

**Boonen, Marlous (EJM)**

**Van:** Geert Martens <g.martens@jajo.com>  
**Verzonden:** donderdag 10 april 2014 13:42  
**Aan:** FM\_Info; Soest van, Geert (GJP); Valentijn, Marleen (MHH)  
**CC:** 'Savelkoul, Jeffry (ZUID)'; Soons, Peter (psoons@jongenbv.nl); D.horsten@bouwfonds.nl; Koert Mutsaers  
**Onderwerp:** Zienswijze op ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie 2014  
**Bijlagen:** SKMBT\_C45214041013000.pdf

Geacht College van Burgemeester en Wethouders en leden van de gemeenteraad van de gemeente Venlo.

Bijgaand doen wij u onze zienswijze toekomen met betrekking tot de door u opgestelde ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie 2014 van de gemeente Venlo.

Graag ontvangen wij van u een ontvangstbevestiging zodat wij bevestigd hebben gekregen dat onze zienswijze tijdig is ingediend.

Deze brief wordt vandaag per gelijke post aan u verzonden.

Met vriendelijke groet,

Ir. Geert P.W.H. Martens  
Regiomanager



Nr.	1414437
	PKWLF
	11 APR 2014
	Gemeente Venlo
	17.31

PKWLF

**JANSSEN DE JONG PROJECTONTWIKKELING B.V.**  
 Postbus 253, 5900 AG Venlo  
 Bezoekadres: Jan van Riebeeckweg 17, 5928 LG Venlo  
 telefoon: (+31) 77 - 355 93 33  
 mobiel: (+31) 6 - 201 341 55  
 e-mail: [g.martens@jajo.com](mailto:g.martens@jajo.com)  
 website: [www.iipo.nl](http://www.iipo.nl)

Denk a.u.b. aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint.  
 Op de inhoud van dit bericht en eventuele bijlage(n) is onze disclaimer van toepassing. Om de disclaimer te kunnen bekijken, navigeert u alstublieft naar <http://disclaimer.iipo-projecten.nl>  
 The contents of this message and possible attachment(s) are subject to our disclaimer. To view the disclaimer please navigate to <http://disclaimer.iipo-projecten.nl>

**Van:** [Scanner-Venlo@jajo.com](mailto:Scanner-Venlo@jajo.com) [<mailto:Scanner-Venlo@jajo.com>]  
**Verzonden:** donderdag 10 april 2014 15:00  
**Aan:** Geert Martens  
**Onderwerp:** Message from KMBT\_C452

Denk a.u.b. aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint.  
 Op de inhoud van dit bericht en eventuele bijlage(n) is onze disclaimer van toepassing. Om de disclaimer te kunnen bekijken, navigeert u alstublieft naar <http://disclaimer.iipo-projecten.nl>  
 The contents of this message and possible attachment(s) are subject to our disclaimer. To view the disclaimer please navigate to <http://disclaimer.iipo-projecten.nl>



Aan het College van Burgemeester  
en Wethouders van de Gemeente Venlo  
Postbus 3434  
5902 RK VENLO

Onze ref. : GM/JRe/VE-0047

Venlo, 9 april 2014

**Betreft** : zienswijze op ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie 2014 gemeente Venlo

Geacht College,

Namens de partijen Bouwfonds Ontwikkeling Zuid B.V., BAM Woningbouw B.V.,  
Bouwontwikkeling Jongen B.V. en Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. reageren wij op  
de voorliggende ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie 2014. Zoals bij u bekend hebben wij  
gezamenlijk grondposities ingenomen in het gebied Rijnbeek Noord te Venlo. Onderstaand  
geven wij puntsgewijs onze zienswijze op uw ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie 2014:

1. Zoals al eerdere aangegeven in de brief van Janssen de Jong Projectontwikkeling  
d.d. 7 oktober 2013 betreuren wij het dat de bovengenoemde marktpartijen maar  
zeker ook de lokaal actieve makelaars niet actief betrokken zijn geweest in het  
kaderstellingsproces. U heeft hierop gereageerd bij brief van 18 november. Wij  
herkennen ons totaal niet in uw structuurvisie. De markt waarmee wij dagelijks in  
contact zijn vraagt om andere producten en vooral om grondgebonden woningen in  
een groenstedelijke setting. Ook het woningmarktonderzoek van Rigo Research van  
april 2013 geeft aan dat er vooral vraag is naar woningen onder € 150.000,- maar ook  
grondgebonden woningen tussen de € 200.000,- en € 300.000,-. Uit ditzelfde  
onderzoek komt naar voren dat er een tekort is van 160 grondgebonden  
koopwoningen alleen al in het stadsdeel Venlo. Wij verzoeken u dan ook nadrukkelijk  
om de marktpartijen in de nabije toekomst bij de ontwikkeling van uw visie te  
betrekken.

U verwacht dat de ontwerp structuurvisie ook herkenbaar zal zijn voor de  
marktpartijen en u verwijst hierbij naar de Dynamische Woningbouw Programmering  
(DWP). De projectenlijst van de Dynamische Woningbouw Programmering is bij de  
bovengenoemde marktpartijen genoegzaam bekend. Bij nadere bestudering van de  
projectenlijst constateren wij echter dat er een zeer groot aantal projecten zijn  
waarvan niet bekend is wanneer ze zullen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er  
projecten bij waar de aantallen substantieel zullen dalen omdat de kans groot is dat er

Janssen de Jong  
Projectontwikkeling B.V.

Ekkersrijt 4008  
5692 DA Son en Breugel  
Postbus 131  
5699 AC Son en Breugel  
telefoon (0499) 49 13 19  
telefax (0499) 47 68 06  
projectontwikkeling@jejo.com  
www.jjpo.nl  
K.v.K. Oost-Brabant  
Registratie nr. 17063163  
BTW nr. NL0066930889B12  
Bankrelatie: ABN AMRO  
Rotterdam 28.10.83 592

Regiokantoren

• West-Nederland  
Postbus 86  
2410 AB Bodegraven  
telefoon (0172) 65 00 38

• Oost-Nederland  
Postbus 572  
7550 AN Hengelo  
telefoon (074) 255 68 68

• Limburg  
Postbus 253  
5900 AG Venlo  
telefoon (077) 355 93 33

Een Janssen de Jong Groep  
Onderneming



niet meer gestapeld wordt gebouwd maar grondgebonden.  
Herstructureringsprojecten dienen als vervangende nieuwbouw en leveren in de aantallen, op het totale bestand, veelal een reductie van woningen op.

Als we kijken naar de planologische status van de verschillende projecten concluderen wij dat 75% van de projecten nog in de ideeënfase verkeren ofwel stilliggen en niet tot ontwikkeling komen. De plannen waarvan het bestemmingsplan definitief is vastgesteld zijn inmiddels voor de helft gerealiseerd of zullen geen doorgang vinden. Op het eerste oog lijkt het erop dat er voldoende projecten zijn in Venlo maar nader beschouwd valt dit toch tegen. U geeft aan dat er tot het jaar 2022 in Venlo ca. 2.000 woningen moeten worden gebouwd. Dit zijn vanaf nu 250 woningen per jaar. Veel kleine ontwikkelende partijen zullen hun investeringen om bestemmingsplannen op te gaan stellen bevriezen gezien de onzekerheid van de markt en de risico's die hieraan kleven. Dit betekent dat uw harde plancapaciteit snel opdroogt. Corporaties zullen vooral de nadruk leggen op renovatie van hun bestaande voorraad. Uw projectenlijst van de DWP is vooral niet Dynamisch. Hoe flexibel is deze lijst nu blijkt dat het overgrote deel aan projecten stil ligt en de gemeente niet kan inspelen op de vraag in de markt. Nu lijkt het erop dat de gemeente gaat afwachten totdat er ooit een keer een invulling gegeven gaat worden aan de stilliggende projecten. Dit kan toch niet de bedoeling zijn.

Uit een eerder onderzoek van de gemeente Venlo over pendelaars is gebleken dat een groot aantal mensen in Venlo werkt welke afkomstig zijn uit een woonplaats op meer dan 45 minuten reisafstand. Door de ontwikkeling van het bovenregionale bedrijventerrein en de campus ontwikkeling van Greenpark Venlo zal dit aantal alleen maar toenemen. U geeft aan dat er binnen afzienbare tijd 4 nieuwe logistieke dienstverleners zich op Trade Port Noord gaan vestigen waardoor 1.100 nieuwe banen gaan ontstaan. Ook een verdubbeling van het bedrijf Brand Loyalty en de toekomstige nieuwbouw van Canon zal werkgelegenheid aantrekken. Het opschalen van de stad Venlo met meer hoger en zelfs universitair onderwijs zal studenten aantrekken. Steden als Nijmegen en Maastricht behouden hun studenten door ze een attractief woonklimaat aan te bieden in de Waalsprong en op Belvédère. In onze optiek biedt het voorliggende ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie 2014 voor Venlo hierin nauwelijks perspectief en vinden wij uw ambities laag.

2. In uw ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie trekt u de contour stedelijk / dorpsgebied als een krimpfolie om uw stad en dorpen en beperkt u zich in uw toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Voor het gebied Rijnbeek Noord en 't Ven - Oost, waar stichting 't Venster gronden heeft verworven, geeft u een low profile ontwikkelingszone aan. Beide gebieden liggen ingeklemd tussen stedelijke gebieden. Daarnaast zijn zowel Rijnbeek – Noord als 't Ven – Oost rommelige gebieden waarin zowel burgerwoningen als oude glasopstanden staan. In uw vorige structuurvisie waren beiden gebieden aangewezen als reservegebieden voor de realisatie van grondgebonden woningbouw als verlengde op het jonge uitbreidingsplan Groenstraat. U geeft aan dat de contouren de overgang vormen tussen het stedelijke gebied en het buitengebied. Voor de low-profile ontwikkelzone maakt u hierin geen keuze. In onze optiek zou het logischer zijn om deze zone wel bij het stedelijke gebied te betrekken, zeker gezien de eerdere toezegging richting Stichting 't Venster om hier een plan te kunnen ontwikkelen van 380 woningen.



3. In het ontwerp is duidelijk gekozen om geen vastomlijnd plan neer te leggen maar vertrouwen en ruimte te bieden voor initiatieven waar Venlo mooier en beter van wordt. U hanteert daarbij vier basisprincipes bij nieuwe initiatieven. Aan deze basisprincipes kan een ontwikkeling van het gebied Rijnbeek – Noord voldoen.
4. Bovengenoemde marktpartijen zijn bereid en in staat om de ontwikkeling van het gebied Rijnbeek – Noord ter hand te nemen om hier een wervend woonmilieu te bieden voor de huidige en toekomstige nieuwe inwoners van Venlo. Alle partijen beschikken over bouwconcepten die voldoen aan de laatste stand van de techniek en zijn in staat integraal projecten te ontwikkelen. Energieneutrale woningen welke gebouwd worden vanuit uw Cradle to Cradle gedachte behoren hier ook toe. In uw Kernopgave heeft u het over de vier basisprincipes. Met de ontwikkeling van ons gebied Rijnbeek – Noord kunnen wij aan deze basisprincipes voldoen.

Het spreekt voor zich dat wij graag met u op korte termijn alsnog een dialoog aangaan rondom de voorliggende ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie 2014 om u er van te overtuigen dat een ontwikkeling van het gebied Rijnbeek – Noord voor Venlo een absolute meerwaarde heeft.

Graag zien wij uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

**JANSSEN DE JONG PROJECTONTWIKKELING B.V.**

Ir. G.P.W.H. Martens

Mede namens:

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.

Bouwontwikkeling Jongen B.V.

BAM Woningbouw B.V.

Cc: aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Venlo