

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Teuniswijk
Venlo-Noord
raadsnummer 2019 2
collegevergadering d.d. 19 maart 2019
raadsvergadering d.d. 24 april 2019
fatale termijn
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

team RGWLEV
registratienummer 1435348
steller LH Rooden
doorkiesnummer +31 77 3596529
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 6 maart 2019
bijlage(n) 6
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor om:

1. het bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP201803TEUNISW-VA01, met bijbehorende bijlagen, zowel analoog als digitaal, waarbij gebruik is gemaakt van de GBKN ondergrond dd. 13 oktober 2017 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de bijbehorende nota van wijzigingen;
2. voor het plangebied van het bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord geen exploitatieplan vast te stellen. Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Woningcorporatie Woonwenz is voornemens het gebied Teuniswijk Venlo-Noord te herstructureren. De herstructurering leidt tot sloop van de bestaande portiekflats met 126 woningen en 12 winkelruimtes. In de plaats daarvan worden op deze locatie 68 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het betreft grotendeels levensloopbestendige sociale huurwoningen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan en vergt dan ook een herziening daarvan.

Op 1 februari 2018 is met Woonwenz de 'Anterieure overeenkomst herontwikkeling sociale woningbouw en herstructurering Teuniswijk' gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken ten aanzien van financiële en procesmatige aspecten alsmede onderlinge taken en verplichtingen vastgelegd. Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en zijn de locatie-eisen geborgd en daarmee vervalt de verplichting voor uw raad tot het vaststellen van een exploitatieplan voor het plangebied van de Teuniswijk.

Woonwenz heeft bij de gemeente een ontwerp-bestemmingsplan ingediend met het verzoek dat in procedure te brengen. Het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 3 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Daarnaast heeft Woonwenz ons verzocht op grond van de Wet geluidhinder voor 13 van de nieuw te bouwen woningen hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vast te stellen vanwege het geluid van verkeer op de Veldenseweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt bij die woningen met maximaal 7 dB overschreden. Bij besluit van 17 juli 2018 hebben wij de gevraagde hogere waarden vastgesteld.

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord overeenkomstig bijgaand concept-besluit (gewijzigd) vast te stellen, met inachtneming van de bijbehorende nota van wijzigingen en te besluiten voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord; verbeelding	Maart 2019
2.	Bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord; regels	Maart 2019
3.	Bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord; toelichting	Maart 2019
4.	Bijlagenboek bij toelichting bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord	Maart 2019
5.	Bijlage bij regels bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord	Maart 2019
6.	Nota van wijzigingen bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord	Maart 2019

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Voor de herstructurering van de Teuniswijk in Venlo-Noord door woningcorporatie Woonwenz dient het geldend bestemmingsplan te worden herzien. Uw raad wordt voorgesteld tot (gewijzigde) vaststelling van dit bestemmingsplan te besluiten.

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

De raad heeft op 29 november 2017 een krediet, groot € 1.117.000,-- , voor de grondexploitatie van de herstructurering Teuniswijk beschikbaar gesteld (raadsnr. 2017/60).

Op 24 april 2018 hebben wij besloten het ontwerp-bestemmingsplan voor de Teuniswijk voor iedereen ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Relatie met programma

Dit voorstel draagt bij aan het programma Leefbaar Venlo.

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

Het initiatief draagt, door de realisering van grotendeels levensloopbestendige woningen, bij aan de invulling van een verschuivende woningmarktbehoefte (de juiste woning op de juiste plaats voor de juiste doelgroep).

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

Uw raad is bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan. Tegen die achtergrond wordt u thans gevraagd tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan voor de Teuniswijk Venlo-Noord te besluiten.

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

• **Planvoornemen**

Woningcorporatie Woonwenz is voornemens het gebied Teuniswijk Venlo-Noord te herstructureren. De herstructurering leidt tot sloop van de bestaande portiekflats met 126 woningen en 12 winkelruimtes. Dit vanwege de eindigheid van de woonkwaliteit van die woningen. In de plaats daarvan worden op deze locatie 68 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het betreft grotendeels levensloopbestendige sociale huurwoningen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan en vergt dan ook een herziening daarvan.

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het stedelijk woongebied van Venlo, ten oosten van de Maas en ten zuidwesten van bedrijventerrein Veegtes. De locatie wordt begrensd door de Veldenseweg, Meeuwbeemdweg, Hogeweg en Bisschop Hoensbroeckstraat en is verder omgeven door bestaande woonwijken. Het gebied wordt ontsloten via de bestaande, omliggende wegen. Doordat het aantal woningen wordt gereduceerd van 126 naar 68 neemt het bestemmingsverkeer af en blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd.

Ook in de nieuwe situatie wordt voorzien in het nodige groen. Dit wordt centraal tussen de woonvlekken geconcentreerd. Er wordt een groene verbinding gemaakt tussen oost en west, waardoor de bestaande groenstructuren aan de oost- en westzijde van het plangebied met elkaar worden verbonden.

- **Geldend bestemmingsplan**

Het plangebied ligt in de beheersverordening 'Venlo-Noord' met de bestemmingen 'Wonen', 'Gemengd', 'Groen', 'Verkeer' en 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. Het geldend bestemmingsplan biedt voor de voorgenomen herstructurering geen mogelijkheden, omdat gebruiksmogelijkheden, gebruiksfuncties en bouw mogelijkheden verschuiven. Woonwenz heeft daarom bij de gemeente een ontwerp-bestemmingsplan ingediend met het verzoek dat in procedure te brengen. Op de procedurele aspecten wordt verderop in dit voorstel ingegaan.

- **Woonvisie 2016-2021 / dynamische woningbouwprogrammering**

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het lokale woonbeleid, zoals beschreven in de op 21 december 2016 vastgestelde Woonvisie 2016-2021. De ontwikkeling sluit kwalitatief en kwantitatief aan bij de veranderende woonbehoefte en voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het bestaand stedelijk gebied. Er worden duurzame ééngezinswoningen en levensloopbestendige woningen gerealiseerd voor zowel de huur- als koopsector. Er vindt een verdunning plaats in het aantal woningen. Het voornemen past dan ook bij de opgaven, zoals geformuleerd in de gemeentelijke woonvisie.

- **Milieu-aspecten**

De milieu-aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit planvoornemen. Het aspect geluid wordt hieronder kort nader belicht.

- *Geluid / hogere waarden Wet geluidhinder*

Omdat het plangebied in de nabijheid van 50 km/h wegen ligt, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op nieuw te bouwen woningen. Daaruit is gebleken, dat bij 13 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 7 dB wordt overschreden als gevolg van wegverkeer op de Veldenseweg. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, civieltechnische en financiële aard. Derhalve heeft Woonwenz ons college verzocht op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen. Dit verzoek ontmoet uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar, mede vanwege het feit dat aan de woningen geluidwerende voorzieningen worden getroffen.

- **Procedure bestemmingsplan**

Het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 3 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn geen zienswijzen ingediend. In augustus 2018 heeft Woonwenz de gemeente verzocht de bestemmingsplanprocedure tot nader bericht aan te houden. In de loop van januari 2019 hebben wij van Woonwenz bericht ontvangen dat de procedure kan worden voortgezet. Woonwenz heeft de tussenliggende periode benut om de planstukken op enkele ondergeschikte onderdelen bij te stellen ten opzichte van het ontwerp. De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op:

- het feit dat woningen in het uitgewerkte inrichtingsplan 0,60 meter zijn teruggelegd.

Er ontstaat hierdoor een overgangsstrook tussen openbaar en privé. De bouwvlakken zijn naar aanleiding hiervan teruggelegd;

- het afstemmen van de begrenzing van de bestemming 'Verkeer' tussen de woonvlekken op de beoogde inrichting van de parkeervoorzieningen in combinatie met de ontsluiting ten gunste van de bestemming 'Groen';
- de parkeercoffer aan de zuidzijde van het plangebied is niet meer centraal tussen de woningen gelegen met aan weerszijden groen, maar is meer naar de westzijde verschoven, zodat ten oosten van deze parkeerplaatsen het groen meer wordt geconcentreerd.

Voor het overige wordt verwezen naar de bijgevoegde nota van wijzigingen.

Omdat de aanpassingen slechts van ondergeschikte aard zijn is geen sprake van een wezenlijk ander plan en hoeft het bestemmingsplan niet opnieuw als ontwerp ter inzage te worden gelegd. U wordt voorgesteld het bestemmingsplan overeenkomstig bijgaand ontwerp-besluit (gewijzigd) vast te stellen.

- **Procedure besluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder**

Het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden heeft met ingang van 3 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Bij besluit van 17 juli 2018 hebben wij de gevraagde hogere waarden overeenkomstig het ontwerp-besluit vastgesteld. De ondergeschikte planaanpassingen hebben voor dat besluit geen gevolgen.

- **Anterieure overeenkomst / exploitatieplan**

De wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-plan zijn van ondergeschikte aard, waardoor die ook geen gevolgen hebben voor de met Woonwenz gesloten anterieure overeenkomst. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient u in dat geval expliciet te besluiten voor dit plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

- **Communicatie**

Woonwenz heeft ten aanzien van dit initiatief enkele informatieavonden georganiseerd. Daarnaast is Woonwenz met het oog op herhuisvesting van haar huurders in januari 2018 gestart met individuele gesprekken met de zittende huurders bij hen thuis.

Aan de herhuisvesting van de zittende huurders ligt een sociaal plan ten grondslag.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Naast Woonwenz als initiatiefnemer zijn in het kader van het vooroverleg de provincie Limburg, het waterschap Limburg en de Veiligheidsregio Limburg-Noord bij dit traject betrokken. De provincie heeft geen opmerkingen. De reactie van de Veiligheidsregio is overgenomen en met Woonwenz afgestemd. Het waterschap heeft niet gereageerd.

8. Financiële paragraaf

Alle gemeentelijke kosten voor de realisatie van de onderhavige planontwikkeling worden op basis van een met Woonwenz gesloten anterieure overeenkomst verhaald. Om deze planontwikkeling en de overeenkomst uit te kunnen voeren is door uw raad op 29 november 2017 (raadsnummer 60) een uitvoeringskrediet van € 1.117.000,= beschikbaar gesteld.

9. Risicoparaagraaf (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)

N.v.t.

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

N.v.t.

10. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vaststellingsbesluit - samen met ons besluit tot het vaststellen van hogere waarden voor 13 van de te realiseren woningen – voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn bestaat voor belanghebbenden onder voorwaarden de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags na afloop van de beroepstermijn treden het bestemmingsplan en het besluit tot vaststelling van hogere waarden in werking, mits binnen die termijn bij de Afdelingsvoorzitter geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Teuniswijk
Venlo-Noord
raadsnummer 2019 2
raadsvergadering d.d. 24 april 2019

team RGWLEV
steller LH Rooden
doorkiesnummer +31 77 3596529
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 6 maart 2019

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 19 maart 2019, registratienummer 1435348;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat;

het ontwerp-bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord van 3 mei 2018 tot en met 13 juni 2018 ter inzage heeft gelegen;

voorafgaand aan de terinzagelegging een openbare kennisgeving is gedaan in de Nederlandse Staatscourant en het Gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voormelde termijn van terinzagelegging;

tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp enkele ondergeschikte wijzigingen, zoals opgenomen in de nota van wijzigingen, zijn aangebracht;

besluit(en):

1. het bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP201803TEUNISW-VA01, met bijbehorende bijlagen, zowel analoog als digitaal, waarbij gebruik is gemaakt van de GBKN ondergrond dd. 13 oktober 2017, met inachtneming van de nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
2. voor het plangebied van het bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 april 2019.

De griffier

A stylized blue ink signature of Geert van Soest.

Geert van Soest

De voorzitter

A stylized blue ink signature of Antoin Scholten.

Antoin Scholten

raadsnummer 2019 2
ons kenmerk 1435348
team RGWLEV
steller Loek Rooden
doorkiesnummer +31 77 3596529
e-mail l.rooden@venlo.nl

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord

In deze nota van wijzigingen zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Teuniswijk Venlo-Noord opgenomen.

	<i>Aanpassingen</i>
Verbeelding	
	De woningen zijn 0,60 meter teruggelegd met uitzondering van de woningen aan de Bisschop Hoensbroeckstraat. Er ontstaat hierdoor een overgangsstrook tussen openbaar en privé. De bouwvlakken zijn naar aanleiding hiervan teruggelegd.
	De begrenzing van de bestemming 'Verkeer' is tussen de woonvlekken afgestemd op de beoogde inrichting van de parkeervoorzieningen in combinatie met de ontsluiting ten gunste van de bestemming 'Groen'.
	Ter plaatse van de 'entree' van de parkeerplaatsen in het zuidelijk deel van het plangebied is de begrenzing van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' beter op elkaar afgestemd op basis van de noodzakelijke boogstraal.
	Ter plaatse van een tweetal schuine hoekjes aan de Bisschop Hoensbroeckstraat /Hogeweg respectievelijk aan de Veldenseweg is de begrenzing tussen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen' iets aangepast.
	De parkeerkoffer aan de zuidzijde van het plangebied is niet meer centraal tussen de woningen gelegen met aan weerszijden groen, maar is meer naar de westzijde verschoven, zodat ten oosten van deze parkeerplaatsen het groen meer wordt geconcentreerd.
Regels	
	Artikel 5.2.1 onder c inzake de plaatsing van de voorgevel van de woningen is tekstueel bijgesteld.
Toelichting	
	In paragraaf 8.4 zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-

Raadsbijlage

	bestemmingsplan kort beschreven.