereikbaarheid van een aanliggende paardenwei. Hiervoor wordt in het plan toegangsweg gecreëerd en zal een uitruil van gronden plaatsvinden.
- In de maanden september en oktober 2022 zijn de plannen gepresenteerd aan vertegenwoordigers van de SV Velden en de TC Velden. Er zijn afspraken gemaakt over het plaatsen van ballenvangers en er is akoestisch en lichtonderzoek verricht.
- Vanwege het uitgebreide voortraject zal er tijdens het ontwerp geen extra bijeenkomst georganiseerd worden. Wel zal de initiatiefnemer de wijkraad, bewoners Aan de Vreezen, sportverenigingen en iedereen waarmee ze gesproken hebben informeren over het ontwerp bestemmingsplan en de vervolgprocedure.

### Vervolgprocedure raad

Het ontwerp-bestemmingsplan Weidsvelden en het ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Weidsvelden worden gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kunnen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen worden ingediend bij uw gemeenteraad. Ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan kunnen inspraakreacties worden ingediend bij uw raad. Na de terinzagelegging worden de eventuele ingekomen zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan bekeken en zullen wij een voorstel doen voor de beantwoording van de ingekomen zienswijzen. Ook de eventueel ingekomen inspraakreacties tegen het beeldkwaliteitsplan worden bekeken. Ook hiervoor zal een voorstel gedaan worden

## Raadsinformatiebrief

voor de beantwoording daarvan. Tenslotte zal een voorstel gedaan worden omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

### Bijlagen

1. 01 Ontwerp BP Weidsvelden toelichting
2. 02 Ontwerp BP Weidsvelden bijlagen toelichting
3. 03 ontwerp BP Weidsvelden regels
4. 04 Ontwerp BP Weidsvelden verbeelding
5. 05 Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Weidsvelden