



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2023 57
collegevergadering d.d. 04 juli 2023
programma Welvarend Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 2931
team RGSBMI
steller mr. LGMH Bohnen
doorkiesnummer +31 77 3596884
e-mail l.bohnen@venlo.nl
datum 4 juli 2023
bijlage(n) 3
datum verzonden

VERZONDEN

-7 JULI 2023

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Heierkerkweg te Venlo'

Kennisnemen van

Kennisnemen van ons besluit van 4 juli 2023 om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor de gedeeltelijke herziening van de bestemmingsplannen 'Bedrijvenpark Trade Port Noord', 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken' en 'Parc Zaarderheiken'.

De herziening heeft betrekking op het wijzigen van de geldende bestemmingen voor het oprichten van een distributiecentrum met bijbehorende voorzieningen en het inrichten van een natuurlandschap op de percelen kadastraal bekend als Venlo, sectie X, nummers 138, 139, 140 en 1592. Het plangebied is gelegen ten noorden van de Heierkerkweg en ten zuiden van de Heierhoevenweg en beslaat een oppervlakte van circa 60.000 m², waarvan circa 20.500 m² wordt bebouwd.

Aanleiding

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor onderhavig verzoek.

Kernboodschap

Aanleiding

Het verzoek om een bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op de gedeeltelijke herziening van drie ter plaatse geldende bestemmingsplannen.

Met het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan 'Heierkerkweg te Venlo' wordt het oprichten van een nieuw distributiecentrum met bijbehorende voorzieningen en het

inrichten van een natuurlandschap mogelijk gemaakt op de percelen kadastraal bekend als Venlo, sectie X, nummers 138, 139, 140 en 1592. Het plangebied is gelegen ten noorden van de Heierkerkweg en ten zuiden van de Heierhoevenweg en beslaat een oppervlakte van circa 60.000 m², waarvan circa 20.500 m² wordt bebouwd.

Voor genoemd plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen de geldende bestemmingsplannen. Door middel van bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld (zie bijlagen 1, 2 en 3).

De voorbereiding van dit initiatief, dat de afronding van een bestaand bedrijventerrein betreft, is 2 jaar geleden gestart. Deze tijd is onder andere benut om tot een goede invulling en (natuur)inpassing te komen. Het initiatief sluit daarmee goed aan op de recent door u vastgestelde economische visie.

Bestemmingsplannen

Voor de onderhavige locatie gelden de bestemmingsplannen: 'Bedrijvenpark Trade Port Noord', vastgesteld op 25 september 2004, 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken', vastgesteld op 25 januari 2006 en 'Parc Zaarderheiken', vastgesteld op 29 januari 2020. In het plangebied gelden de (dubbel)bestemmingen: 'Agrarisch', 'Agrarisch gebied', 'Leiding – Hoogspannings-verbinding', 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 2', 'Bedrijfsdoeleinden', 'Verkeersdoeleinden' en 'Natuur'. Verder geldt de gebiedsaanduiding 'Milieuzone -grondwaterbescherming Venloschol'. Binnen deze bestemmingen is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan.

Bestemmingsplanprocedure

Om de beoogde wijzigingen mogelijk te maken kan medewerking worden verleend middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorwaarde is dat er ter plaatse sprake moet blijven van een goede ruimtelijke ordening.

De beoogde ontwikkeling past in de lijn van het ruimtelijke rijks- en provinciaalbeleid. Het plangebied ligt binnen het bereik van de op 11 april 2019 vastgestelde 'Visie Werklandschap Klaver 14'. Deze visie is opgesteld door de gemeente Venlo en het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Volgens de visie valt het gedeelte van het perceel waar het bedrijfsgebouw en de parkeerplaatsen zijn beoogd onder het gebied 'mogelijke uitbreidingsgebied'. Het gedeelte van het perceel waar de wadi is beoogd, valt niet onder deze visie. In de visie is kleinschalige bedrijvigheid beoogd met percelen tot maximaal 20.000 m². Onderhavig initiatief betreft een perceel ter grootte van circa 35.000 m² (In deze oppervlakte is het gedeelte van het perceel waar de wadi is voorzien, niet meegenomen). Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt op de grens tussen de grote logistieke bedrijven in Trade Port Noord en de beoogde kleinschaligere ontwikkelingen binnen het aansluitende Greenport Business Park (Klaver 14 gebied). Daarmee kan de locatie als een overgangszone worden beschouwd en kan worden afgeweken van de visie.

Voor een uitgebreide toelichting waaruit blijkt dat er geen belemmeringen bestaan voor het verlenen van medewerking aan het plan, verwijzen wij naar de toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlagen 1, 2 en 3).

Inzage en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd op overheid.nl, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens

gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende de ter inzagelegging kan eenieder zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële aspecten

Grondexploitatie

Wordt door toepassing van een ruimtelijke afwijking een bouwplan mogelijk gemaakt, dan dient in beginsel tegelijk met het ruimtelijk besluit een exploitatieplan te worden vastgesteld. Mits er sprake is van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is en er geen andere wettelijk voorgeschreven geval van toepassing is. Er is sprake van een aangewezen bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is.

In het Besluit ruimtelijke ordening staat limitatief benoemd voor welke bouwplannen een exploitatieplan noodzakelijk is. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar van het bouwplan. In dit geval is er sprake van een uitzondering van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

De verhaalbare kosten worden ondervangen door het sluiten van een Anterieure exploitatieovereenkomst.

Met het aangaan van de anterieure (exploitatie) overeenkomst is het verplichte kostenverhaal verzekerd. Er kan daarom worden afgezien van de voorbereiding van het vaststellen van een exploitatieplan.

Conclusie

Om voornoemde reden vervalt de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In het voorgesteld besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, zal aan u worden voorgesteld om te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

Aanvrager heeft de plannen persoonlijk toegelicht aan omwonenden. Als Gemeente zijn wij alleen aan zet als het gaat om wettelijke verplichtingen en stappen die gezet moeten worden, zoals de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op www.overheid.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolprocedure raad

Na de terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld. Vervolgens zal u worden voorgesteld het betreffende bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan door belanghebbende, alsmede iedereen die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht, rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Raadsinformatiebrief

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

Bijlagen

de burgemeester

Antoin Scholten

1. Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Heierkerkweg te Venlo' juni 2023
2. Regels ontwerpbestemmingsplan 'Heierkerkweg te Venlo' juni 2023
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Heierkerkweg te Venlo' juni 2023