

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 148
collegevergadering d.d. 28 november 2023
programma Welvarend Venlo
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 94122
team RGWLEV
steller S.C.J. van Schijndel
telefoonnummer +31 77 3597234
e-mail s.vanschijndel@venlo.nl
datum 10 november 2023
bijlage(n) 4
datum verzonden

30 NOV. 2023

Onderwerp

Vaststellen ontwerp-bestemmingsplan Fresh Park Plot 3

Kennisnemen van

Kennisnemen van het ontwerp-bestemmingsplan Fresh Park Plot 3. Het plan voorziet in de uitwisseling van enkelbestemmingen 'Bedrijventerrein – Verssector' en 'Natuur' op bedrijfsperceel Plot 3 te Venlo, waardoor het plan de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw mogelijk kan maken.

Aanleiding van

Hines Fresh Park Venlo B.V. heeft het initiatief genomen om bedrijfsperceel Plot 3 te herverkavelen. De initiatiefnemer wil de achterste perceelgrens, die schuin loopt, rechttrekken en dit planologisch borgen. Op die manier kan het perceel optimaal benut worden voor de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw.

Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft Hines Fresh Park Venlo B.V. een principeverzoek ingediend. Op 25 april 2023 hebben wij besloten om – in afwijking van het geldende bestemmingsplan – in principe medewerking te verlenen. Dit principebesluit is door Hines Fresh Park Venlo B.V. uitgewerkt in een nieuw bestemmingsplan en landschappelijke inpassing voor deze locatie.

Kernboodschap

De procedure is in gang gezet om de enkelbestemmingen 'Bedrijventerrein – Verssector' en 'Natuur' uit het geldende bestemmingsplan uit te wisselen (herbestemmen).

Ligging plangebied

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X, nummers 379, 380, 381, 1177, 1180, 1584 en gemeente Grubbenvorst, sectie M, nummer 620. Het bedrijfsperceel ligt op bedrijventerrein Fresh Park Venlo. Ten oosten van deze locatie ligt de kern Grubbenvorst. Momenteel is op het bedrijfsperceel geen bebouwing aanwezig.

Raadsinformatiebrief

Geldend bestemmingsplan

Op de locatie binnen de gemeente Venlo geldt het bestemmingsplan Fresh Park Venlo, vastgesteld op 19 december 2012. Voor het deel van het plangebied dat valt binnen de gemeente Horst aan de Maas geldt het bestemmingsplan 'Fresh Park Venlo te Horst'. Conform beide bestemmingsplannen gelden de bestemmingen 'Bedrijventerrein - Verssector' en 'Natuur'.

Planvoornemen

Door de vigerende bestemmingsplannen kan er ter plaatse geen rechthoekig bedrijfsgebouw gerealiseerd worden. Met de realisatie van het gewenste bedrijfsgebouw zou de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein – Verssector' aan de achterzijde worden overschreden en zou een gedeelte van het beoogde bedrijfsgebouw binnen de bestemming 'Natuur' komen te vallen.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan betreft een uitwisseling van enkelbestemmingen. De aangrenzende natuurbestemming aan de noordzijde is omgezet naar een bedrijfsbestemming verssector en de bedrijfsbestemming verssector aan de zuidzijde is omgezet naar een natuurbestemming. Als gevolg wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt. Per saldo wordt er geen bedrijventerrein toegevoegd.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld. Een gedeelte van de grondwal wordt aangepast om ruimte te creëren voor het nieuwe bedrijfsgebouw. Daarnaast wordt er meer natuur (bos) toegevoegd dan verwijderd. Hierdoor wordt de natuur meer dan 1 op 1 gecompenseerd, waardoor het plan voldoet aan het 1 op 1 compensatie principe.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg is het concept-bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de Provincie Limburg, het waterschap en de Veiligheidsregio Limburg-Noord. De provincie heeft aangegeven dat het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De Veiligheidsregio geeft aan dat voor de locatie kan worden volstaan met het standaard advies externe veiligheid voor een toxisch scenario. Het Waterschap heeft geen opmerkingen op voorliggend bestemmingsplan.

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan ligt vanaf 7 december 2023 gedurende zes weken (van 7 december tot en met 17 januari) ter inzage. Binnen die termijn heeft iedereen de gelegenheid tegen het ontwerp-bestemmingsplan een reactie in te dienen (zienswijze).

Raadsinformatiebrief

Economische uitvoerbaarheid/kostenverhaal

Het kostenverhaal wordt voorzien via de verschuldigde leges. Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst tussen de gemeenten en de initiatiefnemer gesloten, waardoor de economische uitvoerbaarheid geborgd is.

Communicatie

Gelet op de ligging van bedrijfsperceel Plot 3, waarbij de omliggende percelen ook in eigendom zijn bij Hines Fresh Park B.V. en waarbij Hines Fresh Park B.V. ook zelf de initiatiefnemer is, is ervoor gekozen geen uitgebreide communicatie op te starten, maar alleen een publicatie in het gemeenteblad te doen.

Vervolprocedure raad

Na afloop van de termijn van terinzagelegging vindt beantwoording van eventueel ingekomen zienswijzen plaats. Besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad is voorzien in de raadsvergadering van begin 2024. Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Tegen het besluit staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	01 Ontwerp-bestemmingsplan Fresh Park Plot 3, toelichting	november 2023
2.	02 Ontwerp-bestemmingsplan Fresh Park Plot 3, regels	november 2023
3.	03 Ontwerp-bestemmingsplan Fresh Park Plot 3, verbeelding	november 2023
4.	04 Ontwerp-bestemmingsplan Fresh Park Plot 3, bijlagen toelichting	november 2023