

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat

Tegelen, Gemeente Venlo

Concept



colofon

projectnaam
**Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat
Tegelen, Gemeente Venlo**

datum
Mei 2023

projectnummer
P02994

opdrachtgever
Gemeente Venlo

BRO
projectleider
HL

projectteam
IB

bron kaft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
	Projectgebied	4
	Structuurvisie Venlo 2014	5
1.3	Historische kenschets	6
	Landschapstype	6
	Landschapskenmerken	6
	Doel	6
	Geschiedenis	6
1.4	Huidige situatie	7
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inpassingsmaatregelen	9
2.2	Beplantingsindicatie	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het reeds aanwezige bedrijventerrein aan de Julianastraat te Tegelen uit te breiden ten behoeve van nieuwe bedrijvigheid en/of een uitbreiding van bestaande bedrijven. Het voornemen is om de huidige groenbestemming langs de Steilrandzone te betrekken bij het bedrijventerrein om zo tot een betere verkaveling te komen.

Doordat het planvoornemen niet past binnen de vigerende planologische juridische kaders, is het noodzakelijk een nieuw juridisch-planologisch kader op te stellen waarbinnen voorgestane ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

BRO is gevraagd om in het kader van deze herziening een landschappelijke inpassing op te stellen. Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Projectgebied

Het totale bedrijventerrein is gelegen tussen de Nassaustraart, de Julianastraat en de Steilrandweg. Het zuidelijke gedeelte hiervan is thans onbebouwd. Reeds is de bouw van een carwash aan de zijde van de Nassaustraart in het plangebied geplaatst en daarnaast is de wens om een deel van dit terrein uit te geven ten behoeve van nieuwe bedrijvigheid en/of een uitbreiding van bestaande bedrijven.

De betreffende percelen zijn kadastraal bekend als Tegelen, sectie B, nummers 5214, 5943 en een gedeelte van 5944 en 5215. Het plangebied heeft een omvang van circa 1,4 ha. De locatie is bebouwd met bedrijven van verschillende categorieën.

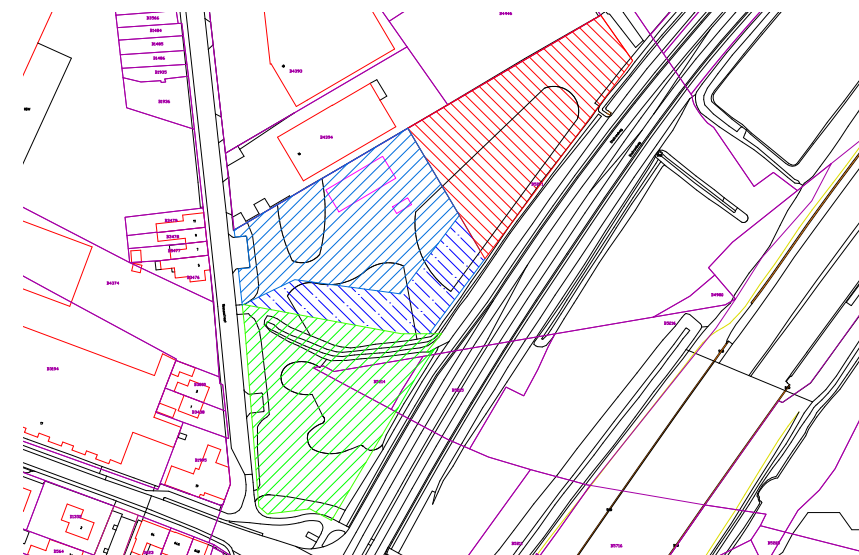
Planvoornemen

Langs de Steilrandzone is een groenstrook gelegen die ingevolge voornoemd bestemmingsplan bestemd is als 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen geen bedrijven worden gerealiseerd.

Het voornemen is om deze groenstrook te betrekken bij het bedrijventerrein en ook als zodanig te bestemmen om aan de zijde van de Julianastraat tot een betere verkaveling te komen. Het groen zal vervolgens worden gecompenseerd. Op de kavel die bestemd is voor de verkoop wenst de initiatiefnemer een mogelijkheid voor bedrijvigheid tot aan milieucategorie 3. In figuur 1 wordt de ligging van het plangebied in beeld gebracht. Figuur 2 laat het planvoornemen zien.



Figuur 1: Ligging plangebied, bron: PDOK



Figuur 2: Planvoornemen, bron: Gemeente Venlo 2023

Bestemmingsplan

Een groot deel van het thans onbebouwde gedeelte is bestemd als ‘Bedrijventerrein’. Ter plaatse zijn bedrijven toegelaten tot maximaal de milieucategorie 2. Binnen deze bestemming is een ruim bouwvlak opgenomen, waarbinnen tot maximaal 80 % van het bouwperceel mag worden gebouwd.

Daarnaast geldt voor een klein (zuidelijk) gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Aan de noordelijke zijde is voor een klein gedeelte de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Bescherming-watergang’ opgenomen. Langs de Steilrandzone is een groenstrook gelegen die ingevolge voornoemd bestemmingsplan bestemd is als ‘Groen’. Tot slot geldt er een gebiedsaanduiding, te weten gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - weg’. Zie in onderstaande afbeelding het vigerend bestemmingsplan.



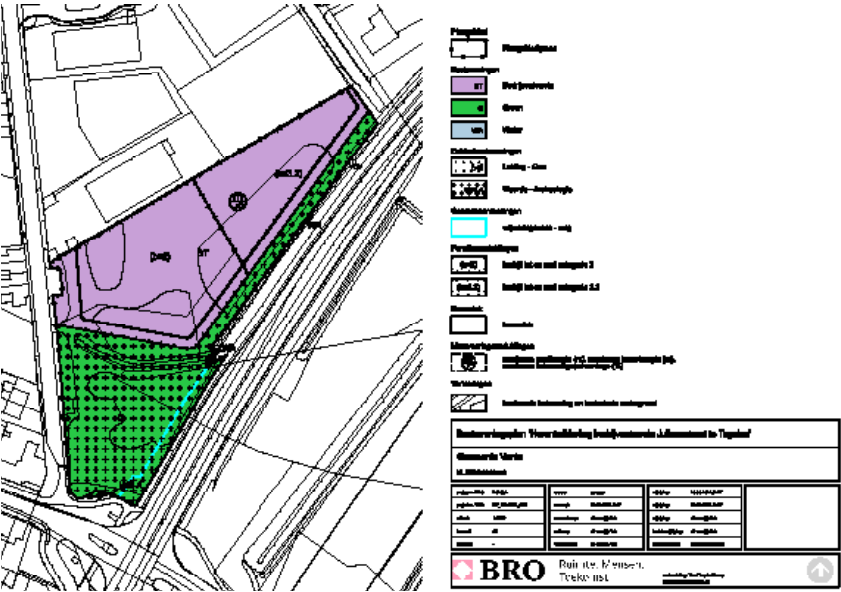
Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Kaldenkerweg - Emmaplein’ 2013, bron: Ruimtelijke plannen

Structuurvisie Venlo 2014

De ruimtelijke visie voor de gemeente Venlo heeft als kern het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied te vergroten. Hiervoor wil men de individuele kwaliteiten van steden, dorpen en het buitengebied versterken.

Nieuwe bedrijvigheid hoort eigenlijk in het stedelijk gebied thuis. In het stedelijk gebied streeft de gemeente Venlo naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven.

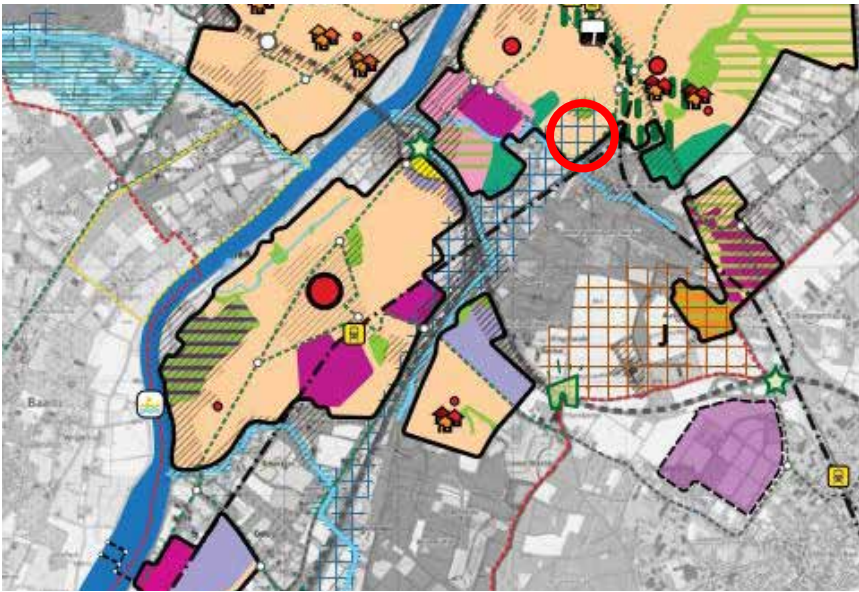
Ruimtes die weinig gebruikt worden, kunnen intensiever gebruikt worden, verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd en ‘rotte plekken’ kunnen worden aangepakt.



Figuur 4: Nieuwe bestemmingen/verbeelding

De gemeente Venlo heeft aangegeven medewerking te willen verlenen met het voorgenomen initiatief, wanneer er compensatie plaats vindt op eigen terrein. De compensatie-inspanning moet altijd in verhouding staan tot het initiatief, dit betekent maatwerk. De compensatie-inspanning dient zuiver binnen diezelfde functie plaats te vinden. Hierbij gaat het om het aanplanten van 17 bomen, welke door de uitbreiding op de huidige locatie worden gekapt.

De projectlocatie ligt binnen de structuurvisie kaart ‘Ruimte in de stad’ binnen de zone woongebieden. Hierbij ligt het accent op wonen, maar wordt er tevens ingezet op een sterke mix van werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten. Daarnaast ligt er over het plangebied de aanduiding ‘Kwelzone (buiten het riviergebied)’. Binnen deze zone gaat de aandacht uit naar de reeds aanwezige ecologische en waterhuishoudkundige waarden. In figuur 4 is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven.



Figuur 5: Structuurvisiekaart ‘Ruimte in stad en dorp’ 2013, bron: Gemeente Venlo

1.3 Historische kenschets

Landschapstype

De projectlocatie ligt/grenst aan het rivierdal (Landschapskader Noord- en Midden Limburg, provincie Limburg). Rivieren zijn van oudsher de belangrijkste structuurdragers van het landschap. Binnen het rivierdal komen zowel laagtes met oude graslanden voor als de hoger gelegen opduikingen met afwisselend oude bouwlanden en oude als nieuwe stads- en dorpskernen. Het gebied heeft over het algemeen een open karakter en worden de rondes omgeven door groene elementen. Echter komen er ook verschillende bosgebieden voor die het landschap meer besloten maken. Op lagere delen is het landschap veelal in gebruik als grasland, natte natuur en gaat de aandacht uit naar ruimte voor water. Op de hooggelegen delen vindt men akkers en fruitteelt.

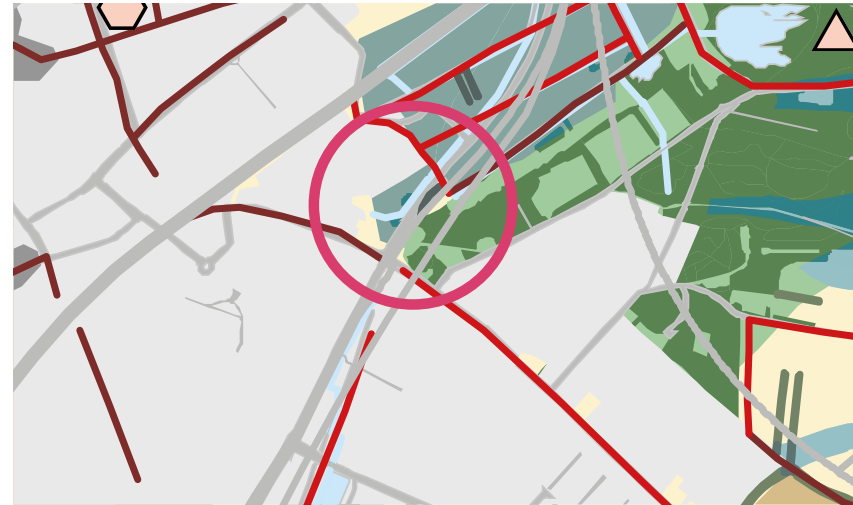
Landschapskennmerken

- Het reliëf typeert zich door langgerekte laagtes met terrasranden en opduikingen.
- In het gebied liggen brede waterlopen en staat de grondwaterstand hoog.
- De bodem is divers, dit gaat van klei tot grind met op oude bouwlanden dikke eedrlagen t.b.v. potstalsysteem.
- Wegen lopen parallel aan de rivier en liggen vaak hoger in het landschap, ook dijken zijn karakteristiek en maken onderdeel uit van dit landschap.
- Het landgebruik is eveneens divers, op de hogere delen vooral akkers of fruitteelt, op de lagere delen hooiland en weides.
- Bebouwingsstructuren komen zowel voor als hele kernen als verspreid liggende bebouwing.

Doel

Binnen dit landschap staat het behoud en het stimuleren van twee landschapselementen centraal. Dit zijn de karakteristieke heggen en solitaire bomen op kribben (baken-bomen). Daarnaast gaat op de lagere gronden aandacht uit naar natte natuurontwikkeling en grazige

vegetaties, zoals poelen, bosjes, knotbomen, heggen, natuuroevers en bloemrijke graslanden. Langs akkeranden en boomgaarden worden veelal singels toegepast. Ook het stimuleren van streekeigen erfbeplanting staat centraal.



Figuur 6: Kwaliteitskaart landschap, bron: landschapskader Noord- en Midden - Limburg

Geschiedenis

Het landschap in het rivierdal kenmerkt zich door lage maasterassen en terrasranden/ steilranden. De vruchtbare gronden werden van oudsher in gebruik genomen als (oud) grasland. Op de hoger gelegen delen ontwikkelden zich kampen. Deze duidelijke hoogteverschillen zijn nog altijd aanwezig in het landschap. Door de opkomst van het cultuurlandschap vond er tussen omstreeks 1900 en 1950 een sterke urbanisatie plaats. Het industriegebied van Tegelen was een feit, hedendaags grenst het plangebied aan dit industriële gebied. Door de aanleg van wegen en de verdere uitbreidingen is voor een groot deel de akkerbouw ter plaatsen vervangen voor verstedelijking met gras, struwelen en bomen. Zie in figuur 7-9 de veranderingen in het landschap vanaf omstreeks 1900 tot 2022.



Figuur 7: Historische kaart 1900, bron: topotijdreis



Figuur 8: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



Figuur 9: Historische kaart 2022, bron: topotijdreis

1.4 Huidige situatie

Het plangebied ligt grofweg tussen de A73 en het industrieterrein van Tegelen. Aan de zuidzijde wordt het terrein begrenst door de Steilrandweg. Deze weg ligt ca. 2.5 meter hoger dan het maaiveld binnen het plangebied. Daarnaast worden de percelen afgekaderd met een vrij diepe sloot. Langs deze sloot is een onderhoudsstrook vrijgehouden van 3 meter breed. Door de aanwezigheid van deze sloot wordt de projectlocatie in tweeën gesplitst. Het zuidelijke deel van dit projectgebied is dan ook niet bereikbaar vanaf de Julianastraat, enkel vanaf de Nassaustraat.

Sinds kort heeft zich een carwash gevestigd, dit is een van de uitbreidingen die binnen dit plangebied de ruimte krijgt. Verder komen er enkele houtopstanden voor. Zo bestaat het gebied voornamelijk uit berken bomen, bramen soorten en rietgewas. De huidige staat van het groen is op veel plaatsen verwaarloosd. Door het dunnen van de huidige houtopstanden kan er al een kwaliteitsslag worden behaald, ook het aanplanten van nieuwe bes- en vruchtdragende struiken helpt hierbij.

Ter realisatie van de nieuwe bedrijfspercelen zal een overgroot deel van het huidig groen worden gekapt en de grond worden opgehoogd. Ter inpassing van het terrein gaan wij zoveel mogelijk uit van het behoud van het bestaande groen, tenzij dit kwalitatief gezien niet wenselijk is.

In de afbeeldingen hiernaast (figuur 10 - 13) wordt er een indruk gegeven van de projectlocatie.



Figuur 10: Zicht naar het noorden op de carwash, bron: BRO



Figuur 12: Huidige houtopstanden met berken en bramensoorten, bron: BRO



Figuur 11: Zicht naar het noordoosten langs de sloot en Steilrandweg, bron: BRO



Figuur 13: Watergang langs de zuidelijke punt plangebied, op de achtergrond het huidige groen met bomen en struiken, bron: BRO

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Het plangebied ligt als het ware ingekapseld door de Steilrandweg, hierdoor is het plangebied vanuit het zuidoosten niet tot nauwelijks zichtbaar. Aangezien de huidige beplanting ter plaatse zal worden verwijderd t.b.v. de nieuwe bedrijfskavel(s), is het voorstel een nieuwe bomenrij aan te planten. Hiermee ontstaat er een strakke begrenzing/ritme aan de oostzijde van het bedrijventerrein. Door te kiezen voor een zuilvormige boom blijft deze groenstrook transparant, waarmee de beeldkwaliteit van de nieuw te vestigen bedrijven gewaarborgd blijft. Ook zijn deze bomen in hun kroonprojectie niet al te groot, waardoor er voldoende ruimte over blijft tussen kroon en gevel. Tussen de bomen zal nieuw struweel worden aangeplant.

Daarnaast staat het behoud van het huidige groen aan de zuidkant centraal. Ook het onderhoudspad langs de watergang blijft gevrijwaard. Aan de zuidzijde van de carwash is er de mogelijkheid het groen uit te breiden met struiken en bomen. Hiermee wordt er aan gesloten op de meer natuurlijke uitstraling van het reeds aanwezige groen. Daarnaast kan er binnen het inpassingsplan worden voldaan aan de heraanplant (compensatie) van 17 bomen. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant 14 zuilbomen;
2. Aanplant struweel en boomvormers;
3. Behoud bestaand groen;
4. Verwijderen bestaand groen.



Figuur 14: Landschappelijke inpassing, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal.

2.1 Inpassingsmaatregelen

Aanplant 14 zuilbomen

Aan de zuidoostzijde van het plangebied worden er langs het onderhoudspad van de bestaande watergang/sloot zuilbomen aangeplant. De zuilbomen worden in een onderlinge afstand van 10 meter aangeplant. De bomenrij zal bestaan uit één soort, om een uniform beeld te creëren. Hiermee wordt er tevens een transparante groenstructuur aangebracht, zodat niet het gehele zicht op de gevels van de toekomstige bedrijven worden afgeschermd. Soorten die hiervoor kunnen worden gebruikt zijn: Carpinus betulus ‘A Beeckman’, Populus nigra ‘Italica’, Populus tremula ‘Erecta’ en Quercus robur ‘Fastigiata’.

De gemeente heeft aangeven dat door de kap van het huidige groen 17 nieuwe bomen moeten worden aangeplant ter compensatie. Deze bomen zullen dan ook voor een groot deel worden ingezet in de bomenrij. De overige 3 worden opgenomen aan de zuidwestkant van het perceel.

Aanplant struweel onder en tussen bomen

Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied, ten noorden en westen van de watergang, is er ruimte voor de aanplant van struweel (bosplantsoenn. Door hier een meer natuurlijke uitstraling te creëren wordt er aan deze zijde van het plangebied goed aangesloten op het reeds aanwezige groen in de zuidelijke punt van het plangebied.

Het struweel zal bestaan uit bes- en vruchtdragende soorten (Vuilboom, Hondсроos, Hazelaar en Gelderse roos), zodat de biodiversiteit ter plaatse kan worden verbeterd. Ook worden er wintergroene soorten toegevoegd, zoals Hulst. Daarnaast worden er aan de zuidzijde 3 boomvormers aangeplant. Hiervoor zal de exacte locatie in het veld nader worden bepaald.

Behoud bestaand groen;

Het reeds aanwezige groen in de zuidelijke punt van het plangebied (splitsing Steilrandweg en Nassaustraat) blijft gehandhaafd.

Vanuit het veldbezoek is gebleken dat dit stuk groen zicht goed ontwikkeld en voldoende ecologische waarde heeft. Hier zullen dan ook geen extra maatregelen worden genomen.

Verwijderen bestaand groen

Ter realisatie van de uitbreidingslocaties wordt het aanwezige groen ten noorden van de bestaande watergang/sloot verwijderd. Hiermee wordt er ruimte gemaakt voor nieuwe bedrijfspannen met aan de zuidkant een mogelijke ontsluitingsweg van 5 meter breed.

2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Aanplanten bomen (totaal 17 st.)

- B1 Aanplant bomenrij: met een stamomtrek van 14/16 cm met een eindhoogte van ca. 15 meter, plantafstand 10 meter hart op hart.
- B2 Aanplanten boomvormers: Plantafstand tussen de 10 en 12 meter hart op hart met een stamomtrek van 14/16 cm en een eind hoogte van 15 - 20 meter. Locatie nader te bepalen

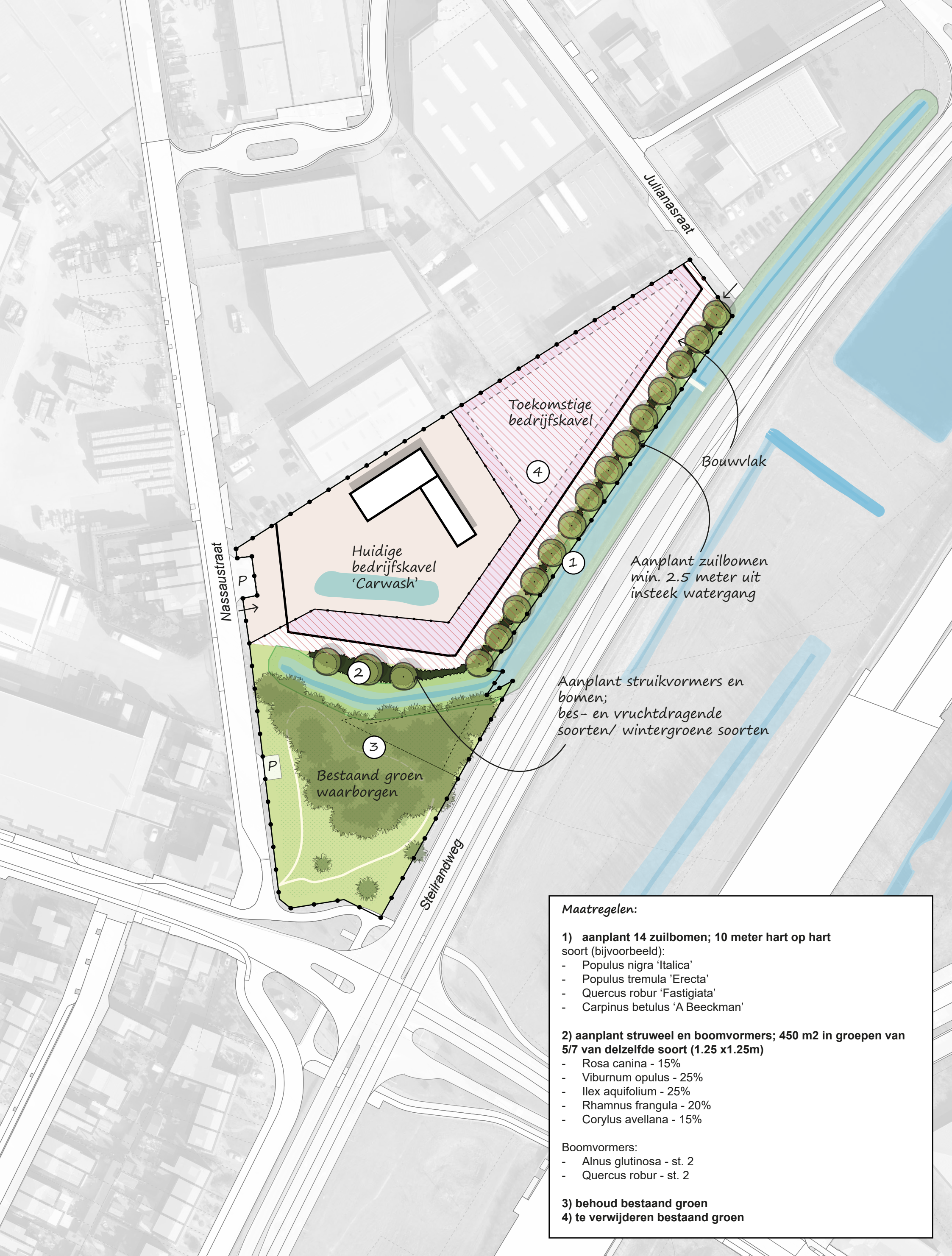
Aanplanten struweel

- S1 Aanplanten struweel: met een onderlinge plantafstand van 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 4-5 meter.

Omvang bij aanplant		60-80	14/16	14/16
Code		S1	B2	B1
Plantverband		1,25 x 1,25	10/12m hart op hart	10m hart op hart
Omvang element		ca. 450 m2	3 st.	14 st.*
Alnus glutinosa	zwarte els		2 st.	
Carpinus betulus ‘A Beeckman’	haagbeuk			x
Corylus avellana	Hazelaar	15%		
Ilex aquifolium	hulst	25%		
Populus nigra ‘Italica’	zwarte populier			x
Populus tremula ‘Erecta’	ratelpopulier			x
Quercus robur	zomereik		1 st.	
Quercus robur ‘Fastigiata’				x
Rhamnus frangula	vuilboom	20%		
Rosa canina	hondsroos	15%		
Viburnum opulus	gelderse roos	25%		

* Soortkeuze nader te bepalen

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing



Maatregelen:

- 1) aanplant 14 zuilbomen; 10 meter hart op hart**
soort (bijvoorbeeld):
- Populus nigra 'Italica'
 - Populus tremula 'Erecta'
 - Quercus robur 'Fastigiata'
 - Carpinus betulus 'A Beeckman'

- 2) aanplant struweel en boomvormers; 450 m2 in groepen van 5/7 van dezelfde soort (1.25 x 1.25m)**
- Rosa canina - 15%
 - Viburnum opulus - 25%
 - Ilex aquifolium - 25%
 - Rhamnus frangula - 20%
 - Corylus avellana - 15%

- Boomvormers:**
- Alnus glutinosa - st. 2
 - Quercus robur - st. 2

- 3) behoud bestaand groen**
4) te verwijderen bestaand groen

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

