

Raadsinformatiebrief

RIB nummer 2023 169
collegevergadering d.d. 5 december 2023
programma Welvarend Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 58137
team RGWLEV
steller L.H. Rooden
telefoonnummer +31 77 3596529
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 20 november 2023
bijlage(n) 4
datum verzonden

- 7 DEC. 2023

Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen

Kennisnemen van

Het voornemen bestaat het bedrijventerrein aan de Julianastraat in Tegelen uit te breiden door de bedrijfs- en groenbestemming op een iets andere wijze te positioneren en de toegelaten milieucategorie te verhogen. Daarnaast wordt beoogd binnen het plangebied een wadi te realiseren. Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Aanleiding van

De raadsinformatiebrief heeft tot doel uw raad te informeren over de voorgenomen herontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Julianastraat in Tegelen.

Kernboodschap

Omdat het onderhavige planvoornemen niet binnen het geldende bestemmingsplan past, is voor dit plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage en wordt - vooruitlopend op de uiteindelijke besluitvorming door uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan - nu ter informatie aan uw raad voorgelegd.

Ligging plangebied

De binnen het plangebied gelegen percelen zijn kadastraal bekend als Tegelen, sectie B, nummers 5944, 5214, 5989 en een gedeelte van de percelen sectie B, nummers 5991 en 5215. Het plangebied ligt aan de Julianastraat op het bedrijventerrein Kaldenkerkerweg-Emmaplein, heeft een omvang van ruim 1,3 ha. en heeft voor een groot deel reeds de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de snelweg A73. Aan de noordzijde van het plangebied zijn bedrijven gelegen en ten zuidwesten ervan liggen enkele woningen. Ten westen van het plangebied ligt de kern van Tegelen.

Nadere toelichting op het planvoornemen

De geldende bestemming 'Bedrijventerrein' wordt aan de oostzijde richting de Steilrandweg uitgebreid, zodat vanuit de Julianastraat tot een betere verkaveling kan worden gekomen. Hierdoor verdwijnt een groenstrook, welke wordt gecompenseerd aan de zuidwestzijde en oostzijde van het plangebied. De groencompensatie wordt planologisch-juridisch middels een bestemming 'Groen' alsmede een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Binnen het plangebied wordt aan de noordzijde bedrijvigheid tot en met maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt.



Landschappelijke inpassing

Gemeentelijk beleid

De herontwikkeling van het bedrijventerrein draagt bij aan de verdere ontwikkeling van het aanbod in werkgelegenheid in de regio en versterking van het economisch fundament. Dit sluit aan op de doelstellingen, zoals opgenomen in de Strategische Visie Venlo 2040.

Daarnaast streeft de gemeente in het stedelijk gebied naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. Ruimtes die weinig worden gebruikt, kunnen intensiever worden gebruikt en verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd. Ingevolge de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo is het plangebied gelegen binnen de 'contour stedelijk/dorpsgebied', waardoor de voorgenomen herontwikkeling aansluit bij het benutten van de reeds beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied.

In de economische visie van Venlo ligt de focus op herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en mogelijk een beperkte uitbereiding van het bedrijventerreinareaal voor mkb-bedrijven. Een van de daarbij te hanteren basisprincipes is het beperkt toestaan van nieuwe ruimte en beter benutten van bestaande ruimte. De herontwikkeling van het aan de Julianastraat in Tegelen gelegen bedrijventerrein sluit hierbij aan.

Raadsinformatiebrief

Planologisch-juridische aspecten

Geldend bestemmingsplan

Op het plangebied is van toepassing het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kaldenkerkerweg - Emmapplein'. Een groot deel van het nu nog onbebouwde gedeelte is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Ter plaatse zijn bedrijven toegelaten tot en met maximaal milieucategorie 2. Langs de Steilrandzone is een groenstrook gelegen die volgens het geldende bestemmingsplan is bestemd tot 'Groen'.

Omgevingsaspecten

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie is rekening gehouden met (milieu-) aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor aspecten als archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding en verkeer. Alle onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan.

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan ligt vanaf 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage. Binnen die termijn heeft iedereen de gelegenheid tegen het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Financiële aspecten

De kosten voor het bouwrijp maken en bijbehorende plankosten (interne uren en onderzoeken) worden geraamd op ca. € 50.000. Deze kosten worden gedekt door de toekomstige opbrengsten uit grondverkoop. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar. Het planschaderisico is verwaarloosbaar klein. Mocht onverhoopt toch sprake zijn van verhaalbare planschade, dan wordt deze uit de grondopbrengst gedekt. Het kostenverhaal is zodoende verzekerd door de verkoop van de grond. Daarmee vervalt de verplichting voor uw raad om voor het gebied van dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

Aangrenzende omwonenden en bedrijven zijn via een brief over dit bestemmingsplan geïnformeerd. Daarnaast is het planvoornemen in het kader van het wettelijk vooroverleg voor advies voorgelegd aan de provincie Limburg, het waterschap Limburg en de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Van dit vooroverleg is een verslag gemaakt, dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Vervolprocedure raad

Na afloop van de termijn van terinzagelegging (eindigend op 24 januari 2024) vindt beantwoording van eventueel ingekomen zienswijzen plaats. Daarna wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Uw besluit zal worden gepubliceerd. Tegen het besluit staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Raadsinformatiebrief

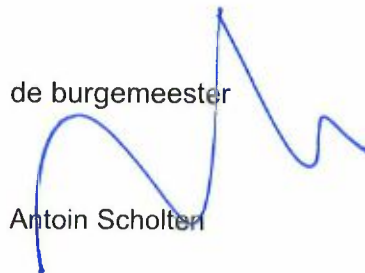
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Scholten



Bijlagen

1. 01 Ontw.-bp. Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen; regels en toelichting
2. 02 Ontw.-bp. Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen; bijlagen bij toelichting
3. 03 Ontw.-bp. Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen; verbeelding
4. 04 Verslag wettelijk vooroverleg Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen