



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2022 55
collegevergadering d.d. 20-09-2022
raadsvergadering d.d. 19-10-2022
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1851518
team RGWLEV
steller LH Rooden
doorkiesnummer +31 618075876
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 31 augustus 2022
bijlage(n) 5
datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Tiendstraat te Blerick.

Advies

Voor de locatie van het voormalig Covéterrein aan de Tiendstraat in Blerick is een nieuw bestemmingsplan opgesteld in verband met de herontwikkeling van deze locatie ten behoeve van drie of vier bouwkavels en openbaar groen met speelvoorziening op het achterterrein.

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

- a. bijgaand bestemmingsplan Tiendstraat te Blerick vast te stellen;
- b. voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

De aanleiding van dit voorstel is een gemeentelijke inventarisatie waarbij een aantal binnenstedelijke locaties in beeld zijn 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 het kader van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) te verkopen ten behoeve van de bouw van drie of vier grondgebonden woningen. Op 29 november 2021 hebben de initiatiefnemers voor het CPO de gemeente weten door verschillende omstandigheden niet meer met het CPO voor de Tiendstraat verder te willen gaan. Daarom hebben wij op 9 februari 2022 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 een invulling van deze locatie belangrijk is met het oog op een opwaardering van de omgeving.

Op deze locatie wordt de bouw van drie of vier levensloopbestendige of levensloopgeschikte grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Het achterterrein krijgt een groene invulling 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.

Raadsvoorstel

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. De nieuwe woonbebouwing moet qua stijl en architectuur aansluiten bij de bestaande bebouwing.



Visualisatie planvoornemen

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt een planologisch-juridisch kader te scheppen voor het kunnen realiseren van in totaal drie of vier levensloopbestendige of levensloopgeschikte grondgebonden woningen.

Argumenten

Verminderen druk op de woningmarkt

Met de onderhavige planontwikkeling levert de gemeente, zij het op een kleinschalige manier, een bijdrage aan het verminderen van de druk op de woningmarkt. Realisatie van deze woningen past binnen de prioriteit die de gemeente onder andere in de woonvisie geeft aan het bevorderen van doorstroming en het inspelen op de behoefte aan toekomstbestendige woonvormen.

Verdere ontwikkeling aantrekkelijk woonklimaat

Door het realiseren van nieuwbouw met openbare groenvoorziening in een bestaand woongebied vormt voor de locatie een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit, het verbeteren van de sport-, spel- en beweegmogelijkheden en het vergroenen van het stedelijk gebied.

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

Raadsvoorstel

voorgenomen ontwikkeling past niet binnen deze bestemmingen, waardoor het geldende bestemmingsplan partieel moet worden herzien. Zoals aangegeven is voor het plangebied dan ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 30 juni 2022 tot en met 10 augustus 2022 ter inzage gelegen. Binnen die termijn is geen zienswijze ingekomen. Daarmee kan het bestemmingsplan door uw raad worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Vanaf het derde kwartaal van 2022 vindt nog aanvullend bodemonderzoek plaats. De uitkomsten daarvan worden, samen met de verdere planuitwerking (inclusief openbaar gebied), uitgebreid met de omgeving gecommuniceerd.

Grondverkoop

Het voornemen is een openbare verkoopprocedure op te starten en bijhorende percelen per inschrijving te verkopen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het biedingstraject wordt door de notaris in gang gezet. Deze ziet toe op een correct en onafhankelijk verkooptraject. Zo zijn we verzekerd van een volledig transparant en een voor eenieder toegankelijke verkoopprocedure. Veelal lokale ondernemers en particulieren worden zo in staat gesteld en gestimuleerd deel te nemen aan dit verkooptraject.

Dit zorgt mogelijk voor meer binding met de buurt. De marktconforme waarde en daarmee minimale vraagprijs bij aanvang start verkoop per inschrijving van de uit te geven percelen is bepaald conform het vastgestelde gemeentelijke grondprijsuitgiftebeleid. De verkoopvoorwaarden worden in samenwerking met de notaris geconcretiseerd.

Terugvalscenario

Mocht de verkoop per inschrijving desondanks niet tot een gewenst resultaat leiden, kan worden besloten betreffende object(en) voor de duur van een half jaar onder dezelfde condities ter verkoop via www.venloverkoopt.nl aan te bieden. Dit om nodeloos herhalen van deze procedure te voorkomen.

Financiën

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). Deze kosten worden gedekt door de geraamde opbrengsten uit grondverkoop. Daarmee is een sluitende grondexploitatie voor de totale planontwikkeling 'Binnenstedelijke locaties' haalbaar.

Voor de planvoorbereiding, bestaande uit interne uren en noodzakelijke onderzoeken, zijn inmiddels € 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 om voor het gebied van dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

Het concept van het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Limburg, de Veiligheidsregio Limburg-Noord en het waterschap Limburg. Het waterschap heeft geen opmerkingen en de reacties van de provincie en de Veiligheidsregio zijn in de planstukken verwerkt. Het vooroverleg heeft geen aanleiding gegeven tot bijstelling van het bestemmingsplan. Van het vooroverleg is een verslag opgemaakt, dat bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

2017-	Buurtbewoners hebben de gemeente sinds 2017 verzocht een speelplek te kunnen 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, Tiendstraat 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 Tiendstraat als woningbouwlocatie.
April 2020	In april 2020 zijn omwonenden middels een brief geïnformeerd over het bodemonderzoek.
30-9-2020	Op 30 september 2020 zijn de initiatiefnemers van de speelplek per mail op de hoogte gebracht van het resultaat van het bodemonderzoek (op hoofdlijnen) en de plannen om het parkeerterrein aan de zijde van de Tiendstraat voor woningbouw geschikt te maken.
Vanaf Q3 2022	Vanaf het derde kwartaal van 2022 zal, ter verkrijging van draagvlak, over nog uit te voeren 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 worden aangegaan en de mogelijkheden tastbaar worden gemaakt: wat wensen omwonenden en hoe bevorderen we eigenaarschap?

Vervolg bestemmingsplanprocedure raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan 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 aangetekend. 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

Raadsvoorstel

bestuursrechtspraak van de Raad van State geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

Bijlagen

de burgemeester

Antoin Scholten

- | | | |
|----|--|---------------|
| 1. | Bp. Tiendstraat te Blerick - regels | Augustus 2022 |
| 2. | Bp. Tiendstraat te Blerick - toelichting | Augustus 2022 |
| 3. | Bp. Tiendstraat te Blerick - bijlagen bij toelichting | Augustus 2022 |
| 4. | Bp. Tiendstraat te Blerick – verbeelding | Augustus 2022 |
| 5. | Verslag wettelijk vooroverleg ontwerp-bp. Tiendstraat te Blerick | Maart 2022 |

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Tiendstraat te Blerick
raadsnummer 2022 55
raadsvergadering d.d. 19 oktober 2022

team RGWLEV
steller LH Rooden
doorkiesnummer +31 618075876
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 31 augustus 2022

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 20 september 2022, registratienummer 1851518;

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

overwegende, dat:

het ontwerp-bestemmingsplan Tiendstraat te Blerick van 30 juni 2022 tot en met 10 augustus 2022 ter inzage heeft gelegen;

voorafgaand aan de ter inzage legging openbare kennisgeving is gedaan in het Gemeenteblad;

tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

besluit:

1. voor het gebied van het bestemmingsplan Tiendstraat te Blerick geen exploitatieplan vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Tiendstraat te Blerick met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP202113TIENDSTR-VA01 met bijbehorende bijlagen, zowel analoog als digitaal, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT d.d. 27 januari 2022 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 oktober 2022.

De griffier

Geert van Soest

De voorzitter

Antoin Scholten