

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan en grondexploitatiecomplex Burgemeester Houbenstraat 44 Venlo	team RGWLEV
raadsnummer 2020	68	registratienummer 1697044
collegevergadering d.d.	17 november 2020	steller LH Rooden
raadsvergadering d.d.	16 december 2020	doorkiesnummer +31 77 3596529
fatale termijn		e-mail l.rooden@venlo.nl
programma	Leefbaar Venlo	datum 29 oktober 2020
portefeuillehouder	S. Peeters	bijlage(n) 3
		datum verzonden

Voorstel om te besluiten

1. het bestemmingsplan Woningbouw Burgemeester Houbenstraat 44 Venlo met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP202001HOUBENST44-VA01 met bijbehorende bijlagen, zowel analoog als digitaal, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT d.d. 9 maart 2020 vast te stellen;
2. voor het plangebied van het bestemmingsplan Woningbouw Burgemeester Houbenstraat 44 Venlo geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het grondexploitatiecomplex Burgemeester Houbenstraat vast te stellen met het oog op de planontwikkeling van de locatie aan de Burgemeester Houbenstraat;
4. een krediet van € 463.000 beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de opbrengsten van de grondverkoop;
5. kennis te nemen van de financiële risico's.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

- **Inleiding**

In het voorjaar van 2019 zijn een aantal binnenstedelijke locaties in beeld gebracht die in aanmerking kunnen komen voor verkoop. Voor één van de locaties hebben een aantal bewoners concrete belangstelling en initiatief getoond voor de bouw van enkele zelfbouwoningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Het betreft de locatie van de voormalige Montessorischool aan de Burg. Houbenstraat in Venlo-Oost. Het gebouw heeft jaren geleden al de onderwijsfunctie verloren en is begin 2019 gesloopt. Inmiddels zijn met zes particulieren koopovereenkomsten gesloten voor de bouw van zes grondgebonden woningen. Het kostenverhaal als ook de locatie-eisen zijn door eigen gronduitgifte van de gemeente anderszins verzekerd.

- **Planvoornemen**

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een zestal grondgebonden, levensloopbestendige woningen ter plaatse van het voormalige schoolgebouw. De nieuw te bouwen woningen passen functioneel in de omgeving, omdat rondom het plangebied al woningen aanwezig zijn en het plangebied is gelegen binnen een bestaand woongebied in het stadsdeel Venlo-Oost.

- **Bestemmingsplan**

De onderhavige locatie heeft thans de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. De bestemming 'Maatschappelijk' dient ten behoeve van het voorliggende initiatief in de bestemming 'Wonen' te worden gewijzigd. Voor de planontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt, zodat tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan.

Raadsvoorstel

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bp. Woningbouw Burg. Houbenstr. 44 Venlo; regels en toel.	November 2020
2.	Bp. Woningbouw Burg. Houbenstr. 44 Venlo; bijl bij toel.	November 2020
3.	Bp. Woningbouw Burg. Houbenstr. 44 Venlo; verbeelding	November 2020

Onderbouwing

Algemene toelichting

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

Uw raad wordt verzocht tot vaststelling van dit bestemmingsplan en het grondexploitatiecomplex te besluiten alsmede een krediet van € 463.000 beschikbaar te stellen en dit krediet te dekken uit de opbrengsten van de grondverkoop. Verder wordt uw raad gevraagd te besluiten voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen en bepaalt de Nota Grondbedrijf sedert 2019 dat uw raad expliciet dient te besluiten kennis te nemen van de financiële risico's van dit dossier.

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

Middels raadsinformatiebrief 2020/100 is uw raad geïnformeerd over de laatste stand van zaken in dit dossier. Dat betrof enerzijds het voornemen tot het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan Burgemeester Houbenstraat 44 Venlo en anderzijds het feit dat met de kopers van de kavels overeenstemming is bereikt over de verkoop van de grond, waarmee meteen ook het kostenverhaal is verzekerd.

3. **Relatie met programma**

Met de herontwikkeling van de locatie wordt invulling gegeven aan een deel van de actuele woningbehoefte. Dit draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma Leefbaar Venlo, programmalijn wonen.

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

Het maatschappelijk resultaat zijn 6 grondgebonden, levensloopbestendige nieuwbouwwoningen. Hiermee wordt bijgedragen aan de invulling van de actuele woningmarktbehoefte met de juiste woning op de juiste plaats voor de juiste doelgroep.

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

Het maatschappelijk resultaat is het geven van een impuls aan de ontwikkeling van duurzame woningbouw in (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

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

• **Inleiding**

In het voorjaar van 2019 zijn een aantal binnenstedelijke locaties in beeld gebracht die in aanmerking kunnen komen voor verkoop. Voor één van de locaties hebben een aantal bewoners concrete belangstelling en initiatief getoond voor de bouw van enkele zelfbouwwoningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Het betreft de locatie van de voormalige Montessorischool aan de Burg. Houbenstraat in Venlo-Oost. Het

gebouw heeft jaren geleden al de onderwijsfunctie verloren en is begin 2019 gesloopt. Inmiddels zijn met zes particulieren koopovereenkomsten gesloten voor de bouw van zes grondgebonden woningen.

• Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een zestal grondgebonden, levensloopbestendige woningen ter plaatse van het voormalige schoolgebouw. De nieuw te bouwen woningen passen functioneel in de omgeving, omdat rondom het plangebied al woningen aanwezig zijn en het plangebied is gelegen binnen een bestaand woongebied in het stadsdeel Venlo-Oost. Daarnaast wordt qua hoogte en opbouw aangesloten bij de woningen in de omgeving, waar reeds diverse woningtypes, bouwhoogtes en kaprichingen te zien zijn. De woonkavels hebben een oppervlakte van circa 360 m² tot 410 m². De levensloopbestendige woningen zullen elk een bruto vloeroppervlak hebben van circa 160 m². Iedere woonkavel zal daarnaast beschikken over een eigen tuin met een omvang van circa 200 tot 250 m².

In de toekomstige situatie zal de bestaande groenzone/speeltuin deels in noordelijke richting worden uitgebreid (ter plaatse van het voormalige speelplein), waardoor bijna 50% van de locatie als openbare groenzone kan worden ingericht. De bestaande boom in het noordwesten van het plangebied wordt gehandhaafd. Zodoende worden de woonkavels binnen het plangebied gedeeltelijk omzoomd door een openbare groenzone. Het groene karakter van het plangebied en de goed functionerende buurtspeelvoorzieningen worden door deze toekomstige functionele indeling van het plangebied versterkt.



• Planologisch-juridische procedure planontwikkeling

De onderhavige locatie heeft thans de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. De bestemming 'Maatschappelijk' dient ten behoeve van het voorliggende initiatief in de bestemming 'Wonen' te worden gewijzigd.

Voor de planontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 17 september 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt, zodat tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan.

- **Kostenverhaal**

Met de kopers van de kavels zijn koopovereenkomsten gesloten. Het kostenverhaal als ook de locatie-eisen zijn door eigen gronduitgifte van de gemeente anderszins verzekerd. Een exploitatieplan hoeft daarom niet te worden vastgesteld. Het planschaderisico wordt op basis van de beschikbare planvergelijkingsgegevens als nihil ingeschat, waardoor het grondexploitatie resultaat niet of niet wezenlijk nadelig wordt beïnvloed of veranderd.

- **Communicatie**

In april 2017 heeft de gemeente een informatieavond gehouden met de omwonenden om te bespreken welke wensen en ideeën er in de buurt leven. Daarbij kwam vanuit de omwonenden de voorkeur naar voren voor grondgebonden levensloopbestendige woningen (laagbouw) en de uitgifte van het terrein voor particuliere bouwinitiatieven. Verder hebben omwonenden gewezen op het behoud van het groene karakter van de omgeving en de goed functionerende buurtspeelvoorziening. Op 28 december 2019 hebben de initiatiefnemers voor omwonenden in de aangrenzende omgeving een informatieavond gehouden, tijdens welke het initiatief is toegelicht en aan de initiatiefnemers vragen konden worden gesteld. In juni 2020 zijn omwonenden door de initiatiefnemers opnieuw over de plannen geïnformeerd, zij het binnen de mogelijkheden die het coronavirus toelaat. Daarbij zijn omwonenden ook in de gelegenheid gesteld om aan de initiatiefnemers vragen te stellen. Op 11 september 2020 hebben de initiatiefnemers nog een informatiemoment op locatie georganiseerd.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Naast de zes kopers van de CPO-groep zijn in het kader van het vooroverleg partijen als de provincie Limburg, het Waterschap Limburg en de Veiligheidsregio Limburg-Noord bij dit traject betrokken. Van het vooroverleg is een verslag gemaakt dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

8. Financiële paragraaf

Kosten

De grondexploitatiekosten voor de beoogde planontwikkeling op deze locatie worden geraamd op € 493.000 en bestaan uit de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de te verkopen gronden inclusief de bijkomende plan- en rentekosten. Aangezien eerder een voorbereidingskrediet van € 30.000 beschikbaar is gesteld voor de gemeentelijke planvoorbereidingskosten, is nu voor de uitvoering van de planontwikkeling derhalve nog een krediet benodigd van € 463.000 (€ 493.000-/- € 30.000).

Dekking

De kosten worden gedekt door de geraamde verkoopopbrengsten ad € 507.760. De geraamde opbrengsten zijn iets hoger dan de geraamde kosten waardoor een klein voordelig resultaat van bijna € 15.000 wordt geraamd. Daarmee is sprake van een financieel economisch haalbare planontwikkeling.

9. Risicoparagraaf (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	Wel
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)

De kosten van het bouw- en woonrijp maken kunnen bij aanbestedingen hoger uitvallen dan geraamd. Dit betreft een marktrisico dat acceptabel en aanvaardbaar wordt geacht en bij de verdere planuitwerking op basis van projectmatige werkwijze zal worden bewaakt.

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

Voor het opstellen van het bestemmingsplan, inclusief bijbehorende onderzoeken, hebben we BRO Tegelen ingehuurd voor een totaalbedrag van € 10.440. Deze kosten worden gedekt uit de geraamde opbrengsten uit grondverkoop.

10. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vaststellingsbesluit voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn bestaat voor belanghebbenden die tegen het ontwerp-bestemmingsplan tijdig een zienswijze hebben ingebracht de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Zoals aangegeven is tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijze kenbaar gemaakt. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, mits binnen die termijn bij de Afdelingsvoorzitter geen voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan en
grondexploitatiecomplex Burgemeester
Houbenstraat 44 Venlo
raadsnummer 2020 68
raadsvergadering d.d. 16 december 2020

team RGWLEV
steller LH Rooden
doorkiesnummer +31 77 3596529
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 29 oktober 2020

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 17 november 2020, registratienummer 1697044;

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 Woningbouw Burgemeester Houbenstraat 44 Venlo van 17 september 2020 tot en met 28 oktober 2020 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;

besluit(en):

1. het bestemmingsplan Woningbouw Burgemeester Houbenstraat 44 Venlo met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP202001HOUBENST44-VA01 met bijbehorende bijlagen, zowel analoog als digitaal, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT d.d. 9 maart 2020 vast te stellen;
2. voor het plangebied van het bestemmingsplan Woningbouw Burgemeester Houbenstraat 44 Venlo geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het grondexploitatiecomplex Burgemeester Houbenstraat vast te stellen met het oog op de planontwikkeling van de locatie aan de Burgemeester Houbenstraat;
4. een krediet van € 463.000 beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de opbrengsten van de grondverkoop;
5. kennis te nemen van de financiële risico's.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 december 2020.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten