



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Greenport
 Businesspark
RIB nummer 2020 124
collegevergadering d.d. 10 november 2020
programma Welvarend Venlo
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 1692885
team RGWLEV
steller GHP Meerts
doorkiesnummer +31 77 3596505
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 30 september 2020
bijlage(n) diversen
datum verzonden

12 NOV. 2020

Informatie voor de raad (voor kennisgeving)

Door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is een ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark (Klaver 14) opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een planologische juridische regeling voor de ontwikkeling tot bedrijventerrein van Klaver 14. Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven binnen de sectoren agro-food, maakindustrie en logistiek, bij voorkeur met een relatie tot de Campus. Het bestemmingsplan vormt een toetsingskader voor de vestiging van nieuwe bedrijven in Klaver 14.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is een ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark (Klaver 14) ingediend. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling tot een bedrijventerrein van Klaver 14.

Het plangebied van Greenport Businesspark is gelegen tussen de R73, Greenportlane, Parc Zaarderheiken en de Brightlands Campus. De gronden aan de Heierkerkweg 8a en b waren oorspronkelijk ook onderdeel van Klaver 14. Deze gronden zijn echter niet in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit is gedaan omdat er op deze gronden concrete ontwikkelingen (vestiging bedrijf) plaats gaan vinden die nog onvoldoende uitgewerkt zijn om in dit bestemmingsplan mee te kunnen nemen. Voor deze locatie zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht.

Inhoud bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling tot bedrijventerrein van het plangebied. Voor het plangebied is een (stedenbouwkundige) gebiedsvisie opgesteld. Deze visie vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

Voor Klaver 14 is een (stedenbouwkundige) gebiedsvisie opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan voldoet niet of onvoldoende aan de ambitie zoals beschreven in deze gebiedsvisie en aan de huidige marktvaart. Derhalve dient dit te worden voorzien in een nieuw bestemmingsplan.

Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven binnen de sectoren agro-food, maakindustrie en logistiek, waarbij ze bij voorkeur een relatie met de nabijgelegen Brightlands Campus Greenport Venlo hebben of aansluiting hebben met het lokale en regionale MKB.

Het plangebied wordt bestemd tot 'bedrijventerrein', waarbij bedrijfsactiviteiten worden toegestaan tot maximaal cat. 3.2 van de VNG Bedrijvenlijst.

Wij hebben ingestemd om in het ontwerpplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor kantoorfuncties in een deel van het plangebied. Het betreft uitsluitend het gedeelte van het plangebied gelegen tussen de R73 en de Venrayseweg. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden ter borging van het provinciaal- en regionaal beleid voor kantoren.

Het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast met een groene omlijsting op basis van de gebiedsvisie.

De in het plangebied gelegen Rotterdam-Rijn Pijpleiding is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening hebben enkele instanties advies uitgebracht over het concept-bestemmingsplan. De ingekomen reacties uit het vooroverleg zijn beoordeeld, samengevat en van commentaar voorzien in het bijgevoegde eindverslag vooroverleg. Waar nodig en ruimtelijk relevant zijn de reacties verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële uitvoerbaarheid/exploitatieplan.

Voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met het Ontwikkelbedrijf. Met het sluiten van (anterieure) overeenkomst is het kostenverhaal voor de in het onderhavige bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd en is er geen exploitatieplan nodig voor dit bestemmingsplan.

Raadsinformatiebrief

Wij hebben besloten om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark en dit plan in procedure te brengen door middel van publicatie en ter inzage legging. Tevens hebben wij ingestemd met het ontwerp-beeldkwaliteitsplan en dit plan gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad is voorzien in februari-maart 2021.

Bijlagen

| Nr. | Naam | Datum |
|-----|--|-------|
| 1. | Ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark, verbeelding | .. |
| 2. | Ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark, toelichting | .. |
| 3. | Ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark, planregels .. | .. |
| 4. | Ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark, bijlagen toelichting .. | .. |
| 5. | Ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark, bijlagen regels | .. |
| 6. | Ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark, Eindverslag vooroverleg | |

Onderbouwing

■ Algemene toelichting

1. Wat is de kernopgave (Wat wordt voorgelegd aan de raad?)

Door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor Klaver 14. Via deze raadsinformatiebrief wordt uw raad geïnformeerd over dit nieuwe bestemmingsplan en de verdere procedure.

2. Waarom? (Wat is het doel van de raadsinformatiebrief?)

Het doel van deze Raadsinformatiebrief is om uw raad alvast te informeren over het nieuwe bestemmingsplan Greenport Businesspark (Klaver 14), zowel inhoudelijk als het starten van de formele procedure.

3. De informatie

Inleiding.

Door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is een ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark (Klaver 14) ingediend. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling tot een bedrijventerrein in Klaver 14.

Het plangebied Greenport Business Park (voormalig bekend als Klaver 14) is onderdeel van de ontwikkeling Greenport Venlo. Deze ontwikkeling is van groot economisch belang voor de regio Venlo in het algemeen en de positie van de Nederlandse tuinbouw op mondiaal en Europees niveau in het bijzonder en staat beschreven in de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het rijk, de provincie Limburg, de gemeenten in de regio en private partners werken dan ook al geruime tijd aan de ontwikkeling van het gebied.

Greenport Business Park is een bedrijventerrein met een andere invulling dan de andere klavers in de gebiedsontwikkeling. Het bedrijventerrein wordt ingericht met kleinere bedrijven dan welke op Trade Port Noord zijn toegestaan. De kavels zijn beoogd voor bedrijven binnen de sectoren agro-food, maakindustrie en logistiek, waarbij ze bij voorkeur een relatie met de nabijgelegen Brightlands Campus Greenport Venlo hebben of aansluiting hebben met het lokale en regionale MKB.

Voor Klaver 14 is een (stedenbouwkundige) gebiedsvisie opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan voldoet niet of onvoldoende aan de ambitie zoals beschreven in deze gebiedsvisie en aan de huidige marktvrage. Derhalve dient dit te worden voorzien in een nieuw bestemmingsplan.

Plangebied.

Het plangebied van Greenport Businesspark is gelegen tussen de R73, Greenportlane, Park Zaarderheiken en de Brightlands Campus.

De gronden aan de Heierkerkweg 8a en b waren oorspronkelijk ook onderdeel van Klaver 14. Deze gronden zijn echter niet in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit is gedaan omdat er op deze gronden concrete ontwikkelingen plaats gaan vinden die nog onvoldoende uitgewerkt zijn om in dit bestemmingsplan mee te kunnen nemen. Het betreft met name de concrete vestiging van een logistiek bedrijf en de realisatie van natuur. Vanwege de eigen dynamiek van

deze ontwikkeling zal voor deze locatie een apart bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht.

Inhoud bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling tot bedrijventerrein van het plangebied. Voor het plangebied is een (stedenbouwkundige) gebiedsvisie opgesteld. Deze visie is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting en vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven binnen de sectoren agro-food, maakindustrie en logistiek, waarbij ze bij voorkeur een relatie met de nabijgelegen Brightlands Campus Greenport Venlo hebben of aansluiting hebben met het lokale en regionale MKB. Het bedrijventerrein is kleinschaliger van opzet, met name in vergelijking met Trade Port Noord.

Het plangebied wordt bestemd tot 'bedrijventerrein', waarbij bedrijfsactiviteiten worden toegestaan tot maximaal cat. 3.2 van de VNG Bedrijvenlijst. De bestaande woning aan de Heierkerkweg 8 in het plangebied is aangekocht door het Ontwikkelbedrijf. Deze woning wordt op termijn gesaneerd. Daarmee vormt deze woning geen verdere beperking voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

In het ontwerpbestemmingsplan is verder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van zelfstandige kantoorfuncties in een deel van het plangebied. Het betreft uitsluitend het gedeelte van het plangebied gelegen tussen de R73 en de Venrayseweg. Concreet betekent dit, dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan in het gehele plangebied. Maar het college heeft de mogelijkheid om op basis van deze wijzigingsbevoegd alsnog kantoren toe te staan, bij wijze van uitzondering in specifieke gevallen na afweging van belangen.

Na afstemming met de provincie zijn nog de volgende voorwaarden opgenomen aan deze wijzigingsbevoegdheid, ter borging van het provinciaal- en regionaal beleid:

- De te vestigen kantoorfuncties dienen te voldoen aan het geldende provinciale en regionale beleid ten aanzien van kantoren.
- Een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd, waaruit de behoefte en noodzaak voor vestiging van een kantoorfunctie binnen de aanduiding 'wijzigingsgebied' blijkt en de gevraagde oppervlakte wordt onderbouwd.

Het bedrijventerrein wordt ingepast met een groene omlijsting op basis van de gebiedsvisie. Hiermee wordt de inpassing van dit bedrijventerrein gerealiseerd dat aansluit bij het naastgelegen park Zaarderheiken. Het bedrijventerrein is gebaat bij een heldere, groene omlijsting, om een rustig, eenduidig en aantrekkelijk beeld vanaf de Greenportlane te waarborgen, waarin de bedrijven zich optimaal kunnen presenteren aan de hoofdonthoofding.

Uitgangspunt voor het uitgeefbaar terrein is dat er aan de zijde van de Greenportlane een zone van 6 meter wordt aangehouden die bebouwingsvrij is en groen ingericht wordt. Voor deze zone geldt dat er geen parkeerplaatsen en/of opslag zijn toegestaan. Verharding is enkel toegestaan indien het groene karakter behouden blijft. De zone moet wel bereikbaar zijn bij calamiteiten.

Verder is er in het plangebied nog de Rotterdam-Rijn Pijpleiding (RRP) gelegen. Deze leiding is planologisch juridisch verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De aanwezigheid van deze leiding betekent een beperking van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. In nauw overleg met de RRP, Ontwikkelbedrijf en de gemeente Venlo zijn deze beperkingen tot een minimum beperkt.

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, Enexis, Veiligheidsregio. In bijgaand eindverslag vooroverleg zijn de reacties kort beschreven en van gemeentelijk commentaar voorzien. Hieronder een korte samenvatting daarvan.

- Rijkswaterstaat en de Gasunie hebben geen opmerkingen over het ontwerpbestemmingsplan.
- Door de RRP is een aangepast voorstel gedaan voor de planregels van de bestemming 'Leiding – olie'. Dit voorstel is overgenomen in de planregels.
- Op grond van de reactie van het Waterschap is de nieuwe Keur opgenomen in het beleidskader van dit plan en is de normstelling voor de waterberging in de planregels verwerkt.
- Door de veiligheidsregio is een reactie ingediend omtrent dit plan. Het Ontwikkelbedrijf, gemeente en veiligheidsregio hebben een aantal gesprekken gevoerd over de externe veiligheidsaspecten. Een gedeelte van de reactie van de veiligheidsregio is niet meer aan de orde. Door het nemen van enkele maatregelen door het Ontwikkelbedrijf t.a.v. de RRP-leiding is de 10-6 veiligheidscontour komen te vervallen. RRP is hiermee akkoord.

Externe veiligheidsaspecten die ruimtelijk relevant zijn, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Andere externe veiligheidsaspecten worden meegenomen bij omgevingsvergunningen voor concrete bedrijfsvestigingen. Er is een verantwoording groepsrisico opgesteld en deze verantwoording is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen

- Door de provincie is een reactie ingediend t.a.v. de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor kantoren. De provincie merkt op, dat de toevoeging van zelfstandige kantoren via een wijzigingsbevoegdheid afwijkt van POL-afspraken kantoren en vraagt om een nadere onderbouwing van de noodzaak voor deze aanvullende ruimte voor kantoren.

In bijgaand verslag vooroverleg is deze nadere onderbouwing opgenomen. Belangrijkste elementen uit deze onderbouwing zijn: in het vigerende bestemmingsplan zijn kantoren al rechtstreeks toegestaan. In het nieuwe plan worden kantoren alleen toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid en voor een beperkt gebied. Er is dus altijd een moment van afweging- en besluitvorming over het toestaan van kantoren. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn verder voorwaarden verbonden ter borging van het provinciaal- en regionaal beleid voor kantoren.

De betreffende instanties zullen na besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan worden geïnformeerd over het eindverslag vooroverleg.

Ontwerp beeldkwaliteitsplan

De opgestelde gebiedsvisie voor Klaver 14 omvat voor het merendeel beeldkwaliteitsaspecten en kan daarom worden beschouwd als een ontwerp-beeldkwaliteitsplan. De gebiedsvisie/beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.

Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan wordt op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan, met ingang van 19 november 2020 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd.

Na deze terinzagelegging wordt het beeldkwaliteitsplan, gelijktijdig met het bestemmingsplan, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad maakt het beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van de welstandsnota en is daarmee een toetsingskader voor concrete plannen en initiatieven.

Financiële uitvoerbaarheid/exploitatieplan.

Voor klaver 14 zijn nog een aantal aanvullende zaken vanuit het belang van de planinrichting en grondexploitatie nader vast te leggen in een aanvullende anterieure overeenkomst voor dit gebied. De komende weken wordt deze overeenkomst in nauw overleg met het Ontwikkelbedrijf afgerond.

Met het sluiten van (anterieure) overeenkomst voorafgaand aan het raadbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is het kostenverhaal voor de in het onderhavige bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd en is eveneens een gestructureerde ontwikkeling van de locatie voor de gemeente voldoende verzekerd.

Gelijktijdig met het voorgenomen besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Greenport Businesspark, zal uiteindelijk aan uw raad worden voorgesteld te besluiten om voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen. Hiertoe is geen noodzaak omdat de gronden binnen dit deelgebied allen in eigendom zijn van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo, waarmee de betreffende anterieure overeenkomst zal zijn gesloten.

Wij hebben besloten om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark en dit plan in procedure te brengen door middel van publicatie en ter inzage legging. Tevens hebben wij besloten om in te stemmen met het ontwerp-beeldkwaliteitsplan en dit plan gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

4. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

..

5. Relatie met programma

Trade Port Noord valt onder het programma Welvarend Venlo. Ontwikkeling van het bedrijventerrein zorgt voor werkgelegenheid. Het bestemmingsplan draagt bij aan de doelstellingen van dit programma.

6. Vervolprocedure voor de raad

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd op woensdag 18 november 2020 in het gemeenteblad en de Staatscourant en gedurende 6 weken (van 19 november tot en met 31 december 2020) ter inzage gelegd. Binnen deze termijn van 6 weken kunnen zienswijzen worden ingediend.

Besluitvorming over het bestemmingsplan is voorzien in de raadsvergadering van februari of maart 2021. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat daarna nog beroep open bij de Raad van State.