

Reactienota ontwerp-bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Cradle to Cradle woonwijk 't Ven Noord voor 10 woningen aan de Oude Turfstraat in Venlo

• Inzage ontwerp-bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben van 20 februari tot en met 1 april 2020 ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze kennis gegeven. Iedereen heeft de mogelijkheid gekregen om tegen het ontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan reacties kenbaar te maken. Voorts is de kennisgeving gezonden aan tenminste de diensten van rijk en provincie die zijn belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het betrokken waterschapsbestuur.

Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is 1 schriftelijke zienswijze annex inspraakreactie ontvangen. In deze reactienota geeft de gemeente aan wat het standpunt is op de ingebrachte zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan en de inspraakreactie op het beeldkwaliteitsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ontvangt de indiener daarvan schriftelijk bericht.

• Zienswijze / inspraakreactie

Hieronder wordt de ingediende zienswijze resp. inspraakreactie samengevat en wordt het gemeentelijk standpunt weergegeven. De samenvatting van de reactie heeft alleen tot doel de leesbaarheid van dit verslag te vergroten. Bij de beoordeling van de reactie is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van mondelinge zienswijzen en/of inspraakreacties is geen gebruik gemaakt.

Indiener 1

Samenvatting

a.

Indiener licht toe, dat het plan te weinig doet om het landelijk karakter van het gebied, mede ontstaan door kronkelige weggetjes, te behouden. Het nastreven van de bijzondere kenmerken van het plan mag niet ten koste gaan van het realiseren van een plan met een landelijk karakter. Sterker nog, in dit gebied dient de locatiegebonden landelijke uitstraling te prevaleren boven C2C principes. Indiener verzoekt het plan zodanig te wijzigen, dat een betere balans tussen bebouwing en landelijk karakter wordt gerealiseerd.

b.

Dit plan is onderdeel van een beoogd groter plan. Dit wil zeggen, dat het onderhavige plan eigenlijk beoordeeld zou moeten worden in het licht van een totaal plan voor het gehele gebied. Daarom had een plan voor het totaal ter inzage moeten worden gelegd, waarop dan zienswijzen konden worden ingediend.

c.

Warmtepompen die de bodem ingaan zijn in dit gebied niet toegestaan. Dit beperkt de C2C mogelijkheden van het project.

d.

Het landelijk karakter wordt bepaald door de vorm, het uiterlijk en de dichtheid van de bebouwing. Wat betreft vorm en uiterlijk geeft het beeldkwaliteitsplan aan, dat rijwoningen en woningen met drie bouwlagen plat afgedekt tot de mogelijkheden behoren. Volgens indiener doen deze woningtypen afbreuk aan het landelijke karakter.

Wat betreft dichtheid van de bebouwing, sommige delen van het beoogde totale plan lijken dit landelijke karakter te realiseren, andere delen doen hier weer afbreuk aan.

e.

De Oude Turfstraat is een mooi landelijk weggetje en zou dat ook zoveel mogelijk moeten blijven. De zinsnede in hoofdstuk 4.8.2 'Het landelijk karakter van de Oude Turfstraat zal hierdoor ingrijpend wijzigen' stelt indiener niet gerust.

Standpunt

Ad a.

De nieuwbouwwoningen worden in een gestaffelde rooilijn gesitueerd aan een bestaande weg. De Oude Turfstraat en de omgeving kenmerken zich door informele lintbebouwing met half vrijstaande en vrijstaande bebouwing. De bebouwing komt in verschillende dichtheden voor. Zo komt de bebouwing verderop in hogere dichtheden voor (Schoolweg richting dorpskern). De beukmaat van de woningen is wisselend en de bouwhoogte varieert van één bouwlaag met kap tot en met drie bouwlagen plat afgedekt en alles binnen deze range. De wisselende typologieën, bouwhoogtes en de gestaffelde rooilijn hebben een gevarieerd straatbeeld tot gevolg, passend bij de situering van het plangebied in haar omgeving aan de rand van de kern. Tussen de bebouwing bevinden zich doorzichten naar het achterliggende landschap. Deze ingrediënten leiden tot een goede aansluiting op de omgeving. Het landelijke karakter komt echter niet alleen tot uiting in de bebouwing, maar ook in de inrichting van de openbare ruimte en de parkeeroplossing. Parkeren vindt plaats op eigen erf en in de openbare ruimte in de vorm van langsparkeren als referentie naar het 'bermparkeren' in het buitengebied.

Wij zijn dan ook van oordeel, dat er geen aanleiding bestaat het plan om de door indiener gevraagde redenen te wijzigen.

Ad. b

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van dit bestemmingsplan is onderzocht of het uiteindelijk beoogde totaalplan van 50 woningen belangrijke negatieve effecten voor het milieu tot gevolg kunnen hebben. Indien dit het geval zou kunnen zijn, diende voorafgaand aan het in procedure van dit bestemmingsplan een milieueffectrapport te worden opgesteld. Gebleken is echter, dat de bouw van 50 woningen geen belangrijke gevolgen voor het milieu zullen hebben. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarop op 4 februari 2020 besloten dat voor de planontwikkeling Cradle to Cradle geïnspireerde woonwijk 't Ven Noord geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Ter toelichting op het collegebesluit van 4 februari 2020 is de onderbouwing daarvan (aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-

beoordeling) alsnog aanvullend als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting en op 8 april 2020 per email aan de indiener van de zienswijze toegezonden.

Met betrekking tot het bestemmingsplan zijn tussen de gemeente en initiatiefnemer afspraken gemaakt over het gefaseerd realiseren van de 50 woningen. Daarbij is overeengekomen, dat met 10 woningen wordt gestart en vooralsnog alleen daarvoor nu een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Bij de planuitwerking van deze 10 woningen is rekening gehouden met het beoogde eindbeeld van het totaalplan. Ten aanzien van de overige gefaseerd uit te voeren 40 woningen zullen tussen de gemeente en initiatiefnemer nog nadere afspraken moeten worden gemaakt.

Ad. c

Allereerst wordt opgemerkt, dat de aard van de toe te passen duurzaamheidsmaatregelen geen regeling vindt in een bestemmingsplan noch in een beeldkwaliteitsplan. Desondanks merken wij daarover het volgende op.

De woonwijk wordt gerealiseerd met in achtneming van de Cradle to Cradle beoordelingsmatrix, zoals vastgelegd in een tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten overeenkomst. In de beoordelingsmatrix zijn vijf Cradle to Cradle thema's opgenomen die leidend zijn voor de planontwikkeling. Deze thema's zijn:

- a. Gezonde en veilige materialen;
- b. Schone energie;
- c. Aanpasbaar bouwen;
- d. Continue waterkringlopen;
- e. Diversiteit & luchtkwaliteit.

Schone energie is slechts één van de Cradle to Cradle thema's. Insteek is de toepassing van een luchtwarmtepomp. Daardoor zal geen sprake zijn van grondboringen voor warmtepompen volgens het systeem water-water.

Ad. d

Een diversiteit aan woningtypen past in het landelijke karakter van de rand van de kern 't Ven. In de directe omgeving (Oude Turfstraat, Schoolweg en Oude Arenborgweg) staan uiteenlopende woningtypes en bouwvolumes, zowel met kap als plat afgedicht. De Oude Turfstraat vormt de overgang (markeert de grens) van het dorp naar het buitengebied. De bebouwingsdichtheid in het dorp is hoog en in het buitengebied laag, de locatie vormt een overgang tussen beide. De bebouwing is daarom gevarieerd. De grote bouwvolumes (3 lagen met plat dak) zijn enkel beoogd op bijzondere locaties in het plangebied, zoals bijvoorbeeld hoeksituaties. Deze dragen bij aan accentwaarde.

Ad. e

De inrichting van de Oude Turfstraat en de aard van de toe te passen materialisatie vinden geen regeling in een bestemmingsplan. In het kader van beeldkwaliteit kan daarover het volgende worden opgemerkt.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich naast landelijk gebied ook als bebouwd gebied. Het plangebied ligt net op de overgang van bebouwd naar landelijk gebied. Door het realiseren van voorliggend plan ontstaat een duidelijke scheidingslijn tussen bebouwd en landelijk gebied. Het aanpassen van de wegindeling van de Oude Turfstraat sluit hierbij aan en is een logisch vervolg op de voorgenomen uitbreiding. De Oude Turfstraat verzorgt voor het plangebied namelijk

de belangrijkste ontsluitingsfunctie. Het weggedeelte van de Oude Turfstraat zal bestaan uit elementen. Enerzijds omdat dit aansluit bij de C2C doelstelling en anderszins houdt dit verband met landelijke richtlijnen van het ASVV (dit zijn landelijke aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen). Deze landelijke richtlijnen geven aan, dat een 30 km/uur weg in elementen moet worden uitgevoerd. Om aan te sluiten op het landelijk karakter is besloten om voor de C2C elementen een donkere kleur te kiezen. Het parkeren zal voor wat betreft de openbare ruimte worden ingericht in de vorm van langsparkeren als referentie naar het 'berm-parkeren' in het buitengebied. De realisatie van een trottoir en de vormgeving daarvan met roze klinkers zal aansluiten op de omgeving, aangezien de omliggende straten ook op die wijze zijn uitgevoerd.
