



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2023 30
collegevergadering d.d. 14 maart 2023
raadsvergadering d.d. 26 april 2023
programma Centrumstad Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1899474
team RGWLEV
steller S. van den Hoogen
doorkiesnummer +31 634193709
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
datum 27 februari 2023
bijlage(n) 5
datum verzonden

Onderwerps

Vaststellen bestemmingsplan Henschriksel ong.

Advies

Voorgesteld wordt:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Henschriksel ong. te Venlo vast te stellen zowel in digitale vorm (met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202216HELSCHRONG-VA01) met BGT ondergrond d.d. 10 februari 2022, als in papieren vorm.

Aanleiding

In de afgelopen jaren heeft de transformatie van het gebied 'Q4', vorm gekregen. Een locatie binnen dit gebied die nog dient te worden ingevuld met woningbouw is het terrein aan de Henschriksel.

In 2017 besloot u tot een herprogrammering van het stedelijk centrum. De beleidslijn van de herprogrammering van 2017 is nog onverminderd actueel. Teneinde te waarborgen dat de kavel alsnog conform de vastgestelde, en nog altijd actuele, uitgangspunten van genoemd raadsbesluit wordt ingevuld hebben wij bij collegebesluit van 12 april 2022 opdracht gegeven om in deze lijn de verkoop en ontwikkeling van de kavel voor te bereiden. De realisatie van grondgebonden stadswoningen in het middensegment is op deze locatie – gezien de daaraan bestaande behoefte in het stedelijk centrum – een kansrijke ontwikkeling. Twee eerdere inspanningen om deze kavel door marktpartijen tot ontwikkeling te brengen zijn niet geslaagd. In het kader van laatste ontwikkelinspanning is gebleken dat het noodzakelijk is om het bestemmingsplan op voorhand te wijzigen. Het huidige bestemmingsplan staat immers de realisatie van het gewenste woningbouwprogramma in de weg. Daarom dienen de planologische en ruimtelijke uitgangspunten nu eerst te worden toegesneden op het gewenste programma, dat bestaat uit woningbouw en groen.

Beoogd effect

Het beoogde resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan, zodat voorzien wordt in een actueel planologisch juridisch kader voor het plangebied. Vervolgens kan op grond van dit bestemmingsplan de herinvulling met het gewenste programma plaatsvinden.

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt het perceel met behulp van een openbare verkoopprocedure in de markt gezet.

Argumenten

Het gewenste woningbouw programma is een op een vertaald naar onderhavig bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt de kavel (exclusief) voor de functies 'wonen' en 'groen' bestemd. Daarbij wordt planologisch voorzien in een voor de betreffende locatie passend aantal van (maximaal) 8 woningen. Ingezet wordt op een invulling met maximaal 6 grondgebonden of 6 grondontsloten woningen (of een combinatie van beide woningtypen, mits het aantal woningen van beide typen tezamen niet meer dan 6 bedraagt), eventueel aangevuld met maximaal 2 appartementen, en groen. Tevens worden met het plan nieuwe ruimtelijke kaders gesteld voor de toegelaten bebouwing op het perceel.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden wordt de kavel ter verkoop aangeboden. De verkoop zal plaatsvinden met behulp van een openbare verkoopprocedure (met een verkoopenvelop), waarmee conform de zogeheten 'Didam-uitspraak' voor vastgoeduitgiften wordt gehandeld. Vervolgens dient de koper/ontwikkelaar de kavel binnen de gestelde ruimtelijke kaders te ontwikkelen.

Stikstof

Uit de stikstofberekeningen volgt dat in de aanleg en gebruiksfase geen stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar ontstaat. De ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten en kan voor wat betreft stikstof doorgang vinden.

Terinzagelegging

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 20 oktober tot en met 30 november 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Rijkswaterstaat heeft een ambtelijke opmerking gemaakt over het vervallen van de status van rivierbed voor gebieden die achter de te versterken primaire keringen zijn gelegen. Dit houdt in dat op moment dat de primaire kering op hoogte is de status van rivierbed ter plekke komt te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming. De ambtelijke opmerking is vertaald naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Financiën

Voorliggend bestemmingsplan betreft een gemeentelijk initiatief. De kosten voor het opstellen van het plan worden betaald uit het krediet grondexploitatie Q4.

Met deze planaanpassing worden de bouwhoogten en gebruiksmogelijkheden beperkt, hierdoor wordt de kans op planschade zeer klein geacht.

Raadsvoorstel

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Daarnaast is de werkgroep Q4 en zijn de inschrijvers van de beëindigde Right tot Challenge over de terinzagelegging geïnformeerd.

Vervolgprocedure raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Henschriksel (bijlage 1.1. t/m 1.5)



Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Henschriksel
ong.
raadsnummer 2023 30
raadsvergadering d.d. 26 april 2023

team RGWLEV
steller S. van den Hoogen
doorkiesnummer +31 634193709
e-mail s.vandehoogen@venlo.nl
datum 27 februari 2023

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van, 14 maart 2023 registratienummer 1899474;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan Henschriksel vanaf 20 oktober 2022 tot en met 30 november 2022 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in het Gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde inzage termijn;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat Gedeputeerde Staten bij schrijven van 15 november 2022 hebben laten weten geen aanleiding te zien om een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen;

dat gezien sprake is van een gemeentelijk initiatief er geen sprake is van kostenverhaal en is geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Raadsbesluit

besluit:

1. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Henschriksel ong. op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro vast te stellen zowel in digitale vorm (met identificatienummer IMRO nr. NL.IMRO.0983.BP202216HELSCHRONG-VA01) met BGT ondergrond d.d. 10 februari 2022), als in papieren vorm.

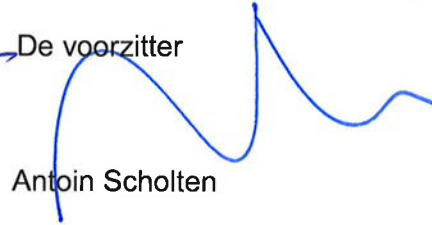
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 april 2023.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten