

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 13
collegevergadering d.d. 16-01-2024
raadsvergadering d.d. 28 februari 2024
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 128334
team RGWLEV
steller G.H.P. Meerts
telefoonnummer +31 77 3596505
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 2 januari 2024
bijlage(n) 7
datum verzonden

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Boschkamp Tegelen

Advies

Voor de ontwikkeling van 103 woningen met de daarbij behorende woonstraten, parkjeer-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen op de locatie Boschkamp te Tegelen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen en kan nu ter vaststelling worden aangeboden aan uw raad. In verband hiermee wordt het volgende voorgesteld:

- a. geen exploitatieplan vast te stellen.
- b. het bestemmingsplan Boschkamp Tegelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP202313BOSCHKAMP-VA01), overeenkomstig de nota van wijzigingen.
- c. het Beeldkwaliteitsplan Boschkamp Tegelen vast te stellen.

Raadsvoorstel

Aanleiding

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.

De voorgenomen ontwikkeling wijkt op onderdelen af van het geldende bestemmingsplan voor deze locatie. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is door Antares een nieuw bestemmingsplan opgesteld, alsmede een stedenbouwkundig plan. 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.

Op 10 oktober 2023 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld en ingestemd met de anterieure overeenkomst.

Beoogd effect

Het nieuwe bestemmingsplan maakt het planologisch-juridisch mogelijk om op de locatie Boschkamp 103 woningen te realiseren, inclusief de daarbij behorende woonstraten, parkeer-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Raadsvoorstel

Argumenten

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied van c.q. de bestaande stedelijke contour om Tegelen. Het plangebied ligt in een overwegend woongebied. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarbij goed aan.

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), groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen (WADI vanwege berging/infiltratie hemelwater).

De voorgenomen ontwikkeling betekent een kwaliteitsimpuls voor het gebied en sluit goed aan bij het aangrenzend stedelijk woongebied. De ontwikkeling past daarmee ook binnen het gemeentelijke beleid.

Op 10 oktober hebben wij het ontwerpbestemmingsplan Boschkamp Tegelen vastgesteld. Uw raad is hierover geïnformeerd bij Raadsinformatiebrief 2023-132. Het ontwerpplan is vervolgens gepubliceerd op 12 oktober 2023 en heeft ter inzage gelegen van 13 oktober t/m 23 november 2023. Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

Raadsvoorstel

- 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 Beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage in de plantoelichting is opgenomen.

Op 10 oktober 2023 hebben wij ingestemd met het ontwerp-beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan is vervolgens op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het beeldkwaliteitsplan kan nu, gelijktijdig met het bestemmingsplan, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling door uw raad maakt het beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van de welstandsnota en is daarmee een toetsingskader voor concrete plannen en initiatieven.

Besluit hogere grenswaarden.

Uit het bij het bestemmingsplan 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 gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. In verband hiermee hebben wij op 16 januari 2024 het besluit hogere grenswaarden vastgesteld.

Kanttekeningen

Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn nog de volgende ondergeschikte ambtshalve aanpassingen verwerkt in het bestemmingsplan.

- Het bebouwingspercentage is verruimd van 65 naar 70%, om op deze wijze de mogelijkheden voor aan- en uitbouwen enigszins te verruimen.
- De verbeelding is v.w.b. de bouwvlakken enigszins aangepast, vanwege meetverschillen.

De ambtshalve aanpassingen zijn verwerkt in bijgaande nota van wijzigingen.

Financiën

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. Hoofdreel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan.

Raadsvoorstel

Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de 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 anterieure overeenkomst met bijlagen 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 anterieure overeenkomst is ook de overdracht en het beheer van de openbare ruimte in het nieuwe plan geborgd.

Aanvraag Startbouwimpuls.

Op 12 oktober 2023 heeft de gemeente Venlo het project Boschkamp Tegelen aangemeld voor een Rijksbijdrage in het kader van de Startbouwimpuls (SBI). 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. Helaas hebben we op 20 november 2023 het bericht ontvangen dat het ministerie de aanvraag voor het project Boschkamp niet heeft kunnen honoreren. Dit heeft geen directe gevolgen voor de voortgang van het project.

Raadsvoorstel

Communicatie/omgevingsdialoog.

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 in 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.

Verder vindt periodiek overleg plaats met de initiatiefnemer en Bouwmij Janssen, waarmee initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten voor de bouw.

Vervolgprocedure raad

Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan uw raad op 28 februari 2024. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen deze vaststelling van het bestemmingsplan door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij binnen de beroepstermijn bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Boschkamp Tegelen, verbeelding

Raadsvoorstel

2. Bestemmingsplan Boschkamp Tegelen, regels
3. Bestemmingsplan Boschkamp Tegelen, toelichting
4. Bestemmingsplan Boschkamp Tegelen, bijlage regels
5. Bestemmingsplan Boschkamp Tegelen, bijlagen toelichting
6. Beeldkwaliteitsplan Boschkamp Tegelen
7. Bestemmingsplan Boschkamp Tegelen, nota van wijzigingen

Raadsbesluit

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Boschkamp Tegelen
Raadsnummer 2024 13
raadsvergadering d.d. 28 februari 2024

ons kenmerk 128334
steller G.H.P. Meerts
telefoonnummer +31 77 3596505
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 2 januari 2024

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 16-01-2024, registratienummer 128334;

gelet op artikel 3,01 Wet ruimtelijke ordening en bepalingen Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende;

dat het ontwerpbestemmingsplan Boschkamp Tegelen van 13 oktober 2023 t/m 23 november 2023 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in het gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde termijn tegen het ontwerpbestemmingsplan;

dat van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen geen gebruik is gemaakt;

dat er enkele ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan zijn verwerkt;

dat deze aanpassingen zijn verwoord in de nota van wijzigingen;

dat daarmee het bestemmingsplan gewijzigd kan worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

besluit:

- a. geen exploitatieplan vast te stellen.
 - b. het bestemmingsplan Boschkamp Tegelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP202313BOSCHKAMP-VA01), overeenkomstig de nota van wijzigingen.
- 128334

Raadsbesluit

c. het Beeldkwaliteitsplan Boschkamp Tegelen vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 februari 2024.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten