



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2022 32
collegevergadering d.d. 17 mei 2022
raadsvergadering d.d. 29 juni 2022
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1862132
team RGWLEV
steller G. Meerts
doorkiesnummer +31 77 3596505
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 22 april 2022
bijlage(n) diversen
datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Vossen-Breuers.

Advies

Door Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid b.v. is een nieuw bestemmingsplan Vossen-Breuers 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. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan voor het merendeel niet over te nemen en voor het beperkt gedeelte wel over te nemen, overeenkomstig de nota van zienswijzen;
- c. het bestemmingsplan Vossen-Breuers gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de nota van wijzigingen.

Aanleiding

Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V. heeft een nieuw bestemmingsplan ingediend voor de ontwikkeling van de locatie Vossen-Breuers (voormalige A&P-Lucker locatie) aan de Roermondseweg in Tegelen. Van Wijnen wil op deze locatie 34 grondgebonden, levensloopbestendige woningen realiseren, inclusief bijbehorende woonstraat, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en wandelpaden. Het realiseren van 34 grondgebonden woningen past niet binnen de vigerende bestemmingen.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, waarbinnen de beoogde nieuwbouw en het gebruik van de gronden voor de beoogde functies mogelijk worden gemaakt en de aanwezige waarden zoveel mogelijk worden beschermd.

Coördinatieregeling.

Op 29 juni 2021 hebben wij besloten om, op verzoek van Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid B.V., de coördinatieregeling toe te passen voor het bestemmingsplan, de

Raadsvoorstel

omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden voor de ontwikkeling van Vossen-Breuers.

Met toepassing van deze coördinatie-regeling volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt de herziening van het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen voor de planontwikkeling gecoördineerd voorbereid, vastgesteld, verleend en bekendgemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn met toepassing van de coördinatie-regeling gelijktijdig gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Plangebied.

Het plangebied is gelegen aan de Roermondseweg te Tegelen, direct ten zuiden van het centrum van Tegelen. De locatie ligt tussen de Roermondseweg en de Spoorstraat. Het hoofdgebouw van de voormalige sigarenfabriek aan de Roermondseweg 17 maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Dit gebouw wordt verbouwd tot een nieuw woongebouw voor 8 woningen. Voor het plandeel aangaande de herbestemming van de voormalige sigarenfabriek aan de Roermondseweg 17 is een omgevingsvergunning aangevraagd en op 8 juli 2021 verleend.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt het planologisch-juridisch mogelijk om op deze locatie 34 grondgebonden, levensloopbestendige woningen te realiseren, inclusief bijbehorende woonstraat, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en wandelpaden.

Argumenten

Inhoud bestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling van dit gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de nieuwbouw van grondgebonden levensloopbestendige woningen, bestaande uit 9 patiowoningen en 25 eengezinswoningen, alsook de daarbij behorende woonstraten, parkeer- en groenvoorzieningen en wandelpaden.

Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het opgestelde bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een planologische juridische regeling voor deze woningbouwontwikkeling. De nieuw te bouwen woningen zijn bestemd tot Wonen met een daarbij behorend bouwblok en bouwregels. De parkeervoorzieningen en woonstraten zijn bestemd tot Verkeer – verblijfsgebied. De groenvoorzieningen zijn bestemd tot Groen.

De aanwezige archeologische waarden worden beschermd met een dubbelbestemming Waarde – archeologie.

Zienswijzen.

Op 9 februari 2022 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan, ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden voor de locatie Vossen-Breuers. Uw raad is hierover geïnformeerd bij raadsinformatiebrief 2022-17. Deze 3 ontwerpbesluiten zijn vervolgens gelijktijdig gepubliceerd op 16 februari en hebben ter inzage gelegen van 17 februari tot en met 30 maart 2022. Binnen de voorgeschreven termijn zijn 29 zienswijzen ingediend tegen deze ontwerpbesluiten.

Raadsvoorstel

De zienswijzen zijn ingediend door bewoners aan de Spoorstraat, Schoolstraat, Riethstraat, Roermondseweg en Jac. Bongaertstraat.

De zienswijzen van 28 reclamanten zijn inhoudelijk hetzelfde. 1 reclamant heeft een aanvullende zienswijze ingediend.

De zienswijzen hebben op hoofdlijnen betrekking op: onacceptabele belasting omliggende straten, een goede leefomgeving is onhaalbaar aan de Roermondseweg, onvoldoende ruimtelijke kwaliteit c.q. afwegingskader woningbouwprogrammering, onjuiste interpretatie milieuzonering, klimaatbestendig bouwen, de waarde en betekenis groen, trillingen, verkeersdrempels, extra kosten akoestische maatregelen.

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in bijgaande nota van zienswijzen (bijlage 1).

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is een aangepast akoestisch onderzoek gevelbelastingen d.d. 21-04-2022 uitgevoerd. Uit het aangepaste rapport blijkt dat er voor twee extra woningen een hogere waarde noodzakelijk is en voor een aantal woningen een gewijzigde hogere waarde van toepassing is. Deze wijzigingen zijn in onderhavig besluit hogere grenswaarden opgenomen. Het akoestisch rapport is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan, terwijl de toelichting van het bestemmingsplan omtrent dit onderdeel hieraan is aangepast.

Verder is er nog sprake van een geringe aanpassing omtrent de milieuzonering en afstand van de woningbouwlocatie tot aan bedrijf MGG.

Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, omgevingsvergunning en besluit hogere grenswaarden.

Ambtshalve aanpassingen.

Naast de beperkte aanpassingen als gevolg van de ingebrachte zienswijzen zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen verwerkt in het bestemmingsplan.

- Er is een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de toelichting en het aanvullende rapport is als bijlage toegevoegd.
- De op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw' is alsnog in de regels verwerkt.

Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de bijgaande nota van wijzigingen.

Omgevingsvergunning.

Door Van Wijnen Projectontwikkeling is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de activiteiten 'het (ver)bouwen van een bouwwerk', 'het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald' en 'het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen'.

Op 9 februari 2022 hebben wij ingestemd met de ontwerp-omgevingsvergunning.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn ook ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. De procedure voor de Omgevingsvergunning loopt parallel met de procedure voor het bestemmingsplan op grond van de coördinatieregeling. Besluitvorming over deze omgevingsvergunning (=bevoegdheid college) vindt plaats in de eerstvolgende collegevergadering na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Raadsvoorstel

Besluit Hogere Grenswaarden.

Uit het bij het ontwerpbestemmingsplan ingediende akoestisch onderzoek blijkt dat er voor 20 van de 34 te bouwen 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 heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn ook ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De uitgangspunten en resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van het "Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen woningbouwontwikkeling A&P-Lückerlocatie te Tegelen d.d. 17 juni 2021 met kenmerk Rm200147aaAO.quro_03". Mede naar aanleiding van recente verkeerstellingen uit het najaar van 2021 is dit akoestisch rapport aangepast (d.d. 21-4-2022, kenmerk Rm200147aaAO.quro_04). Uit aangepast onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Roermondseweg op 22 (in plaats van 20) van de 34 woningen meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, echter de maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Daarnaast is er voor een aantal woningen een gewijzigde hogere waarde.

Op basis hiervan is het besluit hogere grenswaarden aangepast.

Op 17 mei 2022 hebben wij het aangepaste besluit hogere grenswaarden vastgesteld, conform bijgaand besluit.

Kanttelingen

N.v.t.

Financiën

Voor de realisatie van dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met Van Wijnen Planontwikkeling Zuid BV. Met het sluiten van deze (anterieure) overeenkomst is het kostenverhaal voor de in het onderhavige bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd en is er geen exploitatieplan nodig voor dit bestemmingsplan.

In de raadsvergadering van 30 juni 2021 heeft uw raad besloten om het grondexploitatiecomplex t.b.v. Vossen-Breuers vast te stellen en tevens een krediet van 894.900,-- beschikbaar te stellen.

Uit de recente aanbesteding blijkt dat de economisch meest gunstige inschrijving leidt tot een hogere projectraming, veroorzaakt door de actuele marktontwikkelingen en forse prijsstijgingen. Dit betekent dat het hiervoor vermelde oorspronkelijke krediet voor de planrealisatie en aanleg openbare ruimte met € 182.000,-- dient te worden opgehoogd tot een bedrag van € 1.076.900,-- .

Voor de gemeente is en blijft deze planontwikkeling budgettair neutraal, aangezien de hogere kostenraming ad € 182.000,-- wordt gedekt door een aanvullende exploitatiebijdrage van de initiatiefnemer.

Een en ander is vastgelegd in een allonge op de eerder vastgestelde anterieure overeenkomst.

Raadsvoorstel

De ophoging van het krediet zal conform bestendig beleid worden verantwoord via de P&C cyclus bij de eerstvolgende herziening van de jaarrekening van de lopende grondexploitatie A&P Lückler/Vossen Breuers.

Communicatie

Ten behoeve van deze planontwikkeling heeft Van Wijnen op 28 januari 2021 een informatiebijeenkomst met omwonenden georganiseerd (digitaal). De bijeenkomst was vooral informatief en toelichtend. Het stedenbouwkundig plan kon worden ingezien op een daarvoor door de initiatiefnemer ingerichte website. Naar aanleiding van deze informatiebijeenkomst hebben enkele omwonenden vragen gesteld over het plan, die door de betrokken partijen (Van Wijnen en gemeente) zijn beantwoord. Daarnaast zijn er nog bilaterale gesprekken gevoerd met enkele omwonenden.

Vervolprocedure raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal in de eerstvolgende collegevergadering de omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen ter besluitvorming worden voorgelegd.

Vervolgens zullen het vastgestelde bestemmingsplan, de verleende omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden, op grond van de coördinatieregeling, gelijktijdig en gezamenlijk worden gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Binnen deze termijn kan tegen deze besluiten beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

Bijlagen

de burgemeester

Antoin Scholten

1. Bestemmingsplan Vossen-Breuers, nota van zienswijzen ..
2. Bestemmingsplan Vossen-Breuers, nota van wijzigingen ..
3. Bestemmingsplan Vossen-Breuers, verbeelding ..
4. Bestemmingsplan Vossen-Breuers, regels ..
5. Bestemmingsplan Vossen-Breuers, toelichting ..
6. Bestemmingsplan Vossen-Breuers, bijlagen regels ..
7. Bestemmingsplan Vossen-Breuers, bijlagen toelichting ..
8. Omgevingsvergunning Vossen-Breuers
9. Besluit Hogere grenswaarden Vossen-Breuers



Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Vossen-
Breuers
raadsnummer 2022 32
raadsvergadering d.d. 29 juni 2022

team RGWLEV
steller G. Meerts
doorkiesnummer +31 77 3596505
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 22 april 2022

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 17 mei 2022, registratienummer 1862132;

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

overwegende;

dat het ontwerpbestemmingsplan Vossen-Breuers van 17 februari 2022 tot en met 30 maart 2022 ter inzage heeft gelegen;

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

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan 29 zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en van commentaar zijn voorzien in een nota van zienswijzen;

dat de zienswijzen hebben geleid tot enkele geringe aanpassingen van het bestemmingsplan;

dat deze aanpassingen in het bestemmingsplan zijn verwoord in een nota van wijzigingen;

dat er voorts enkele ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan zijn verwerkt;

dat deze ambtshalve aanpassingen eveneens zijn verwoord in de nota van wijzigingen;

dat daarmee het bestemmingsplan Vossen-Breuers gewijzigd kan worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

Raadsbesluit

besluit:

- a. geen exploitatieplan vast te stellen;
- b. de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan voor het merendeel niet over te nemen en voor het beperkt gedeelte wel over te nemen, overeenkomstig de nota van zienswijzen;
- c. het bestemmingsplan Vossen-Breuers gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de nota van wijzigingen.

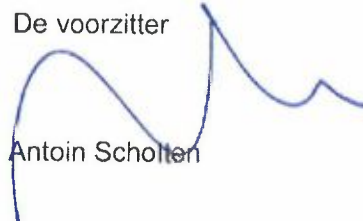
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2022.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten

Bestemmingsplan Vossen-Breuers.

Nota van wijzigingen.

d.d. 26 april 2022.

Hieronder zijn de wijzigingen weergegeven die in het bestemmingsplan Vossen-Breuers zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen.

Toelichting.

1. Het "Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen woningbouwontwikkeling A&P-Lückerlocatie te Tegelen d.d. 21-4-2022, kenmerk Rm200147aaAO.quro_04" is als bijlage van de toelichting gevoegd.

Par. 4.1 Akoestiek van de toelichting is aangepast aan dit aangepaste onderzoek.

2. Par. 4.8 Milieuzonering van de toelichting is aangepast. Verder is in deze paragraaf de vermelde afstand van 200 m. van de locatie Vossen-Breuers tot aan het bedrijf MGG aangepast naar 165 m.

3. Par. 4.10 Verkeerskundige aspecten van de toelichting is aangepast aan het aangepaste akoestisch onderzoek en recente verkeerstellingen.

4. Het aanvullend archeologische rapport is toegevoegd als bijlage van de toelichting. Par. 4.5. Archeologie van de toelichting is aangepast aan de uitkomsten uit dit aanvullend onderzoek.

5. Het aangepaste bodemonderzoek (fase 2) is verwerkt in de toelichting (par. 4.2) en als bijlage toegevoegd.

Regels.

1. Er is een planregel toegevoegd met betrekking tot de op de verbeelding opgenomen aanduiding "specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouwen". Zie art. 5.2.2 onder a.