



## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 72  
collegevergadering d.d. 21-6-2022  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1851518  
team RGWLEV  
steller Loek Rooden  
doorkiesnummer 0618075876  
e-mail l.rooden@venlo.nl  
datum 13 juni 2022  
bijlage(n) 5  
datum verzonden **23 JUNI 2022**

### Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan Tiendstraat te Blerick

### Kennisnemen van

De gemeente is voornemens op het voormalige Covéterrein aan de Tiendstraat in Blerick enkele bouwkavels te realiseren voor de bouw van levensloopbestendige dan wel levensloopgeschikte woningen. Het achterliggende terrein krijgt een groene invulling met een speelvoorziening voor de buurt.

### Aanleiding

De raadsinformatiebrief heeft tot doel uw raad te informeren over de bestemmingsplanprocedure voor het kunnen realiseren van drie à vier bouwkavels aan de Tiendstraat in Blerick. Uw raad is ten aanzien van het bestemmingsplan het beslissingsbevoegde orgaan.

### Kernboodschap

Het onderhavige initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt vanaf 30 juni 2022 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage en wordt - vooruitlopend op de uiteindelijke besluitvorming door uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan - nu ter informatie aan uw raad voorgelegd.

- Nadere toelichting op het initiatief

De gemeente heeft een aantal binnenstedelijke locaties in beeld gebracht die in aanmerking kunnen komen voor verkoop. Op 27 juli 2021 hebben wij besloten de braakliggende locatie van het voormalige Covéterrein aan de Tiendstraat in Blerick in het kader van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) te verkopen ten behoeve van de bouw van enkele grondgebonden woningen met op het achterliggende terrein openbaar groen met een speelvoorziening. Op het Covéterrein bevond zich tot 2012 fietsenfabrikant Cové. Het bedrijfsgebouw is in 2012 gesloopt.

Op 29 november 2021 hebben de initiatiefnemers voor het CPO de gemeente per e-mail laten weten door verschillende omstandigheden niet meer met het CPO voor de Tiendstraat verder te willen gaan. Daarom hebben wij op 9 februari 2022 (registratienummer 1832571) besloten dit traject te beëindigen en de locatie Tiendstraat per inschrijving te verkopen conform een nader uit te werken verkoopprocedure. Daarbij speelt mee, dat vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt een invulling van deze locatie belangrijk is met het oog op een opwaardering van de plek. Aangezien de ontwikkeling niet binnen de huidige bestemming past, hebben wij hiervoor een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan gestart.

Het is de bedoeling op deze locatie aan de Tiendstraat de bouw van drie à vier levensloopbestendige of levensloopgeschikte grondgebonden woningen mogelijk te maken. De bebouwing moet qua stijl en architectuur aansluiten bij de bestaande bebouwing. Het achterterrein dient een groene invulling te krijgen ter compensatie van binnenstedelijke hittestress en voor gezamenlijk gebruik door de buurt. Een deel van de buurt heeft aangegeven dat behoefte bestaat aan een speelvoorziening. Die maakt dan ook deel uit van deze ontwikkeling. Deze en andere randvoorwaarden hebben een plek in het bestemmingsplan gekregen.

Op een afstand van enkele honderden meters van het plangebied ligt het centrum van Blerick. Aan alle zijden wordt het plangebied omgeven door grondgebonden woningen. Verder bevinden zich in de omgeving van het plangebied gestapelde woningen en niet-woonfuncties. Bij de niet-woonfuncties gaat het overwegend om detailhandel en maatschappelijke functies.

Met de onderhavige planontwikkeling levert de gemeente, zij het op een kleinschalige manier, een bijdrage aan het verminderen van de druk op de woningmarkt. Daarnaast vormt de ontwikkeling voor de locatie een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit, het verbeteren van de sport-, spel- en beweegmogelijkheden en het vergroenen van het stedelijk gebied.

Vanaf het derde kwartaal van 2022 vindt nog aanvullend bodemonderzoek plaats en wordt de verdere planuitwerking ter hand genomen.



Visualisatie planvoornemen

- Planologisch-juridische procedure

Het plangebied heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Stadsdeel Blerick' hoofdzakelijk de bestemming 'Bedrijf' en voor een klein deel de bestemming 'Wonen'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen deze bestemmingen, waardoor het geldende bestemmingsplan partieel moet worden herzien. Voor het plangebied is dan ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Over het concept-bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg, het waterschap Limburg en de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Van het vooroverleg is een verslag gemaakt. Het vooroverleg heeft geen aanleiding gegeven tot bijstelling van het bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan ligt vanaf 30 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage. Binnen die termijn heeft iedereen de gelegenheid tegen het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

- Financiële aspecten

Het project Tiendstraat maakt onderdeel uit van het hoofdproject '200043 Binnenstedelijke locaties'. Voor de planontwikkeling van de 'Binnenstedelijke locaties' heeft uw raad op 16 december 2020 (FinRap 2020) een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld van € 812.500,=. De dekking van de geraamde kosten van bouw- en woonrijp maken, de inrichting van het openbaar gebied en de plankosten is taakstellend opgenomen in de grondexploitatie binnenstedelijke locaties (Tiendstraat). Daarmee is een sluitende grondexploitatie voor de totale planontwikkeling 'Binnenstedelijke locaties' haalbaar.

Voor de planvoorbereiding, bestaande uit interne uren en noodzakelijke onderzoeken, worden naar verwachting € 30.000,- aan kosten gemaakt. Deze kosten worden gedekt door de toekomstige opbrengsten uit grondverkoop.

Het kostenverhaal is zodoende verzekerd door de verkoop van binnenstedelijke locaties. Daarmee vervalt de verplichting voor uw raad tot vaststelling van een exploitatieplan voor het gebied van dit bestemmingsplan.

**Communicatie**

2017-	Buurtbewoners hebben de gemeente sinds 2017 verzocht een speelplek te realiseren op het voormalige Covéterrein. Sindsdien heeft de gemeente over dit initiatief en de (on)mogelijkheden contact met een bewonersgroep.
21-10-2019	Op 21 oktober 2019 heeft een bewonersavond plaatsgevonden op uitnodiging van de gemeente en in aanwezigheid van voormalig wethouder S. Peeters. Alle omwonenden van het binnenterrein zijn daarvoor uitgenodigd (Ruijsstraat, Tierendstraat en Averbodestraat). Tijdens deze avond is gesproken over de invulling van het terrein (speelplek of niet), de aanwezige vervuiling en de mogelijke bestemming van het parkeerterrein aan de Tierendstraat als woningbouwlocatie.
April 2020	In april 2020 zijn omwonenden middels een brief over het bodemonderzoek geïnformeerd.
30-9-2020	Op 30 september 2020 zijn de initiatiefnemers van de speelplek per e-mail op de hoogte gebracht van het resultaat van het bodemonderzoek (op hoofdlijnen) en de plannen om het parkeerterrein aan de zijde van de Tierendstraat voor woningbouw geschikt te maken.
Vanaf Q3 2022	In het derde kwartaal van 2022 zal, ter verkrijging van draagvlak, over het aanvullend bodemonderzoek en de verdere planuitwerking (inclusief openbaar gebied) uitgebreid met de omgeving worden gecommuniceerd. Met name de gewenste groene invulling van het achterterrein vraagt om een extra communicatieve inspanning: compensatie van binnenstedelijke hittestress en voor gezamenlijk gebruik door de buurt. Uit overleg met de buurt blijkt dat de meningen hierover ver uiteen lopen. Het is daarom van belang dit stukje groen de prioriteit te geven die het verdient. De eerste stap daartoe is goede communicatie en bewustwording. Een goede uitleg waarom een groene leefomgeving waarbij het persoonlijk belang wordt benadrukt, zoals bijvoorbeeld dat een groene omgeving bijdraagt aan het levensgeluk en de fysieke fitheid van bewoners. Denk daarbij aan compensatie van binnenstedelijke hittestress en aan het gezamenlijk gebruik door de buurt. Hiervoor zal de dialoog met de omgeving aangegaan en de mogelijkheden tastbaar gemaakt worden met onder andere een actieve rol voor de stadsdeelmanager: wat wensen omwonenden en hoe bevorderen we eigenaarschap?

**Vervolprocedure raad**

Na afloop van de termijn van terinzagelegging (eindigend op 10 augustus 2022) vindt beantwoording van eventueel ingekomen zienswijzen plaats. Daarna wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Uw besluit zal worden gepubliceerd. Tegen het besluit staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## Raadsinformatiebrief

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

## Bijlagen

1. Ontwerp-bestemmingsplan Tierendstraat te Blerick; regels April 2022
2. Ontwerp-bestemmingsplan Tierendstraat te Blerick; toelichting April 2022
3. Ontwerp-bestemmingsplan Tierendstraat te Blerick; April 2022  
bijlagenboek
4. Ontwerp-bestemmingsplan Tierendstraat te Blerick; verbeelding April 2022
5. Verslag wettelijk vooroverleg bestemmingsplan Tierendstraat te Blerick Maart 2022