

Samenvatting Omgevingsdialoog

Project Boschkamp Tegelen
Projectnummer 6228
Gemeente Venlo
Initiatiefnemers Antares & Bouwmij Janssen
Contactgegevens info@boschkamp-tegelen.nl
Datum 17-07-2023
Status De bijlagen zijn openbare stukken



Inhoud:

Aanleiding omgevingsdialoog

Type Omgevingsdialoog

- Bijlage 1: 2022-07-15 Brief Uitnodiging informatieavond
- Bijlage 2: 2022-08-02 Brief Herinnering uitnodiging informatieavond
- Bijlage 3: 2022-09-06 Informatieavond presentatie schetsontwerp stedenbouwkundig plan
- Bijlage 4: 2022-09-13 Nieuwsbrief 1
- Bijlage 5: 2022-09-30 Reacties informatieavond
- Bijlage 6: 2022-10-06 Persoonlijke planpresentatie en opname belendingen Veldstraat
- Bijlage 7: 2022-10-11 Persoonlijke planpresentatie en opname belendingen Hoogstraat
- Bijlage 8: 2022-10-11 Persoonlijke planpresentatie en opname belendingen Hoogstraat
- Bijlage 9: 2022-10-11 Persoonlijke planpresentatie en opname belendingen Veldstraat
- Bijlage 10: 2022-10-11 Persoonlijke planpresentatie omwonende Veldstraat
- Bijlage 11: 2022-10-11 Persoonlijke planpresentatie Wijkraad de Noordkern
- Bijlage 12: 2022-10-13 Persoonlijke planpresentatie en opname belendingen Hoogstraat
- Bijlage 13: 2022-11-22 Nieuwsbrief 2
- Bijlage 14: 2022-12-20 Vervolggesprek Hoogstraat
- Bijlage 15: 2023-02-07 Vervolggesprek Hoogstraat
- Bijlage 16: 2023-02-07 Vervolggesprek Veldstraat
- Bijlage 17: 2023-02-07 Vervolggesprek Veldstraat
- Bijlage 18: 2023-02-07 Vervolg overleg Wijkraad de Noordkern
- Bijlage 19: 2023-02-08 Vervolggesprek Hoogstraat
- Bijlage 20: 2023-03-08 Nieuwsbrief 3
- Bijlage 21: 2023-03-20 Mail Toelichting nieuwe Verkeerssituatie
- Bijlage 22: 2023-03-27 Wijkkrant Informatie over plan
- Bijlage 23: 2023-03-29 Mail Toelichting Parkeerdruk Hoogstraat
- Bijlage 24: 2023-04-03 Mail Toelichting op verkeerssituatie richting Maasveld
- Bijlage 25: 2023-04-06 Omgevingstafel DO
- Bijlage 26: 2023-06-27 Nieuwsbrief 4

Aanleiding omgevingsdialoog

Het voormalige en braakliggende TMI en Hekkensterrein wordt herontwikkeld tot een woningbouwlocatie voor 103 woningen. Een bestemmingsplan met ruimtelijke motivering maakt de realisatie van deze woningen mogelijk. Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening voeren wij als initiatiefnemers een zorgvuldige omgevingsdialoog met omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet meewerken aan de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente beoordeelt uitsluitend of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

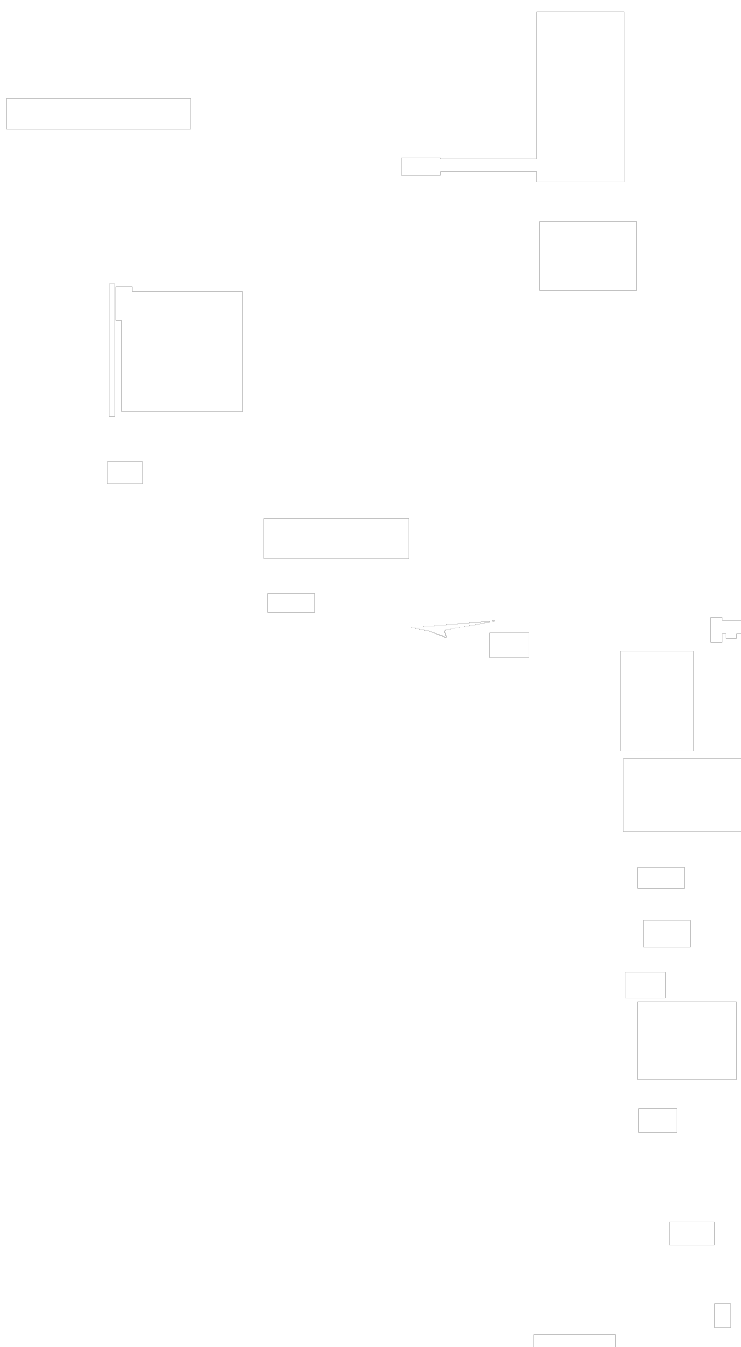
Type Omgevingsdialoog

In het kader van dit nieuwbouwplan in Tegelen is een omgevingsdialoog gehouden om het plan voor het eerst te presenteren aan belanghebbenden, om vragen te beantwoorden en om van hen input te krijgen over het plan. Bij deze ontwikkeling is er gekozen voor een brede én een persoonlijke/individuele benadering van de omgeving. Er zijn namelijk veel zaken en belendingen die op individueel niveau besproken en afgestemd moeten worden, maar ook thema's die voor de hele wijk belangrijk zijn. De verslaglegging van deze dialogen zijn verwerkt in de bijlagen. Dit zijn vertrouwelijke documenten

Datum	contact via	onderwerp/informatie/brief	instantie	aanwezigen	bijlage
2022-07-15	Brief	Uitnodiging informatieavond	omwonenden	Geselecteerde omwonenden zie lijst	1
2022-08-02	Brief	Herinnering uitnodiging informatieavond	omwonenden	Geselecteerde omwonenden	2
2022-09-01	Website	Lancering website		Iedereen via website	-
2022-09-06	Locatie Harmoniezaal Tegelen	Informatieavond presentatie schetsontwerp stedenbouwkundig plan	omwonenden	Alle aangemelde, zie lijst.	3
2022-09-13	Nieuwsbrief	Nieuwsbrief 1	abonnees	Nieuwsbrief abonnees + aanwezigen informatieavond 217 st	4
2022-09-30	Reacties informatieavond	Alle gebundelde reacties op de informatieavond	Belanghebbenden	Zie lijst.	5
2022-10-X	Telefoon	Vervolggesprek	omwonende	Antares + bewoner Veldstraat	-
2022-10-03	Brief aan gemeente	Vragen / opmerkingen vanuit omwonende	omwonende	Bewoner Veldstraat	-
2022-10-06	Persoonlijk	Persoonlijke planpresentatie en opname belendingen	omwonende	Bewoners Veldstraat	6
2022-10-11	Persoonlijk	Persoonlijke planpresentatie en opname belendingen	omwonende	Eigenaar Venlosewe	-
2022-10-11	Persoonlijk	Persoonlijke planpresentatie en opname belendingen	omwonenden	Bewoners Hoogstraat	7
2022-10-11	Persoonlijk	Persoonlijke planpresentatie en opname belendingen	omwonende	Bewoner Hoogstraat	8
2022-10-11	Persoonlijk	Persoonlijke planpresentatie en opname belendingen	omwonende	Bewoner Veldstraat	9
2022-10-11	Persoonlijk	Persoonlijke planpresentatie	omwonende	Bewoners Veldstraat	10
2022-10-11	Persoonlijk	Persoonlijke planpresentatie	Wijkraad	Wijkraad de Noordkern	11
2022-10-13	Persoonlijk	Persoonlijke planpresentatie en opname belendingen	omwonende	Bewoners Hoogstraat	12
2022-11-22	Nieuwsbrief	Nieuwsbrief 2	abonnees	Nieuwsbrief abonnees 280 st	13
2022-12-20	Persoonlijk	Vervolggesprek	omwonende	Bewoners Hoogstraat	14
2023-01-10	Persoonlijk	Vervolggesprek	omwonende	Projectleider gemeente Venlo en Bewoner Veldstraat	-
2023-02-07	Persoonlijk	Vervolggesprek		Bewoners Hoogstraat	15
2023-02-07	Persoonlijk	Vervolggesprek	omwonende	Bewoners Veldstraat	16
2023-02-07	Persoonlijk	Vervolggesprek	omwonende	Bewoners Veldstraat	17
2023-02-07	Persoonlijk	Vervolg overleg	Wijkraad	Wijkraad de Noordkern	18
2023-02-08	Persoonlijk	Vervolggesprek	omwonende	Bewoners Hoogstraat	19
2023-03-08	Nieuwsbrief	Nieuwsbrief 3	abonnees	Nieuwsbrief abonnees 494 st	20
2023-03-20	Mail	Toelichting nieuwe Verkeerssituatie	Omwonende	Van Zoest	21
2023-03-27	Wijkkrant	Informatie over plan 4 pagina's	Inwoners wijk	Alle adressen in de wijk	22
2023-03-29	Mail	Toelichting Parkeerdruk	Omwonende	Omwonende Hoogstraat	23
2023-04-03	Mail	Toelichting op verkeerssituatie richting Maasveld	Omwonende	Vermeer	24
2023-04-06	Omgevingstafel	Omgevingstafel DO	genodigden	Gemeente Venlo, initiatiefnemers + adviseur, bewoner Hoogstraat en Veldstraat	25
2023-06-27	Nieuwsbrief	Nieuwsbrief 4	abonnees	Nieuwsbrief abonnees 629 st	26

Alle mailwisseling t.a.v. geïnteresseerden voor koop- en huurwoningen zijn niet meegenomen in dit overzicht.

Bijlage 1: 2022-07-15 Brief Uitnodiging informatieavond



Aan de bewoners
van omgeving Boschkamp

Datum : Juli 2022
Onderwerp : Informatiemarkt Boschkamp Tegelen

Beste bewoners,

Al langer zijn er plannen voor woningbouw op Boschkamp Tegelen, voor u misschien beter bekend als het Hekkensterrein. Door allerlei omstandigheden is er tot nu toe niets gebouwd. Daar komt verandering in en daarom nemen we u graag mee in de plannen.

Infomarkt

Op dinsdag 6 september van 19.00 – 21.00 uur organiseren Bouwmij Janssen B.V. en woningcorporatie Antares een omgevingsdialoog in de vorm van een informatiemarkt over het project Boschkamp. Tijdens deze inloopavond kunt u binnenwandelen wanneer het u uitkomt. Er zijn marktkramen van gemeente Venlo, Antares, Bouwmij Janssen, architect QMHV en makelaar VeTeBe waar u van de verschillende partijen informatie kunt krijgen en vragen kunt stellen.

Locatie en aanmelden

De avond vindt plaats in De Harmoniezaal, Posthuisstraat 30, Tegelen. We verwelkomen u graag met een kop koffie en een stuk vlaai. Aanmelden is niet verplicht, maar we vinden het fijn om een indicatie te krijgen op hoeveel mensen we mogen rekenen. Wilt u zich daarom online aanmelden via de QR-code aan de rechterkant? Of knip de invulstrook hieronder uit en stop deze in de brievenbus bij Antares. Alvast bedankt.



Tot ziens op 6 september!

Met vriendelijke groet,

Antares, Bouwmij Janssen en gemeente Venlo

Informatiemarkt Boschkamp Tegelen

Uw naam:

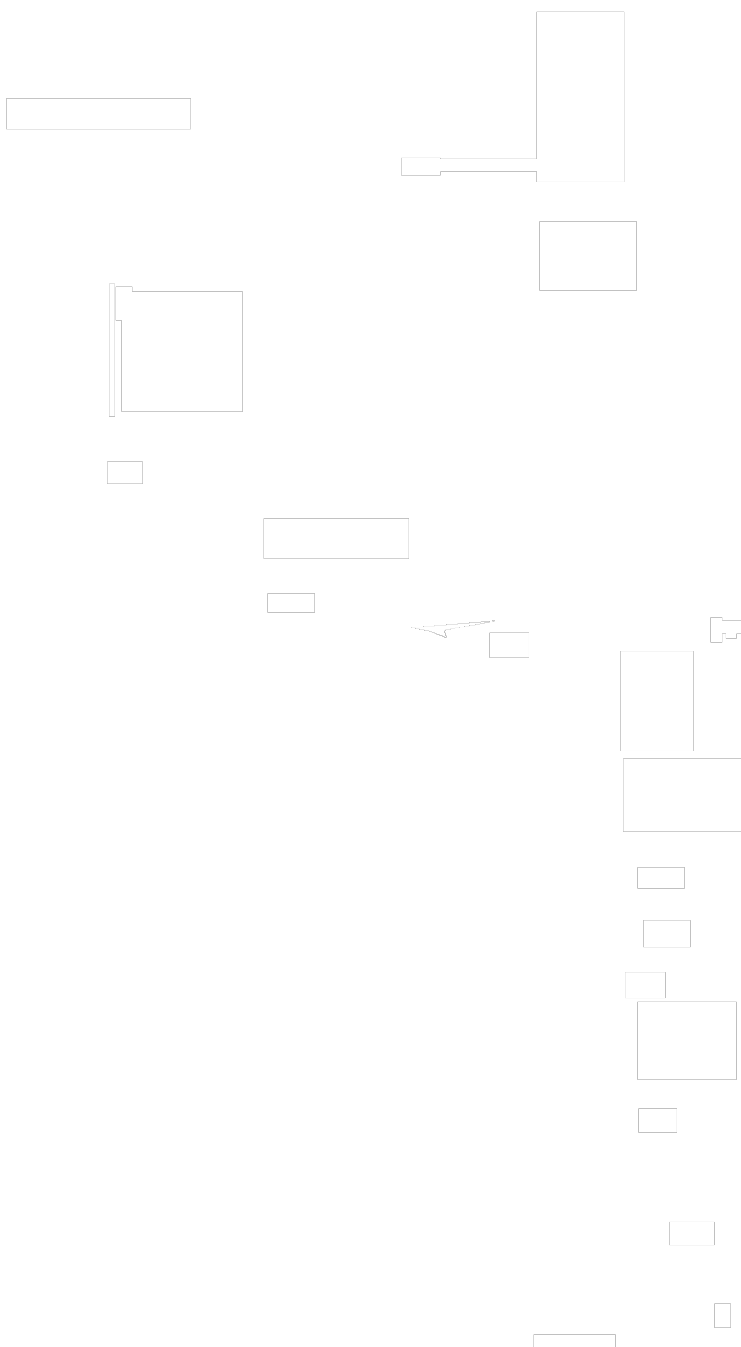
Uw e-mailadres:

Uw adres:

Met hoeveel personen komt u:



Bijlage 2: 2022-08-02 Brief Herinnering uitnodiging informatieavond



Aan de bewoners
van omgeving Boschkamp

Datum : 27 juli 2022
Onderwerp : Herinnering informatiemarkt Boschkamp Tegelen

Beste bewoners,

Een tijdje terug heeft u een brief ontvangen over de informatiemarkt over de woningbouwplannen voor Boschkamp Tegelen. Graag willen wij u herinneren aan deze avond.

Infomarkt

Op dinsdag 6 september van 19.00 – 21.00 uur organiseren Bouwmij Janssen B.V. en woningcorporatie Antares een omgevingsdialoog in de vorm van een informatiemarkt over het project Boschkamp. Tijdens deze inloopavond kunt u binnenwandelen wanneer het u uitkomt. Er zijn marktkramen van gemeente Venlo, Antares, Bouwmij Janssen, architect QMHV en makelaar VeTeBe waar u van de verschillende partijen informatie kunt krijgen en vragen kunt stellen.

Locatie en aanmelden

De avond vindt plaats in De Harmoniezaal, Posthuisstraat 30, Tegelen. We verwelkomen u graag met een kop koffie en een stuk vlaai. Aanmelden is niet verplicht, maar we vinden het fijn om een indicatie te krijgen op hoeveel mensen we mogen rekenen. Wilt u zich daarom online aanmelden via de QR-code aan de rechterkant? Of knip de invulstrook hieronder uit en stop deze in de brievenbus bij Antares. Alvast bedankt.



Tot ziens op 6 september!

Met vriendelijke groet,

Antares, Bouwmij Janssen en gemeente Venlo

Informatiemarkt Boschkamp Tegelen

Uw naam:

Uw e-mailadres:

Uw adres:

Met hoeveel personen komt u:



Bijlage 3: 2022-09-06 Informatieavond presentatie schetsontwerp stedenbouwkundig plan

Onderwerp

In het kader van een nieuwbouwplan in Boschkamp Tegelen, is de omgevingsdialoog gestart door middel van een informatieavond. We hebben de eerste ontwerpen gepresenteerd aan belanghebbenden, om vragen te beantwoorden en om van hen input te krijgen over het plan.

Locatie omgevingsdialoog:

De Harmoniezaal, Posthuisstraat 30 te Tegelen

Standhouders:

In het totaal waren vijf marktkraampjes waar men over verschillende onderwerpen informatie konden ophalen. De stands waren: Gemeente Venlo, Antares, Bouwmij Janssen, QMVH Architectuur en VeTeBe. In het totaal bemanden 20 mensen deze stands om uitleg te geven over het plan, om vragen te beantwoorden en om de presentie bij te houden.

Genodigden

Voor de omgevingsdialoog zijn 86 adressen van direct omwonenden uitgenodigd middels een uitnodigingsbrief en herinneringsbrief. De brieven zijn in juli en augustus bezorgd.

In de brief werd gevraagd om aan te melden voor de avond. Er zijn veel aanmeldingen binnen gekomen en tijdens de avond zelf zijn meer mensen uitgenodigd. De inhoud van de brief is in de krant gekomen waardoor de opkomst groter was dan verwacht en dat de bedoeling was. Hierdoor waren ook niet-omwonenden aanwezig.

Aanwezigen

De omgevingsdialoog op 14 november is vormgegeven als vrije inloop tussen 19.00 en 21.00. Bij binnenkomst is een presentielijst bijgehouden om inzicht te verkrijgen in de aanwezigen op de avond.

Er is gebleken dat veel mensen die zich niet aan hadden gemeld alsnog gekomen zijn. In totaal zijn er namens 86 uitgenodigde adressen, 41 adressen en 73 personen aanwezig geweest. Daarnaast waren 39 geregistreerde niet-uitgenodigde adressen aanwezig met in het totaal 74 personen. In het totaal zijn er 127 geregistreerde aanwezigen geweest op deze avond. Gezien de drukte was het niet mogelijk om iedereen bij binnenkomst te registreren.



De opzet van de avond

De genodigden zijn ontvangen met koffie/thee en vlaai en hebben zich gemeld bij de initiatiefnemers om de presentie door te geven.

In de zaal stonden vijf overlegtafels opgesteld waar men omheen kon gaan staan. Op iedere tafel lag een identieke poster van het plan. Op deze poster bevatte een stedenbouwkundige schets van het plan met daarbij tekstueel relevante informatie voor omwonenden en belanghebbenden, namelijk:

- ontwerpprincipes waardoor tot dit plan is gekomen;
- planhistorie
- woningtypes;
- globale planning van de ruimtelijke procedure én realisatie van de woningen.

Deze posters zijn ter illustratie hieronder weergegeven.



EIGENTIJD'S WONEN
Met een knipoog naar het verleden





DE NAAM BOSCHKAMP

De lokale huizeigenaar, jurelling die Tegelse Metaalwaren Industrie en Huiskeens (Luzern) Voorheen was het een open gebied met langere perceelen en een houtwal, een groene akkerland. De historische naam daaronder uit de 17e eeuw van het gebied is "Boschkamp" (zie bijlage kaart uit 1850). Naast de naam zal ook de houtwal in een herstel worden.

RUIMTELIJK CONCEPT

Aan de zuidkant grenst Boschkamp aan de Hoogstraat, dit is de historische (protestante) doorgaande weg van vóór de aanleg van de huidige rijsweg. Er is hier sprake van een organisch gegroeide structuur met een diversiteit aan bebouwing uit verschillende periodes die gezamenlijk een aantrekkelijk beeld opleveren.



DORPS WONEN.

- Organisch gegroeide kernstructuur
- Diversiteit aan bebouwing
- Bestaande bebouwing is ingepast
- De kern bestaat uit tweewoelwoningstypen en eenzijdige woningen
- De rand bestaat uit een mix van tweezijdige en eenzijdige woningen

INDUSTRIEEL.

- Industriële karakteristiek
- Bebouwing met schiedaken in huur en koop
- Appartementenbouw in de kern (bestaande uit 4 bouwlagen)
- Vrijstaande woning met open deuren
- Entree villa (drie verdiepingen), voorheen (binnenkomst) vergadering

AANSLUITING OP MAASVELD.

- Aansluiting op bebouwingstructuur richting de Maas
- Aansluiting op architectuur van de Veldstraat
- Mix van woningen en woonwoningstypen
- Woningen en huizenwoningen in verschillende categorieën



DEELGEBIED DORPS WONEN



DEELGEBIED INDUSTRIEEL



DEELGEBIED MAASVELD



Bij één van de drie tafels stond een afvaardiging van de gemeente Venlo om mensen te informeren over zaken die met name de gemeente aan gaan. Hierbij kon het gaan om ruimtelijke procedures, de verkeersinrichting, eventuele aanpassingen aan de Veldstraat en Hoogstraat ten gevolge van dit plan en de toekomsite verbidingsbrug richting het Maasveld. De gemeente heeft ook allerlei algemene informatie over het plan gegeven.

Mogelijkheid voor het geven van reacties

Aan bezoekers is aangegeven dat men naast het geven van directe feedback op de avond zelf, ook een reactieformulier mee kon nemen of digitaal kon invullen, zodat men op latere termijn (uiterlijk 30 september 2022) een schriftelijke reactie nog in zou kunnen dienen.

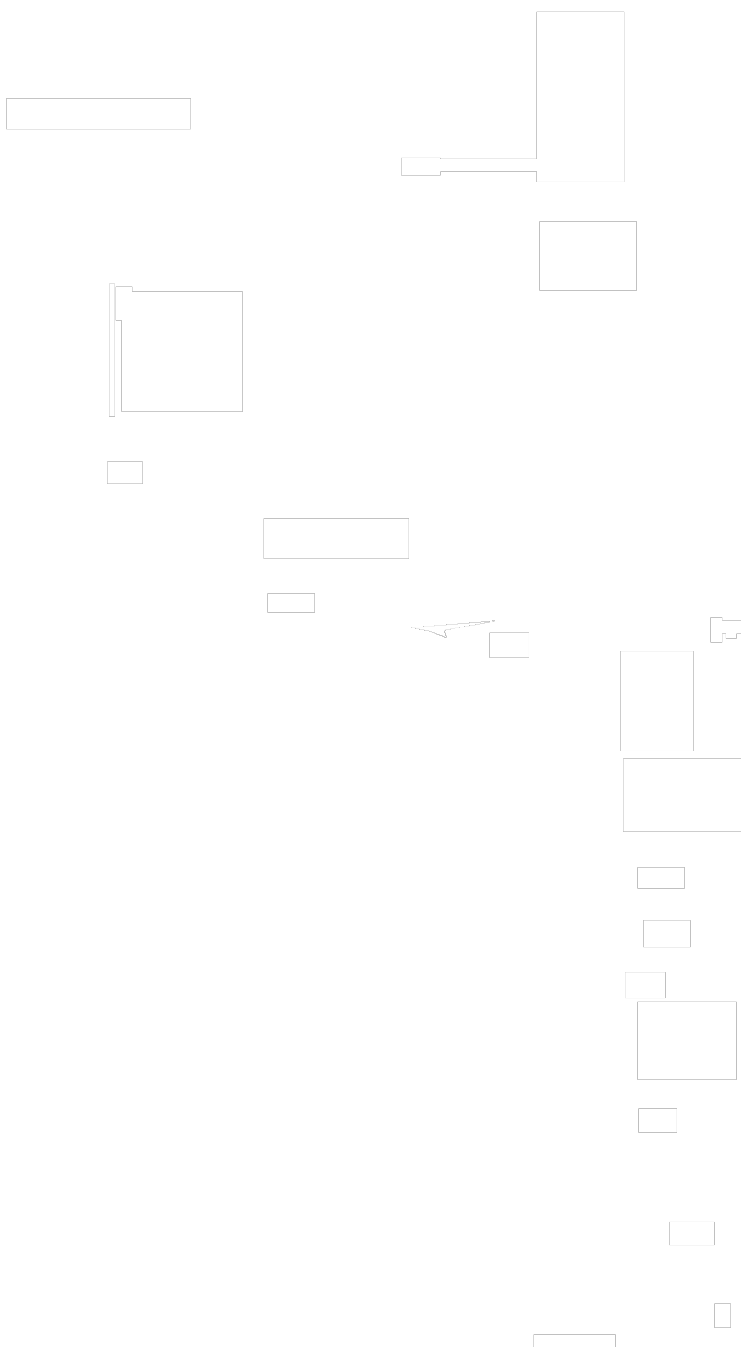
Daarnaast lagen er ook formulieren om ingeschreven te worden op de nieuwsbrief.

Reacties op de avond

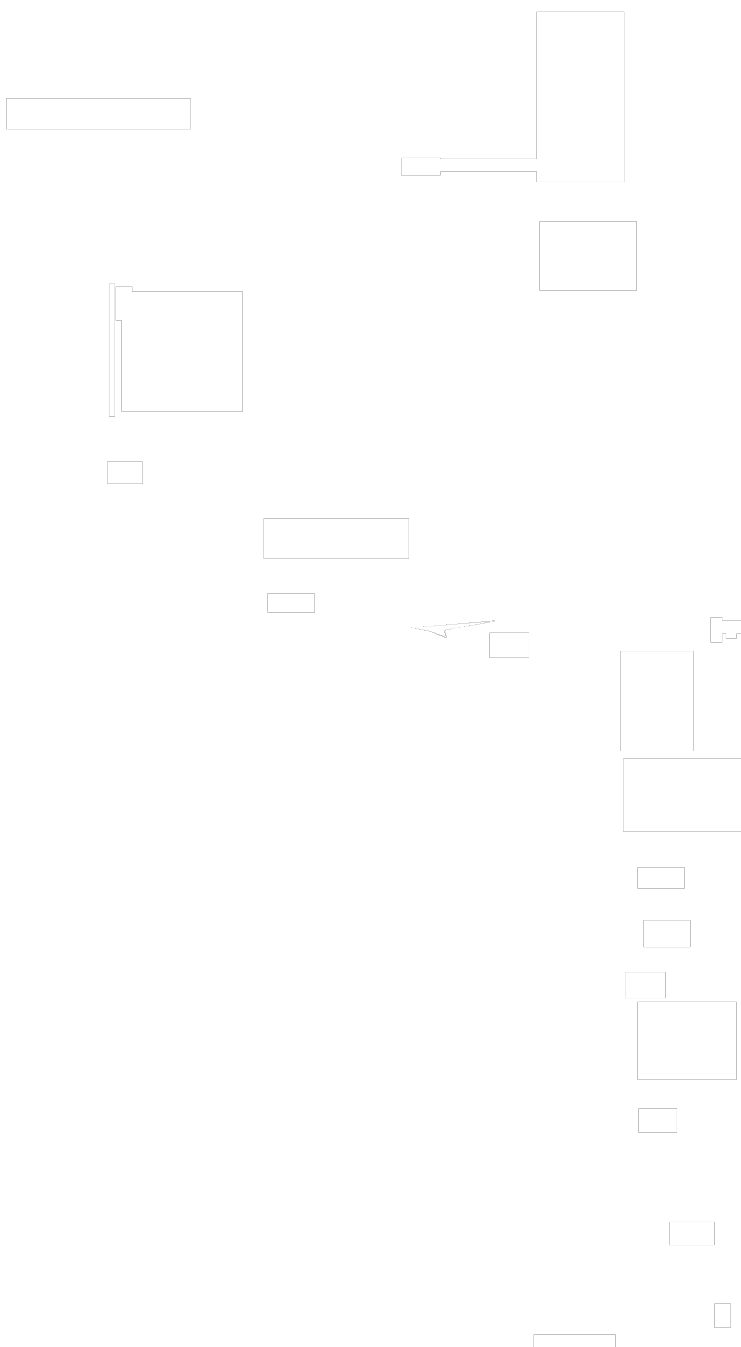
De reacties op het plan om op de locatie woningen te bouwen zijn overwegend positief. Er wordt aangegeven dat de vraag naar woningen in Tegelen groot is en dat dit plan aanzienlijk zal bijdragen in de het voldoen aan deze vraag.

Alle vragen zijn samengevat in de navolgende tabel en hierop is integraal gereageerd middels een nieuwsbrief die zowel naar alle nieuwsbrief abonnees is verstuurd als ook de aanwezigen van deze avond. Daarnaast is persoonlijk gereageerd op individuele vragen of is een persoonlijk overleg ingepland.

Pagina vervangen door EXCEL aanwezig



Bijlage 4: 2022-09-13 Nieuwsbrief 1



Bedankt voor uw interesse

Boschkamp Nieuwsbrief 1

Al langer zijn er plannen voor woningbouw op Boschkamp Tegelen, beter bekend als het voormalige Hekkensterrein. Dinsdagavond 6 september was het zover: de omgevingsdialog met omwonenden. Georganiseerd in de vorm van een informatiemarkt met marktkramen van gemeente Venlo, woningcorporatie en ontwikkelende initiatiefnemer Antares, QMVH architectuur, makelaar VeTeBe en ontwikkelende aannemer Bouwmij Janssen.

Na ontvangst met koffie en vlaai, konden de omwonenden van de verschillende partijen informatie krijgen en vragen stellen. De gepresenteerde plannen in concept zijn te vinden en te downloaden op onze website en [deze link](#).



Vragen en suggesties

De plannen zijn nog niet in beton gegoten. We vinden het van belang dat iedereen goed geïnformeerd wordt en dat de omgeving haar bijdragen kan leveren in de planvorming. Heeft u vragen, suggesties of opmerkingen? Maak ze dan alstublieft kenbaar vóór 30 september 2022. Samen met de gemeente Venlo bundelen we alle input, waarna een integrale reactie en een aangepast plan komt. Vervolgens maken we ook kenbaar hoe het verdere proces eruitziet.

Vragen? Vul dit formulier in.



103 woningen Boschkamp

In het plan worden 89 grondgebondenwoningen en 14 appartementen gerealiseerd.

De verdeling koop en huur is:

- 36 sociale huurwoningen (<€ 763,47 p/m)
- 6 geliberaliseerde huurwoningen (>€ 763,47 p/m)
- 61 koopwoningen

Momenteel zijn we bezig met het uitwerken van de woningtypes.



**ENERGIEZUINIGE
WONINGEN**



**CENTRAAL GELEGEN
TUSSEN NATUUR EN
STAD**

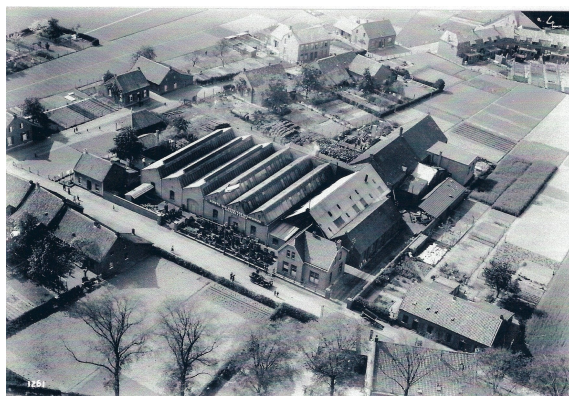


HISTORISCHE LOCATIE

Architectuur

De rijke historie van de locatie mogen we niet vergeten. Daarom krijgen de 103 woningen een heel eigen karakter, waarbij onder andere het industriële verleden terugkomt in de architectuur.

Het plan wordt opgedeeld in drie deelgebieden met verschillende architectuurstijlen.



U ontvangt deze nieuwsbrief omdat u bij de informatieavond bent geweest en/of omdat u zich geabonneerd heeft op de nieuwsbrieven. Heeft u zich niet ingeschreven, dan ontvangt u alleen deze nieuwsbrief. Wilt u ook de volgende nieuwsbrieven ontvangen, schrijf u dan in via onderstaande link.

[Volgende nieuwsbrieven ontvangen?](#)

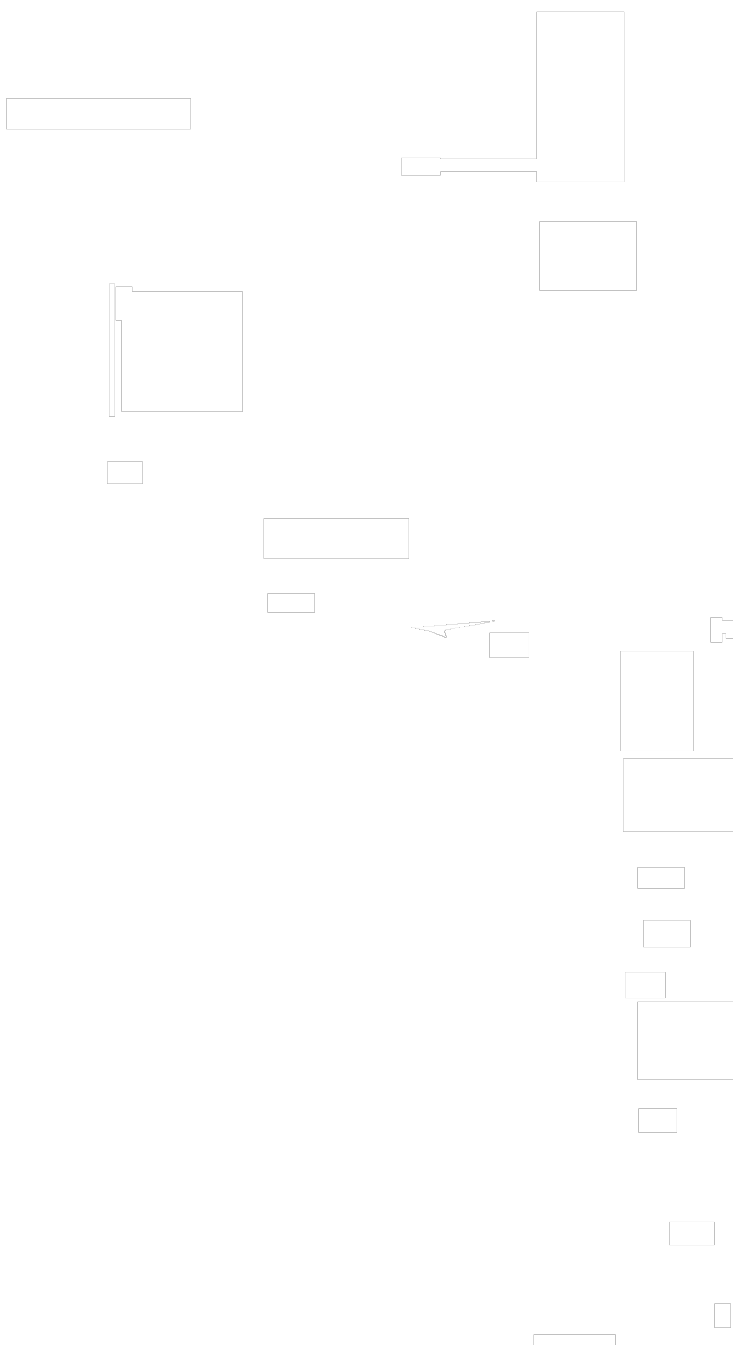
Antares & Bouwmij Janssen

info@boschkamp-tegelen.nl

Deze e-mail werd verstuurd naar: {{contact.EMAIL}}

U ontvangt deze mail omdat u zich heeft ingeschreven voor onze nieuwsbrief of aanwezig was tijdens de

Bijlage 13: 2022-11-22 Nieuwsbrief 2



Tijd voor een update

Boschkamp Nieuwsbrief 2

Hierbij de tweede editie van de Boschkamp nieuwsbrief. Voor veel lezers is het echter de eerste keer dat zij deze nieuwsbrief ontvangen. In de weken na de informatiemarkt op 6 september hebben we namelijk nog diverse inschrijvingen binnengekregen. Wilt u alsnog de allereerste nieuwsbrief nalezen? Dat kan op onze website www.boschkamp-tegelen.nl.

Voorlopig houden we u elk kwartaal op de hoogte van de ontwikkelingen. Zijn er tussentijds belangrijke zaken om te melden, dan geven we een extra editie uit.

Sinds de omgevingsdialoog van 6 september zitten we niet stil. We zijn in gesprek met omwonenden, de Wijkraad en de gemeente om de plannen verder uit te werken. Ook bereiden we ons voor op het 'opschonen' van het terrein. Wat dit inhoudt, leest u in deze nieuwsbrief.



Vragen en antwoorden

Tijdens de omgevingsdialoog op 6 september hebben we bezoekers gevraagd om hun vragen of suggesties in te leveren. Ook na afloop konden via de website vragen worden gesteld. Graag geven we u hier een terugkoppeling op de veelgestelde vragen, gebundeld in onderstaande thema's. Een aantal vragen had betrekking op de individuele situatie. Deze vragen zijn ook al individueel beantwoord.

Thema 1: Verkeer en ontsluitingen

Naar aanleiding van de ingekomen suggesties en opmerkingen zijn een aantal studies gedaan om alternatieven op de huidige aansluiting op de Venloseweg te onderzoeken. Daarnaast kijken we ook kritisch naar de inrichting van de Hoogstraat, Veldstraat en verkeersdoorstroming richting de Oudemarktstraat en Martinusstraat. Hierover communiceren we in de volgende nieuwsbrief, nadat we overeenstemming hebben met de gemeente en Wijkraad over een optimalisatie van het ontwerp.

Thema 2: Parkeren

Bewoners die in de buurt van de Hoogstraat en Veldstraat-Zuid wonen, ervaren een toenemende parkeerdruk. Door de komst van nieuwe woningen is de kans aanwezig dat de parkeerdruk hoger wordt. In de volgende versie van het plan, voegen we daarom extra parkeerplaatsen toe. Naar verwachting kunnen we dit ook verder toelichten in de volgende nieuwsbrief.

Thema 3: Bouwrouting

Voordat we beginnen met bouwen, maken we een bouwplaatsinrichtingstekening. Deze tekening laat zien hoe de bouwplaats zo efficiënt mogelijk ingericht wordt en hoe het bouwverkeer moet rijden. Samen met de gemeente proberen we de mogelijke overlast tot een minimum te beperken en te zorgen voor zo weinig mogelijk bouwverkeer langs woningen. Zodra we meer zicht hebben op de fasering en inrichtingstekening, overleggen we dit met de omwonenden.

Thema 4: Procedure / toewijzing / woningtypes

We merken dat er al veel nieuwsgierige kopers zijn. Aangezien we nog erg vroeg in het proces zitten, zijn er nog geen keuzes gemaakt over de toewijzingsprocedure. Daarnaast zijn we nog bezig met de afronding van het stedenbouwkundig plan. Zodra dit gereed is, gaan we beginnen met de ontwerpen van de woningen die vervolgens door de adviescommissie Welstand en Erfgoed Venlo goedgekeurd worden. Als we goedgekeurde ontwerpen hebben, dan laten we dat weten.

Thema 5: Wateroverlast

Direct omwonenden hebben ook laten weten soms last te hebben van wateroverlast. In het plan houden we rekening met klimaatadaptief ontwerpen. Dit houdt in dat we rekening houden met eventuele klimaatveranderingen. Zo worden er WADI's, opslag- en infiltratievoorziening voor regenwater, aangelegd en komt er veel groen terug in het plan tegen hittestress. Daarnaast houden we rekening met de peilhoogtes van woningen en omliggende percelen, zodat water goed weg kan stromen.

Vragen? Vul dit formulier in.



Wat speelt er nu?

Kappen bomen

In verband met bodemsanering en onderzoeken, het stedenbouwkundig ontwerp én de slechte status van sommige bomen, is ervoor gekozen om het meeste groen te verwijderen van de locatie. Aangezien het blad nu gevallen is en er geen vogels broeden, is dit een goede periode om de werkzaamheden uit te voeren. De werkzaamheden starten in de gebieden die op de afbeelding zijn ingekleurd. De niet-ingekleurde gebieden snoeien we grotendeels op een later moment. In het nieuwe plan wordt veel nieuw kwalitatief groen aangeplant en worden historische groenstructuren grotendeels hersteld. Het inrichtingsplan moet nog gemaakt worden. Die tekening publiceren we later.

Onderzoeken

Momenteel worden onderzoeken uitgevoerd die we nodig hebben voor de onderbouwing van de vergunningen. U kunt de komende periode adviseurs op het terrein verwachten zoals een bomenadviseur, sondeerder (grondboorder voor draagkracht) en bodemonderzoekers.

Stedenbouwkundig ontwerp

Samen met de gemeente, omwonenden en Wijkraad de Noordkern ronden we het stedenbouwkundige ontwerp de komende periode af. Als het ontwerp definitief is, ontwerpen we de plattegronden en architectuurstijlen. Tegelijkertijd maken we ook een beeldkwaliteitsplan.



U ontvangt deze nieuwsbrief omdat u bij de informatieavond bent geweest en/of omdat u zich geabonneerd heeft op de nieuwsbrieven. Heeft u zich niet ingeschreven, dan ontvangt u alleen deze nieuwsbrief. Wilt u ook de volgende nieuwsbrieven ontvangen, schrijf u dan in via onderstaande link.

Volgende nieuwsbrieven ontvangen?

Antares & Bouwmij Janssen

info@boschkamp-tegelen.nl

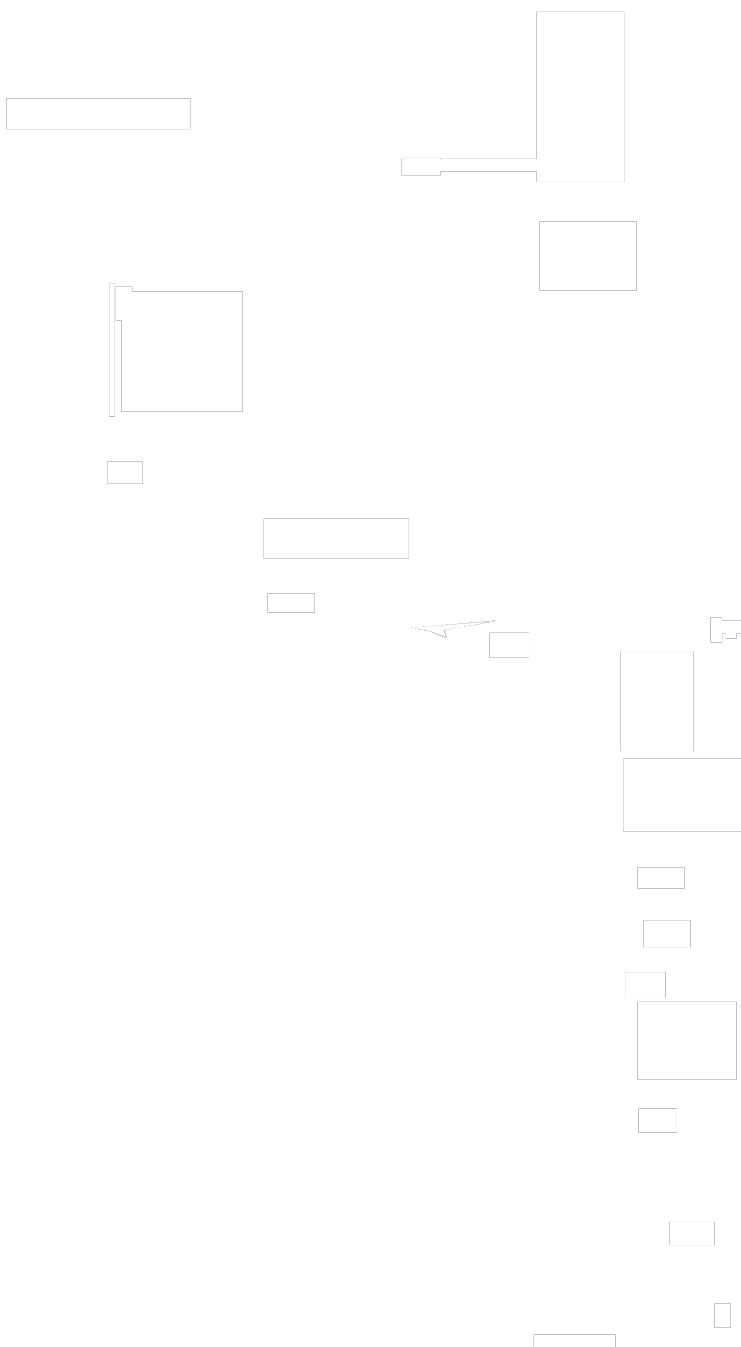
Deze e-mail werd verstuurd naar: {{contact.EMAIL}}

U ontvangt deze mail omdat u zich heeft ingeschreven voor onze nieuwsbrief of aanwezig was tijdens de infoavond.

[Uitschrijven](#)

Sent by
 **sendinblue**

Bijlage 20: 2023-03-08 Nieuwsbrief 3





Voortgang plan Boschkamp Tegelen

Boschkamp Tegelen Nieuwsbrief 3

Hierbij de derde editie van de Boschkamp-nieuwsbrief. De laatste nieuwsbrief is verstuurd op 22 november 2022. Wilt u oudere edities nog eens nalezen? Dat kan op onze website www.boschkamp-tegelen.nl. Voorlopig houden we u elk kwartaal op de hoogte van de ontwikkelingen. Zijn er tussentijds belangrijke zaken om te melden, dan geven we een extra editie uit.

Sinds de laatste update hebben we niet stilgezeten. De snoeiwerkzaamheden zijn in volle gang en we zijn verder in gesprek gegaan met omwonenden, de Wijkraad de Noordkern en de gemeente Venlo om te komen tot een definitief verkavelingsplan. Wat dit inhoudt en waar we nog meer mee bezig zijn, leest u in deze nieuwsbrief.

Wat speelt er nu?

Stedenbouwkundig plan

Hieronder ziet u het aangepaste plan dat samen met de omwonenden, gemeente en wijkraad is geoptimaliseerd. Het plan heeft nu de status van een definitief 'verkavelingsplan'. Dit houdt in dat de contouren van de woningen, percelen en het openbaar gebied vaststaan.



Er is een aantal zaken gewijzigd ten opzichte van het plan dat we eerder gepresenteerd hebben, namelijk:

- De hoofdontsluitingsweg van de Venloseweg richting het Maasveld is gedeeltelijk naar rechts verlegd.
- Er is een 'brink' ontstaan aan de noordwestzijde van het plan. Een brink is een open plek, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.
- Er zijn studies gedaan naar alternatieven op de aansluiting Venloseweg. Helaas is een rotonde of 'ovonde' (kruising in de vorm van een ovale rotonde) niet mogelijk. De hoofdontsluitingsweg die aansluit op de Venloseweg is verlegd, waardoor deze beter aansluit op de verkeersregelininstallatie. Hierdoor ontstaat een gedeeltelijk apart fietspad met opstelplaatsen voor fietsers en parkeervakken.
- Door deze verlegging is het ook mogelijk om de Hoogstraat als eenrichtingsweg te behouden.
- Het gedeelte van de Veldstraat van nummer 3 t/m 27 wordt ook als eenrichtingsweg ingericht, zodat er geen sluipverkeer ontstaat.
- Er wordt een aantal extra parkeerplaatsen gemaakt aan de Hoogstraat, waardoor de parkeerplaatsen beter verdeeld worden.
- Tot slot zijn er nog enkele kleine aanpassingen gedaan.

Nu gaan we ervoor zorgen dat het plan een Definitief stedenbouwkundig Ontwerp (DO) wordt. In dit ontwerp komen bijvoorbeeld ook detailelementen te staan, zoals laadpalen, opstelplaatsen containers, straatverlichting, straatmeubilair, materialisatie, et cetera.

Woningcategorieën

In het plan worden 89 grondgebonden woningen en 14 appartementen gerealiseerd. De woningen worden verdeeld over 3 deelgebieden: Dorps wonen, Industrieel en Aansluiting op Maasveld.

De verdeling koop en huur is:



- 36 sociale huurwoningen (<€ 800,- p/m)
- 6 geliberaliseerde huurwoningen (>€ 800,- p/m)
- 61 koopwoningen

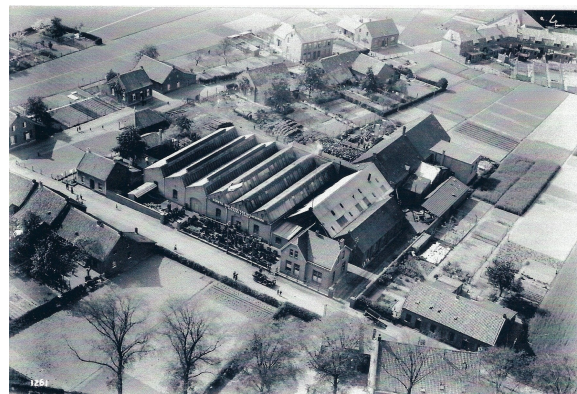
Kappen bomen

Vanwege de bodemverontreiniging, de slechte kwaliteit en verkeerde locatie van de meeste bomen wordt bijna alles gekapt en hiervoor worden nieuwe bomen aangeplant. Het groen binnen de gearceerde gebieden die zijn weergegeven in nieuwsbrief 2 worden op dit moment gekapt. Voor de vergunningsplichtige zones loopt een omgevingsvergunningsprocedure, omdat het bestemmingsplan dit voorschrijft. Helaas is de omgevingsvergunning niet onherroepelijk vóór 15 maart, de start van het broedseizoen. Naar verwachting worden de resterende bomen na het broedseizoen (15 juli) gekapt.

Welstandsontwerpen

De rijke historie van de locatie mogen we niet vergeten. Daarom krijgen de 103 woningen een heel eigen karakter, waarbij onder andere het industriële verleden terugkomt in de architectuur.

Het plan wordt opgedeeld in drie deelgebieden met verschillende architectuurstijlen. Deze architectuur-stijlen werken we op dit moment uit. We hopen binnenkort onze eerste ontwerpen te presenteren aan de adviescommissie Welstand en Erfgoed Venlo.



Ondertekening bouwteamovereenkomst

De uitvoering van de nieuwbouw is in handen van Antares en Bouwmij Janssen. Op 7 maart werd de samenwerking bekrachtigd door het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst én de onthulling van het bouwbord, dat aan de Venloseweg staat. Daarop is het nieuwe stedenbouwkundig plan te zien.

Onderzoeken

Op dit moment worden onderzoeken uitgevoerd die we nodig hebben voor de onderbouwing van de

Vergunningen. U kunt de komende periode adviseurs op het terrein verwachten, zoals sondeerder (grondonderzoek voor draagkracht) en bodemonderzoekers. In de volgende nieuwsbrief vertellen we hier meer over.



**ENERGIEZUINIGE
WONINGEN**



**CENTRAAL GELEGEN
TUSSEN NATUUR EN
STAD**



HISTORISCHE LOCATIE

Vragen en suggesties

We vinden het van belang dat iedereen goed geïnformeerd wordt en dat de omgeving kan bijdragen in de planvorming. Heeft u vragen, suggesties of opmerkingen? Laat het ons weten, bijvoorbeeld door ons een mail te sturen.

Vragen? Mail naar info@boschkamp-tegelen.nl

Antares & Bouwmij Janssen

info@boschkamp-tegelen.nl

Deze e-mail werd verstuurd naar: {{contact.EMAIL}}

U ontvangt deze mail omdat u zich heeft ingeschreven voor onze nieuwsbrief.

[Uitschrijven](#)

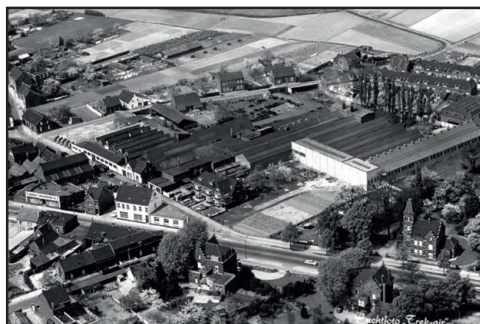


Bijlage 22: 2023-03-27 Wijkkrant Informatie over plan

NIEUWBOUWPROJECT BOSCHKAMP TEGELEN

EEN NIEUW HOOFDSTUK OP EEN HISTORISCHE LOCATIE

In september 2022 presenteerden Antares en Bouwmij Janssen in de Harmoniezaal de plannen voor het nieuwbouwplan Boschkamp Tegelen. Een plan voor maar liefst 103 woningen, met een goede mix tussen huur en koop. Sinds de eerste presentatie heeft het projectteam niet stilgezeten. De voorbereidingen zijn op alle vlakken in volle gang!



Boschkamp Tegelen staat in Tegelen vooral bekend als het TMI/Hekkensterrein. Op dit terrein bevond zich de ijzergieterij van de familie Hekkens, die 111 jaar lang bepalend is geweest voor het straatbeeld in Tegelen. In 1999 sloot de fabriek zijn deuren. Hoewel de fabriekshallen van de Hekkensfabriek al in 2000 zijn gesloopt, zijn de plannen voor woningbouw op dit terrein diverse malen gesneuveld om verschillende redenen. Tot nu!

SAMENWERKING

De uitvoering van de nieuwbouw is in handen van Antares en Bouwmij Janssen. Op 7 maart werd de samenwerking bekrachtigd door het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst én de onthulling van het bouwboard, dat aan de Venloseweg staat. Daarop is het nieuwe stedenbouwkundig plan te zien, dat nu de status heeft van een definitief 'verkavelingsplan'. Dit houdt in dat de contouren van de woningen, percelen en het openbaar gebied vaststaan.



AANPASSING STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Tijdens de informatieavond in de Harmoniezaal werd bezoekers gevraagd om hun vragen of suggesties aan te geven. Omdat Antares en Bouwmij Janssen het belangrijk vinden dat iedereen goed geïnformeerd wordt en dat de omgeving kan bijdragen in de planvorming, zijn al deze vragen en suggesties verzameld en besproken. In overleg met omwonenden, de wijkraad en de gemeente is het plan geoptimaliseerd.

De belangrijkste wijziging is dat de hoofdonthutingsweg van de Venloseweg richting het Maasveld gedeeltelijk naar rechts is verlegd. Studies wijzen uit dat er helaas geen rotonde of 'ovonde' (kruising in de vorm van een ovale rotonde) mogelijk is. Maar omdat de weg wordt verlegd, sluit deze beter aan op de verkeersregelinstallatie. Hierdoor ontstaat een gedeeltelijk apart fietspad met opstelplaatsen voor fietsers en parkeervakken. Ook maakt de verlegging het mogelijk om de Hoogstraat als eenrichtingsweg te behouden. Het gedeelte van de Veldstraat van nummer 3 t/m 27 wordt ook als eenrichtingsweg ingericht, zodat er geen sluipverkeer ontstaat. Ook zijn de parkeerplaatsen in het bouwplan geoptimaliseerd, waarbij rekening is gehouden met de huidige parkeerbehoefte aan de zijde van de Hoogstraat.

Op de volgende **pagina's** vindt u het nieuwe stedenbouwkundig plan.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN





CB5

OP WEG NAAR EEN DEFINITIEF ONTWERP

Het plan bestaat uit 89 grondgebonden woningen en 14 appartementen. In totaal komen er 61 koopwoningen, 36 sociale huurwoningen (met een huurprijs tot circa € 800) en 6 geliberaliseerde huurwoningen (met een huurprijs vanaf circa € 800).

De volgende fase is dat het plan een Definitief stedenbouwkundig Ontwerp (DO) wordt. In dit ontwerp komen bijvoorbeeld ook detailelementen te staan, zoals laadpalen, opstelplaatsen containers, straatverlichting, straatmeubilair, materialisatie, et cetera.

ARCHITECTUUR MET EEN KNIPOOG NAAR HET VERLEDEN

In de architectuur wordt de rijke historie van de locatie zeker niet vergeten. Daarom krijgen de 103 woningen een heel eigen karakter, waarbij onder andere het industriële verleden terugkomt. Typisch voor de gieterij waren de grote fabriekshallen met karakteristieke 'sheddaken'. Deze blikvanger staat nog steeds op het netvlies van veel Tegelnaren en komt daarom op subtiel wijze terug in het nieuwbouwproject.



Het plan wordt opgedeeld in drie deelgebieden met verschillende architectuurstijlen. Deze architectuurstijlen worden op dit moment uitgewerkt en vervolgens gepresenteerd aan de adviescommissie Welstand en Erfgoed Venlo. De variatie in bouw en typen woningen, bestaan en nieuw groen én de aanleg van buitenruimte en speelplekken dagen de bewoners van Boschkamp Tegelen uit tot ontmoeting en interactie. Een fijne plek om te wonen, te recreëren en te ontspannen!



ENERGIEZUINIGE WONINGEN



CENTRAAL GELEGEN TUSSEN NATUUR EN STAD



HISTORISCHE LOCATIE

VRAGEN EN SUGGESTIES

Antares en Bouwmij Janssen vinden het van belang dat iedereen goed geïnformeerd wordt en dat de omgeving kan bijdragen aan de planvorming. Heeft u vragen, suggesties of opmerkingen? Laat het weten via info@boschkamp-tegelen.nl. Wilt u op de hoogte blijven van alle ontwikkelingen van het project Boschkamp Tegelen?

Schrijf u dan in voor de nieuwsbrief via www.boschkamp-tegelen.nl.



Bijlage 26: 2023-06-27 Nieuwsbrief 4



Voortgang plan Boschkamp Tegelen

Nieuwsbrief 4 - juni 2023

Hierbij de vierde editie van de Boschkamp-nieuwsbrief. De vorige nieuwsbrief is verstuurd op 9 maart 2023. Wil je oudere edities nog eens nalezen? Dat kan op onze website www.boschkamp-tegelen.nl/nieuws. Voorlopig houden we je elk kwartaal op de hoogte van de ontwikkelingen. Zijn er tussentijds belangrijke zaken om te melden, dan geven we een extra editie uit.

In deze editie lees je hoe je kans maakt op een tegoedbon die je kunt schenken aan een lokale vereniging of lokaal goed doel! Hoe? Lees dan snel verder. De afgelopen tijd hebben we ook hard gewerkt aan onder andere de website, de bodemonderzoeken en de architectuur.

Wat speelt er nu?

Presentatie ontwerpen woningen

In de gemeente Venlo beoordeelt de Adviescommissie Welstand en Erfgoed (AWE) het woningbouwplan op beeldkwaliteit en op de ontwerpen van de woningen. We hebben een beeldkwaliteitsplan opgesteld, met daarin richtlijnen en voorschriften waaraan de openbare ruimte en de woningontwerpen op hoofdlijnen moeten voldoen.

QMVH Architectuur ontwerpt samen met ons alle woningen. Benieuwd naar hun visie? Klik dan [hier](#) voor een toelichting. We hopen voor de zomervakantie het akkoord van de welstandscommissie op te halen, zodat we in de volgende nieuwsbrief een eerste 'sneak preview' kunnen geven van de woningontwerpen. Naar alle waarschijnlijkheid worden de ontwerpen uitgebreid gepresenteerd tijdens een voorverkoop-evenement dat in de tweede helft van dit jaar plaatsvindt. Na de vakantie beginnen we ook met de technische uitwerking van de woningen en de verdere vergunningtrajecten.



Kappen bomen

De kapwerkzaamheden zijn vanwege het broedseizoen gepauzeerd. Na het broedseizoen, dat formeel eindigt op 15 juli, pakken we de werkzaamheden snel weer op en kappen we de resterende bomen op het terrein. Het kappen van deze bomen is nodig voor de bodemsanering en de onderzoeken naar explosieven. Daarnaast zijn de meeste bomen ook in slechte staat. In het nieuwe plan schenken we veel aandacht aan groen en biodiversiteit. Daarom planten we veel nieuwe bomen terug in dit gebied, zodat er voor alle bewoners een nieuwe woonplek komt.



Bodemsanering

De afgelopen jaren is uitvoerig bodemonderzoek gedaan, omdat vanwege het industriële verleden de bodem plaatselijk is vervuild. Aan het begin van deze eeuw werd het voormalige Hekkensterrein grotendeels gesaneerd, maar deze werkzaamheden zijn niet volledig afgerond, onder andere omdat de saneerder failliet ging. De afgelopen maanden zijn de onderzoeken geactualiseerd en is het complete terrein opnieuw fysiek onderzocht. Nu de bodemkwaliteit voldoende in kaart is gebracht, kunnen we het saneringsplan opstellen.

Straatnaamverkiezing

Wij vragen jou, als (toekomstige) inwoner van Tegelen, om alvast na te denken over de straatnamen in het nieuwbouwplan en de naam van het appartementencomplex. We gaan ervan uit dat er bij de inwoners van Tegelen veel kennis is over de historie van het gebied. Deze kennis zien wij graag terug in aansprekende straat- en gebouwnamen.

Naamvoorstellen mogen tot 31 augustus via [deze link](#) worden ingediend. Samen met Wijkraad de Noordkern kiezen we de beste namen uit en leggen die voor aan de gemeente Venlo. Degene die de beste naam indient, mag kiezen aan welk lokaal goed doel, club of vereniging in Tegelen een cheque van € 50,- wordt uitgereikt én ontvangt een VVV-cadeaubon ter waarde van € 25,-. Er zijn in totaal vier straatnamen en één gebouwnaam te bedenken.



Update website

Boschkamp Tegelen komt iedere dag een beetje meer tot leven. Daarom hebben we de website ook geüpdatet. Zo wordt de architectuur nader toegelicht en is er een pagina met veelgestelde vragen waarop je veel informatie vindt. Ook vertellen we meer over de duurzaamheidsambities van Boschkamp Tegelen. Hoe verder het proces vordert, hoe meer we de website verder aanvullen met de beschikbare informatie.



**ENERGIEZUINIGE
WONINGEN**



**CENTRAAL GELEGEN
TUSSEN NATUUR EN
STAD**



HISTORISCHE LOCATIE

Vragen en suggesties

We vinden het van belang dat iedereen goed geïnformeerd wordt en dat de omgeving haar bijdragen kan leveren in de planvorming. Heeft u vragen, suggesties of opmerkingen? Heb je

vragen, suggesties of opmerkingen? Laat het ons weten via het [contactformulier](#) op de website.

Vragen? Mail naar info@boschkamp-tegelen.nl

Antares & Bouwmij Janssen

info@boschkamp-tegelen.nl

Deze e-mail werd verstuurd naar: {{contact.EMAIL}}

U ontvangt deze mail omdat u zich heeft ingeschreven voor onze nieuwsbrief.

[Uitschrijven](#)

