



## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 76  
collegevergadering d.d. 20 september 2022  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1896746  
team RGWLEV  
steller G. Meerts  
doorkiesnummer +31 77 3596505  
e-mail g.meerts@venlo.nl  
datum 30 augustus 2022  
bijlage(n) diversen  
datum verzonden **22 SEP, 2022**

### Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c

### Kennisnemen van

Kennis nemen van een nieuw bestemmingsplan voor Berkter Hei 1a-1c. Het nieuwe plan voorziet in de sanering van een voormalige pluimveehouderij en het realiseren van 2 woningen en het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Verder wordt de locatie landschappelijk ingepast.

### Aanleiding

Door Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is een nieuw bestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c te Venlo ingediend. Op de locatie Berkter Hei 1a was tot voor kort een pluimveehouderij gelegen. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo heeft deze verworven met de intentie het pluimveebedrijf te saneren en de stallen te slopen. Daarvoor in de plaats worden 2 woningbouw kavels gerealiseerd voor de bouw van 2 vrijstaande woningen. Voorts wordt de voormalige bedrijfswoning Berkter Hei 1c omgezet naar een burgerwoning. Een landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling wijkt af van de bestemming Agrarisch Gebied met de aanduiding 'niet grondgebonden bedrijf' van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken. Vanwege deze afwijking is deze ontwikkeling planologisch juridisch uitgewerkt in een nieuw bestemmingsplan.

Op 1 juni 2021 hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, onder voorwaarden en aandachtspunten.

Het nieuwe plan bestaat uit een verbeelding, planregels en toelichting, met de daarbij behorende bijlagen (onderzoeksrapporten, landschappelijk inpassingsplan).

### Kernboodschap

**Inhoud bestemmingsplan.**

Op de locatie Berkter Hei 1a was tot voor kort een pluimveehouderij gelegen. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo heeft deze locatie verworven met de intentie om het milieubelastende bedrijf te saneren en de gronden te herontwikkelen voor woningbouw. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn reeds beëindigd, de stallen zijn gesloopt en de milieuvergunning is ingetrokken. De bij de voormalige pluimveehouderij behorende bedrijfswoning (Berkter Hei 1c) is al eerder van het agrarisch bedrijf afgesplitst en in eigendom van een derde partij.

Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is voornemens om ter plaatse van de voormalige pluimveehouderij twee woningbouwkavels te realiseren voor de bouw van twee vrijstaande woningen, in ruil voor het saneren van de pluimveehouderij. De bestaande voormalige bedrijfswoning Berkter Hei 1c wordt positief bestemd tot burgerwoning.

De beoogde ontwikkeling sluit niet alleen veel beter aan bij omliggende woningen, maar zorgt eveneens voor een ontstening van het buitengebied en leidt tot een kwaliteitsverbetering van het landschap (meer ruimte voor landschappelijke kwaliteiten in de vorm van groen en water). De nieuwe ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast op basis van een landschappelijk inpassingsplan, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Ten slotte zal ook het woon- en leefklimaat voor de omgeving aanzienlijk verbeteren door het saneren van de pluimveehouderij en het vervallen van de daarmee gepaard gaande emissies van geluid, geur, fijnstof en ammoniak.

De verleende vergunning voor de vleeskuikenhouderij is volledig ingetrokken. In dit besluit is opgenomen dat de stikstofrechten van deze vergunning toekomen aan het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en zijn toegevoegd aan de Stikstofbank Greenport Venlo (Klavertje 4 gebied), ten behoeve van ontwikkelingen in dit gebied.

De locatie Berkter Hei 1a-1c is gelegen ten noorden van de Greenportlane en tussen de Venrayseweg en bedrijventerrein Trade Port Noord. De locatie grenst aan Park Zaarderheiken (ontwikkeling natuur en landschap met golfbaan).

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling.**

Op het besluit tot vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan rust op grond van het Besluit milieueffectrapportage voor de realisatie van woningen een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. In dat kader is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie is onderdeel van de toelichting. De aanmeldnotitie bevat informatie op basis waarvan wij kunnen bepalen of al dan niet een volledige m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Centraal daarbij staat de vraag of van de voorgenomen planontwikkeling belangrijke nadelige effecten op het milieu uitgaan. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

Er is dan ook geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport en het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

### **Vooroverleg.**

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept-bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan diverse instanties, waaronder de Provincie, Rijkswaterstaat, Waterschap, WML, Gasunie, RRP en de Veiligheidsregio.

## Raadsinformatiebrief

Het plan is op 23 juni 2022 uitvoerig besproken met de provincie. Na enkele aanpassingen en aanvullingen in de toelichting van het bestemmingsplan is de provincie op 4 augustus akkoord gegaan met het bestemmingsplan.

Van de zijde van het Waterschap is de opmerking gemaakt om het hemelwater op te vangen en te infiltreren op eigen terrein. Bij de omgevingsvergunning voor de woningen zal hiermee rekening gehouden dienen te worden en aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de afkoppel beslisboom Venlo.

De overige instanties hebben geen opmerkingen gemaakt over het plan.

Verder is deze ontwikkeling besproken en afgestemd met het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

### Communicatie

Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure de direct omwonenden benaderd. Bij het gesprek zijn de plannen voor het omzetten van de voormalige bedrijfswoning en het realiseren van twee woningbouwkavels op deze locatie besproken. De benaderde partijen geven aan op voorhand geen bezwaar te hebben.

### Vervolprocedure raad

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd op woensdag 28 september 2022 in het gemeenteblad en zal gedurende 6 weken (van 29 september tot en met 9 november) ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn van 6 weken kunnen zienswijzen worden ingediend.

Besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in de raadsvergadering van januari 2023. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat daarna nog beroep open bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

Bijlagen

de burgemeester

Antoin Scholten

- |    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | Ontwerpbestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c, verbeelding             | .. |
| 2. | Ontwerpbestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c, regels                  | .. |
| 3. | Ontwerpbestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c, toelichting             | .. |
| 4. | Ontwerpbestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c, bijlagen toelichting    | .. |
| 5. | Ontwerpbestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c, eindverslag vooroverleg | .. |