

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 055
collegevergadering d.d. 02-04-2024
raadsvergadering d.d. 22 mei 2024
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 147218
team Wonen en Leven
steller L.H. Rooden
telefoonnummer +31 618075876
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 11 maart 2024
bijlage(n) 7
datum verzonden

Onderwerp

Planologische procedures Gonnenhof Hout-Blerick.

Advies

Voor het plangebied Gonnenhof Hout-Blerick zijn een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld met het oog op de realisering van 30 woningen. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben de voorgeschreven procedure doorlopen en kunnen nu ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. In verband hiermee wordt u voorgesteld:

1. Voor het gebied van het bestemmingsplan Gonnenhof Hout-Blerick geen exploitatieplan vast te stellen.
2. De ingediende zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de 'Nota van Zienswijzen' (bijlage 7) niet over te nemen.
3. Bijgaand bestemmingsplan Gonnenhof Hout-Blerick (bijlagen 2 t/m 5) vast te stellen (met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP202307GONNENHOF-VA01) met bijbehorende bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT ondergrond d.d. 23-2-2023, en met toepassing van de Crisis- en herstelwet jo. het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
4. Bijgaand beeldkwaliteitsplan Gonnenhof Hout-Blerick (bijlage 6) vast te stellen en ingevolge artikel 12a Woningwet toe te voegen aan de 'Welstandsnota gemeente Venlo 2013'.

Raadsvoorstel

Aanleiding

Venterra B.V. is voornemens om in Hout-Blerick 30 nieuwe woningen te realiseren. Daarvan worden 21 woningen op gronden van de initiatiefnemer gerealiseerd, 7 woningen op percelen van particulieren en worden 3 woningen gerealiseerd als gevolg van woningsplitsing van een bestaande boerderij aan de Bijenweideweg 2 in 3 woningen (waarvan 1 een bestaande woning is). Het voornemen past niet binnen de geldende bestemmingen. Deze zijn hoofdzakelijk 'Agrarisch' en voor een kleiner deel 'Wonen'. Daarom heeft de initiatiefnemer bijgaand ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan laten opstellen. Daarin wordt het gewenste beeld van de woningen en de erfinrichting geschetst. Het dient als inspiratie voor de toekomstige ontwikkeling, zodat de gekozen oplossingen passen bij de na te streven uitstraling.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen nabij de Bijenweideweg 2 in Hout-Blerick en bevindt zich tussen de Bijenweideweg, Groetweg, Helmusweg en De Beeretweg. Het plangebied heeft een totale grootte van circa 12.070 m². Zie onderstaande afbeeldingen.



Locatie plangebied rood omcirkeld



Plangebied rood omlijnd

Raadsvoorstel

Nadere toelichting op het planvoornemen

Typologie woningen

Van de 30 nieuw te bouwen woningen worden er 3 vrijstaand gebouwd, 4 als tweekappers (waarvan één levensloopbestendig), 10 als levensloopbestendige woningen, 11 als rijwoningen en 2 woningen worden toegevoegd in de bestaande, te splitsen, boerderij aan de Bijenweideweg.

Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid van de woningen wordt binnen het plangebied een nieuwe weg voor gemotoriseerd verkeer aangelegd, die aan de noordzijde wordt ontsloten op de Helmusweg. Ook wordt een ontsluiting aan de zuidzijde op de Bijenweideweg gerealiseerd. Deze is slechts bedoeld voor langzaam verkeer, zoals fietsers en voetgangers. De woningen die niet aan de nieuw aan te leggen weg worden gesitueerd, komen al aan de bestaande wegenstructuur te liggen waarop de percelen middels een uitrit worden ontsloten. Aan de nieuw aan te leggen weg worden tevens parkeerplaatsen gerealiseerd.

Parkeren

De parkeerbehoefte van het plan wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Dit gebeurt zowel op eigen terrein van de nieuw te bouwen woningen als in het openbaar gebied langs de nieuw aan te leggen weg.

Duurzaamheid

Binnen het plangebied wordt groenstructuur gerealiseerd, bestaande uit een centrale groenruimte, grasbermen, bomen en lage beplanting. De centrale groenruimte gaat dienst doen als een verblijfsplek om te ontmoeten alsmede als waterberging. Parkeervakken worden zodanig aangelegd dat ze bijdragen aan een goede waterdoorlatendheid. Voorts voorziet het plan in twee wadi's in de openbare ruimte. Deze wadi's zijn waterbergingen in de vorm van verlagingen in de groenzones. Hierin wordt het hemelwater opgevangen dat valt op de verharding in de openbare ruimte en de opritte naar de woningen. In het kader van de concrete uitwerking van het bouwplan vindt de verdere uitwerking van de infiltratie in het plangebied plaats.

Tenslotte worden de nieuw te realiseren woningen voorzien van zonnepanelen en warmtepompen.

Planologisch-juridische borging

In het kader van de planologisch-juridische borging hebben gedurende de periode van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 een ontwerp-bestemmingsplan, een ontwerp-beeldkwaliteitsplan en een ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen.

Bestemmingsplan

Binnen de periode van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingebracht. Daarnaast is een advies ontvangen van het Waterschap Limburg. De provincie Limburg heeft te kennen gegeven geen reden te zien tot het indienen van een zienswijze.

Raadsvoorstel

Voor een meer uitgebreide beschrijving van de zienswijze en het advies van het Waterschap en onze reacties daarop wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde 'Nota van Zienswijzen'. Zowel de zienswijze als het advies van het waterschap geven ons geen aanleiding tot bijstelling van het ontwerp-bestemmingsplan. Uw raad wordt geadviseerd de zienswijze ontvankelijk te verklaren, maar niet over te nemen en het bestemmingsplan vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan

Binnen de periode van terinzagelegging van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan is géén inspraakreactie ingebracht. Geadviseerd wordt het beeldkwaliteitsplan via een besluit van uw raad aan de 'Welstandsnota gemeente Venlo 2013' toe te voegen, zodat het beeldkwaliteitsplan een formele status krijgt. Dit betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning mede aan het beeldkwaliteitsplan moeten worden getoetst.

Hogere waarden Wet geluidhinder

Voor de meest noordoostelijk geprojecteerde tweekapper geldt, dat als gevolg van het wegverkeer op de Rijksweg A73 en Helmusweg de voorkeursgrenswaarde op de gevels van deze tweekapper wordt overschreden. Binnen de periode van terinzagelegging van het ontwerp-besluit tot vaststelling van hogere waarden is géén zienswijze ingebracht. Nu de maximale ontheffingswaarden niet worden overschreden hebben wij bij besluit van 2 april 2024 voor de betreffende tweekapper de benodigde hogere waarden vastgesteld.

Toepassing Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, zoals bedoeld in categorie 3.1 van Bijlage 1 behorende bij de Crisis- en herstelwet. Daarmee valt het plan binnen de reikwijdte van de Crisis- en herstelwet en kan van deze wet gebruik worden gemaakt om op de gebruikelijke wijze procedures te versnellen. Dit betekent onder meer, dat te zijner tijd in geval van beroep tegen genomen besluiten met betrekking tot het bestemmingsplan en de vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet kunnen worden aangevuld en de bestuursrechter binnen zes maanden (in plaats van 12 maanden), na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt een planologisch-juridisch kader te scheppen voor de voorgenomen bouw van 30 nieuwe woningen in Hout-Blerick. Het beeldkwaliteitsplan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en inrichting van de ruimte.

Argumenten

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

De voorgenen ontwikkeling is voorzien binnen een bestaand woongebied. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo wordt voor het bestaand stedelijk gebied gestreefd naar een maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte. Stedelijke ontwikkelingen kunnen hierin worden gefaciliteerd. Onderhavig initiatief draagt bij aan het benutten van het bestaand stedelijke gebied ten behoeve van de vraag naar stedelijke functies in de vorm van wonen. Het initiatief past hiermee binnen de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

Woonvisie 2021-2026

Het initiatief draagt bij aan het creëren van een gevarieerde en betaalbare woningvoorraad. Een groot deel van het plan bestaat uit rijwoningen en levensloopbestendige woningen, waarop specifiek wordt ingezet in de gemeentelijke woonvisie. Daarmee draagt het initiatief bij aan de behoeftes vanuit de gemeente Venlo en is het planvoornemen passend binnen de Woonvisie Venlo 2021-2026.

Kanttekeningen

Bij het voorstel wordt één kanttekening geplaatst.

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan

Zoals aangegeven is tegen het ontwerp-bestemmingsplan één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op de vrees van reclamant voor aantasting van privacy en de beperking van uitzicht. Op grond van vaste rechtspraak bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Daarnaast is aan het wonen, eveneens volgens vaste rechtspraak, in een stedelijke omgeving inherent dat er enige inkijk is, waardoor er niet snel sprake is van onevenredige aantasting van de privacy. In de argumenten van reclamant dan ook wordt geen aanleiding gezien tot bijstelling van het ontwerp-bestemmingsplan. Voor de nadere motiering wordt verwezen naar de bij dit voorstel gevoegde 'Nota van Zienswijzen'.

Overigens laat het voorgaande onverlet, dat Venterra B.V. als initiatiefnemer bereid is met reclamant het gesprek aan te gaan met als doel overeenstemming met reclamant te bereiken. Venterra B.V. neemt het initiatief voor het maken van een afspraak met reclamant.

Financiën

Binnen het exploitatiegebied zijn er naast de eigendomspositie van Venterra B.V ook vier particuliere eigenaren. Venterra B.V. heeft met de vier particuliere eigenaren in het gebied afspraken gemaakt om voor rekening en risico van Venterra B.V. voor het gehele project de planologische procedures en de aanleg van de openbare ruimte te verzorgen en het kostenverhaal voor haar rekening te nemen. Met initiatiefnemer Venterra B.V. zijn wij een anterieure overeenkomst aangegaan. Daarin is ook het verhaal van eventuele planschadekosten (voor het gehele project) op de initiatiefnemer opgenomen.

Raadsvoorstel

Tevens is op basis van de plankostenscan een bedrag afgesproken met Venterra B.V., waarmee de ambtelijke kosten worden gedekt middels een exploitatiebijdrage. Ter afwending van de vaststelling van een exploitatieplan is ook voor de vier particuliere eigenaren een anterieure overeenkomst aangegaan. Daarmee kan met alle eigenaren binnen het exploitatiegebied een anterieure overeenkomst worden gesloten, is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de verplichting voor uw raad om voor het gebied van dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Hiermee is een voor de gemeente budgettair neutrale planontwikkeling gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst met Venterra B.V. zijn de afspraken vastgelegd over de toekomstige openbare ruimte. De openbare ruimte, zoals onderdeel van de planvorming, is integraal mee-ontworpen op basis van de gemeentelijke eisen. Dit geldt zowel voor de bovengrondse openbare ruimte als de ondergrondse infrastructuur. Deze worden voor eigen rekening en risico door Venterra B.V. aangelegd. Als gemeente zien we toe op de bestekken en houden toezicht op de realisatie. Na oplevering wordt deze openbare ruimte aan de gemeente Venlo overgedragen. De gemeente betaalt hiervoor het symbolische bedrag van €1 en neemt vervolgens het eigendom en het beheer en onderhoud over van Venterra B.V.

Communicatie

De initiatiefnemer heeft de grondeigenaren en de dorpsraad Hout-Blerick uitgenodigd voor een informatie-avond op 22 november 2022. Er waren 14 personen aanwezig. Eind 2022 zijn de grondeigenaren, de dorpsraad Hout-Blerick, omwonenden en belangstellenden uitgenodigd voor een informatie-avond op 10 januari 2023. Er hebben zich 62 personen aangemeld. Tijdens de informatie-bijeenkomsten heeft de initiatiefnemer het bestemmingsplan toegelicht en was er ruimte voor een dialoog met de aanwezigen. Van beide informatie-bijeenkomsten en de daaruit voortvloeiende actiepunten heeft de initiatiefnemer een verslag gemaakt dat als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.

Vervolgprocedure raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan door uw raad worden het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan bekendgemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingediend. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, mits binnen de beroepstermijn bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan staat geen rechtsmiddel open.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

66897

de burgemeester

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Bijlagen

1. 01 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Gonnenhof Hout-Blerick
2. 02 Bestemmingsplan Gonnenhof Hout-Blerick; regels
3. 03 Bestemmingsplan Gonnenhof Hout-Blerick; toelichting
4. 04 Bestemmingsplan Gonnenhof Hout-Blerick; verbeelding
5. 05 Bestemmingsplan Gonnenhof Hout-Blerick; bijlagenboek
6. 06 Beeldkwaliteitsplan Gonnenhof Hout-Blerick
7. 07 Nota van Zienswijzen Gonnenhof Hout-Blerick

Raadsbesluit

onderwerp	Planologische procedures Gonnenhof Hout-Blerick	ons kenmerk 147218
Raadsnummer 2024	055	steller L.H. Rooden
raadsvergadering d.d.	22 mei 2024	telefoonnummer +31 618075876
		e-mail l.rooden@venlo.nl
		datum 11 maart 2024

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 02-04-2024, registratienummer 147218;

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

overwegende, dat

het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan Gonnenhof Hout-Blerick 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage hebben gelegen;

voorafgaand aan de terinzagelegging openbare kennisgeven is gedaan in het Gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan en het kenbaar maken van inspraakreacties tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan gedurende voormelde termijn;

tegen het ontwerp-bestemmingsplan één zienswijze is ingediend;

tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan geen inspraakreactie kenbaar is gemaakt;

de zienswijze is samengevat, beoordeeld en van een reactie is voorzien in de Nota van Zienswijzen Gonnenhof Hout-Blerick;

de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan;

besluit:

Raadsbesluit

1. Voor het gebied van het bestemmingsplan Gonnenhof Hout-Blerick geen exploitatieplan vast te stellen.
2. De ingediende zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de 'Nota van Zienswijzen' (bijlage 7) niet over te nemen.
3. Bijgaand bestemmingsplan Gonnenhof Hout-Blerick (bijlagen 2 t/m 5) vast te stellen (met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP202307GONNENHOF-VA01) met bijbehorende bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT ondergrond d.d. 23-2-2023, en met toepassing van de Crisis- en herstelwet jo. het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
4. Bijgaand beeldkwaliteitsplan Gonnenhof Hout-Blerick (bijlage 6) vast te stellen en ingevolge artikel 12a Woningwet toe te voegen aan de 'Welstandsnota gemeente Venlo 2013'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 mei 2024.

De griffier

De voorzitter

Marijke van de Plasse

Antoin Scholten