

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 132
collegevergadering d.d. 10 oktober 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 85433
team RGWLEV / RGPAN
steller G.H.P. Meerts / O.Reijnen
telefoonnummer +31 77 3596505
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 22 september 2023
bijlage(n) 6
datum verzonden
12 OKT. 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Boschkamp Tegelen

Kennisnemen van

Kennisnemen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan Boschkamp Tegelen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het realiseren van 103 woningen, met de daarbij behorende woonstraten, parkeer-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Aanleiding van

Woningbouwcorporatie Antares heeft het initiatief genomen voor de transformatie en herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein aan de Venloseweg-Hoogstraat-Veldstraat te Tegelen (gemeente Venlo), plaatselijk ook bekend als het Boschkampterrein. Het betreft het voormalige bedrijfsterrein van TMI/Hekkens.

De herontwikkeling betreft de realisatie van 103 woningen, met de daarbij behorende woonstraten, parkeer- en groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen op deze locatie.

Ten behoeve van deze herontwikkeling heeft Antares een principeverzoek ingediend. Op 19 juli 2022 hebben wij besloten om - in afwijking van het geldende bestemmingsplan - in principe medewerking te willen verlenen aan deze herontwikkeling tot woningbouw op de locatie Boschkamp. Dit principebesluit is door Antares uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de uitvoering en financiële aspecten, vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Met de vaststelling en ondertekening van de anterieure overeenkomst kunnen ook de ruimtelijk planologische procedures worden gestart.

Kernboodschap

Geldend bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Tegelen met – onder meer - de enkelbestemming 'Ontwikkellocatie'. Binnen deze bestemming is 85433

Raadsinformatiebrief

nieuwe woningbouw ter plaatse verboden. Binnen de aangewezen ontwikkellocatie zijn namelijk primair de functies toegestaan die daar op basis van het (voorheen) geldende bestemmingsplan zijn toegelaten. Wonen hoort daar echter niet toe.

Er wordt echter ook ruimte geboden om met een omgevingsvergunning binnenplannen af te wijken van het bestemmingsplan, mits die herontwikkeling een bijdrage levert aan het versterken van de ruimtelijke structuur en past binnen de gebiedsdoelen van het gebied. Om te kunnen beoordelen of een ontwikkeling aan dat criterium voldoet, wordt – onder meer - gebruik gemaakt van de 'Beleidsregels afwegingskader ontwikkellocaties'.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is echter - vanwege de aard en schaal van de ontwikkeling alsmede vanwege de wenselijkheid om de nieuwe woonwijk direct te voorzien van een permanent planologisch-juridisch (beheers)regime - niet gekozen om gebruik te maken van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, maar om het bestaande bestemmingsplan op deze locatie te herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan Boschkamp Tegelen voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling ten behoeve van de woningbouw op deze locatie. Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels, en een toelichting met de daarbij behorende bijlagen (onderzoeksrapportages).

Plangebied.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied van c.q. de bestaande stedelijke contour om Tegelen. Het plangebied is gelegen binnen de verkeerskundige en stedenbouwkundige bebouwde kom. Het plangebied is plaatselijk bekend als Boschkamp Tegelen (omringd door de Veldstraat, Hoogstraat en Venloseweg te Tegelen), kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie A, nummers: 8853, 8854, 8720 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van 30.591 m².

Inhoud bestemmingsplan.

Het plangebied bevindt zich nabij het centrum van Tegelen op een jaren geleden gedeeltelijk gesaneerd voormalig bedrijventerrein. In het noorden en het westen wordt het gebied begrensd door woningen/woonstraat (Veldstraat), in het oosten door een bedrijventerrein en in het zuidoosten door de Venloseweg en de Hoogstraat.

Het plangebied is te kwalificeren als een functieloos en braakliggend (bouw)terrein. Het plangebied is geheel onbebouwd en onverhard. De huidige ruimtelijke kwaliteit van het plangebied is laag. De begroeiing in het plangebied bestaat vooral uit gras en diverse groepjes bomen en struiken. Op het terrein liggen op diverse plaatsen hopen met grond, die grotendeels zijn begroeid.

Het voornemen betreft de transformatie van het voormalige bedrijventerrein in een stedelijk woongebied met een programma van 103 woningen (89 grondgebonden woningen (in verschillende woningtypen) en 14 appartementen). Er wordt voorzien in 188 parkeerplaatsen, nieuwe openbare ruimte (woonstraten, aansluiting op bestaande wegenstructuur),

Raadsinformatiebrief

groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen (WADI vanwege berging/infiltratie hemelwater). Het ontwikkelingsgebied bedraagt ca. 3,05 ha.

Beeldkwaliteitsplan.

Voor de herontwikkeling van deze locatie is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. In het stedenbouwkundige ontwerp zijn hierbij de volgende randvoorwaarden in acht genomen:

- Bestaande woningen inpassen in de nieuwe buurt.
- Groene buurt met woonkwaliteit en zichtlijnen op bestaand groen en een centrale groen ruimte.
- Nieuw te ontwerpen kruising als aansluiting van de buurt op de Venloseweg. Deze buurtentree accentueren.
- Netwerk van woonpaden (langzaam verkeer) door de buurt aansluiten op het netwerk in de omgeving (centrum, richting de Maas).
- Parkeren volgens de gemiddelde parkeernorm uit de CROW. Parkeren op eigen terrein berekenen aan hand van de richtlijn uit de CROW.
- Het zuidelijke plandeel in sfeer aansluiten op dorpse en historisch karakter van de kern van Tegelen. Ruimere kavels met parkeren op eigen terrein, haagjes en een losse strooiing van gebouwen.
- Noordelijk plandeel in sfeer aansluiten op later ontwikkelde uitbreidingswijk: blokverkaveling, ritmiek/herhaling en een meer open structuur.

Het concept van de beoogde woonwijk 'Boschkamp' verenigt de zuidelijk en noordelijk gelegen ruimtelijke structuren: het historische-organisch gegroeide deel van Tegelen (zuidzijde) en het modern-rationele van het Maasveld (noordzijde) vinden elkaar en vormen een symbiose van oud en nieuw. Dit gebeurt door de weg en de groene ruimte die als een 'ritssluiting' de twee structuren aan elkaar verbindt.

Het stedenbouwkundig ontwerp is uitgewerkt in een ontwerp-Beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage in de plantoelichting is opgenomen.

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan wordt op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Na deze terinzagelegging wordt het beeldkwaliteitsplan, gelijktijdig met het bestemmingsplan, ter vaststelling aangeboden aan uw raad. Na vaststelling door uw raad maakt het beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van de welstandsnota en is daarmee een toetsingskader voor concrete plannen en initiatieven.

Ontwerpbesluit hogere grenswaarden.

Uit het bij het ontwerpbestemmingsplan ingediende akoestisch onderzoek blijkt dat er voor 18 woningen hogere grenswaarden noodzakelijk zijn. Deze hogere grenswaarden zijn nodig omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden is als bijlage van de toelichting opgenomen en wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op het besluit tot vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan rust op grond van het Besluit milieueffectrapportage voor het realiseren van nieuwe woningen een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. In dat kader is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie is onderdeel van de toelichting. De aanmeldnotitie bevat informatie op basis waarvan wij kunnen bepalen of al dan niet een volledige m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Centraal daarbij staat de vraag of van de voorgenomen planontwikkeling belangrijke nadelige effecten op het milieu uitgaan. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport en het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Vooroverleg.

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept-bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan enkele adviesinstanties. Vanuit de Provincie, Rijkswaterstaat en Waterschap zijn geen concrete opmerkingen gemaakt ten aanzien van dit bestemmingsplan.

Door de veiligheidsregio zijn enkele adviespunten meegegeven inzake de bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en brandveiligheid. Deze adviespunten worden meegenomen en verwerkt bij de gedetailleerde uitwerking van de bouwplannen en de omgevingsvergunning(en).

Economische uitvoerbaarheid/kostenverhaal/antérieure overeenkomst.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat uw raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Met Antares is een antérieure overeenkomst aangegaan waarin de afspraken zijn geborgd voor de planontwikkeling. De overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de voorwaarden waaronder wordt gekomen tot ontwikkeling van het exploitatiegebied voor rekening en risico van Antares inclusief het daarbij behorende kostenverhaal. In de overeenkomst is ook het verhaal van eventuele planschade door de gemeente op de initiatiefnemer geborgd.

Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de verplichting voor uw raad tot vaststelling van een exploitatieplan voor het gebied van het bestemmingsplan voor het woningbouwplan. In de overeenkomst is ook de overdracht en het beheer van de openbare ruimte in het nieuwe plan geborgd.

Het verkrijgen van een SBI bijdrage (zie hierna) is voor Antares van wezenlijk belang voor het daadwerkelijk in uitvoering brengen van project Boschkamp. Antares heeft zodoende aangegeven dat indien de SBI niet wordt toegekend, zij vooralsnog geen positief

Raadsinformatiebrief

investeringsbesluit kunnen nemen ten aanzien van het project. In de anterieure overeenkomst is daarom een ontbindende voorwaarde opgenomen voor Antares tot uiterlijk 31 december 2023. In het geval Antares zich genoodzaakt ziet hier van gebruik te maken, zal het bestemmingsplantraject eveneens stop worden gezet, omdat de economische uitvoerbaarheid van het plan dan niet langer is geborgd.

Financiële aspecten.

De totale gemeentelijke kosten worden geraamd op ca. € 1.202.000,= excl. BTW en worden gedekt door een exploitatiebijdrage van de ontwikkelaar (conform de wettelijke regels voor kostenverhaal grondexploitatiekosten) en een gemeentelijke bijdrage. Voor de gemeentelijke bijdrage in de kosten van een hoofdontsluitingsweg in het plangebied en verkeersontsluiting (o.a. VRI) Grotestraat is eerder al een investeringskrediet beschikbaar gesteld.

Aanvraag Startbouwimpuls.

De Startbouwimpuls (SBI) is een regeling van het Rijk bedoeld voor projecten die planologisch ver genoeg zijn om in 2024/2025 te starten, maar door veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. Gemeenten kunnen vanaf begin september tot uiterlijk 13 oktober de formele aanvraag indienen bij het Rijk.

Op dit moment dreigt het project Boschkamp alsnog te stagneren als gevolg van de huidige renteontwikkeling en stijging bouwkosten. Daarom heeft Antares de gemeente om medewerking verzocht voor het indienen van een SBI aanvraag bij het Rijk voor een bijdrage van € 980.000,- exclusief BTW.

Om in aanmerking te komen voor een bijdrage worden de volgende criteria beoordeeld en gewogen ten opzichte van andere ingediende aanvragen:

- Start bouw woningen uiterlijk in 2024/2025.
- Oplevering woningen uiterlijk 36 maanden na start bouw (2027/2028).
- Het betreft permanente woningbouw.
- Aandeel betaalbare woningen is minimaal 50%.
- De betrokken ontwikkelaar/woningcorporatie onderschrijft de aanvraag.
- Juridische zekerheid over het moment van start bouw, bijvoorbeeld een onherroepelijk bestemmingsplan.
- De aanmelding betreft meer dan 10 woningen per bouwproject.
- De maximale gevraagde Rijksbijdrage per woning is vastgesteld op 12.500 euro incl. BTW.

De gemeente en Antares hebben deze punten gezamenlijk uitgewerkt en toegelicht in de SBI aanvraag en ook verkennend besproken met het expertteam van het Rijk. De aanvraag wordt als kansrijk beoordeeld, maar de toekenning is in belangrijke mate afhankelijk van de weging ten opzichte van de ingediende aanvragen voor andere projecten binnen de woondealregio.

Naar verwachting zal medio november van dit jaar besloten worden op de aanvragen. Bij toekenning van de gevraagde bijdrage maakt het Rijk vervolgens in december van dit jaar de SBI

Raadsinformatiebrief

over aan de gemeente door middel van een Speciale Uitkering (SPUK-regeling). Hierbij wordt opgemerkt dat startbouw en oplevering zoals opgenomen in de aanvraag, als harde voorwaarden worden opgenomen in de beschikking van het Rijk (op basis van de SPUK-regeling). Als de toegezegde (en in de beschikking vastgelegde) startbouw en/of oplevering niet wordt gehaald, worden de SBI-middelen teruggevorderd door het Rijk bij de gemeente.

Communicatie

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is aan Antares verzocht om met betrekking tot dit project een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren met omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet meewerken aan de herziening van het bestemmingsplan. De gemeente beoordeelt uitsluitend of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

Communicatie vindt in het kader van het project plaats om enerzijds de omgeving te informeren en draagvlak Tegelen te bewerkstelligen.

Antares heeft in het kader van de omgevingsdialoog in direct overleg met de wijkraad De Noordkern een presentatie verzorgd voor omwonenden en andere geïnteresseerden. Verder heeft Antares heel intensief contact gehad met de direct betrokkenen tijdens het ontwerpproces. Opmerkingen en wensen van deze mensen zijn direct verwerkt in het inrichtingsplan.

Antares en de gemeente trekken hierin samen op zodat een goede informatiestroom goed geborgd is. Samen met Antares wordt gezocht naar de juiste manier om deze ontwikkeling onder de aandacht te krijgen. Het informeren/betrekken van de omgeving is een taak voor de initiatiefnemer.

Wat betreft de communicatie over de nieuwe ontsluitingsweg zal een separaat communicatie- en participatietraject worden opgestart door de gemeente.

De bestuurlijk en ambtelijke opdrachtgever worden regelmatig door de projectleider geïnformeerd over de voortgang. Eventuele voornemens tot afwijking van de projectscope komen daarbij aan bod. Verder vindt periodiek overleg plaats met de initiatiefnemer en Bouwmij Janssen, waarmee initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten voor de bouw.

De communicatie wordt gedurende het project afgestemd met de verantwoordelijke wethouder en de communicatieadviseur.

De omgevingsdialoog is vastgelegd in een samenvatting. Deze samenvatting maakt onderdeel uit van de bijlagen van de toelichting.

Vervolprocedure raad

Het ontwerpbestemmingsplan Boschkamp is beoordeeld en gebleken is dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn dit plan in procedure te brengen. Ter plaatse blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening en op basis van de verschillende milieuaspecten zijn er geen overwegende belemmeringen voor de beoogde herziening van het bestemmingsplan.

Raadsinformatiebrief

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd op 12 oktober 2023 en gedurende 6 weken (van 13 oktober t/m 23 november 2023) ter inzage. Binnen deze termijn van 6 weken kunnen zienswijzen worden ingediend.

Besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in de raadsvergadering van februari of maart 2024. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat daarna nog beroep open bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Boschkamp verbeelding
2. Ontwerpbestemmingsplan Boschkamp regels
3. Ontwerpbestemmingsplan Boschkamp toelichting
4. Ontwerpbestemmingsplan Boschkamp bijlage regels
5. Ontwerpbestemmingsplan Boschkamp bijlagen toelichting
6. Aanbiedingsbrief aanvraag Startbouwimpuls project Boschkamp Tegelen