



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2021 21
collegevergadering d.d. 16 maart 2021
raadsvergadering d.d. 28 april 2021
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters

ons kenmerk 1740606
team RGWLEV
steller GHP Meerts
doorkiesnummer
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 1 maart 2021
bijlage(n) diversen
datum verzonden

Onderwerp

Bestemmingsplan Greenport Businesspark en beeldkwaliteitsplan Greenport Businesspark

Advies

Door het ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het bedrijventerrein Greenport Businesspark. Het bestemmingsplan heeft de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen en kan nu ter vaststelling worden aangeboden aan uw raad. In verband hiermee wordt het volgende voorgesteld:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark grotendeels niet over te nemen en deels wel over te nemen, overeenkomstig de nota van zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan Greenport Businesspark gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de nota van wijzigingen;
4. Het Beeldkwaliteitsplan Greenport Businesspark ingevolge art. 12a Woningwet vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Venlo 2013.

Aanleiding

Door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is een bestemmingsplan 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, 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 (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.

Raadsvoorstel

Het bestemmingsplan 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.

Het vigerende bestemmingsplan voldoet niet of onvoldoende aan de ambitie en uitgangspunten zoals beschreven in deze gebiedsvisie en aan de huidige marktvraag. 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.

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 bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt het planologisch-juridisch mogelijk om bedrijven te vestigen op dit bedrijventerrein. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vormen een toetsingskader voor nieuwe te vestigen bedrijven.

Argumenten

Ontwerpbestemmingsplan en ingekomen zienswijzen.

Op 10 november 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark. Het ontwerpplan is vervolgens gepubliceerd op 18 november 2020 en heeft ter inzage gelegen van 19 november 2020 tot en met 30 december 2020. Tegen het ontwerpplan zijn 2 zienswijzen ingediend.

Reclamant 1. Stichting Dassenwerkgroep Limburg

Reclamant 2. Bewoner aan de Heierkerkweg.

Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn samengevat weergegeven, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in bijgaande nota van zienswijzen (bijlage 1).

- De zienswijze van reclamant 1 heeft met name betrekking op het ongedaan maken van het foerageergebied voor de das door de realisatie van dit bedrijventerrein. Ten aanzien van deze zienswijze wordt opgemerkt, dat de ontwikkeling van dit bedrijventerrein nu al mogelijk is op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Het nieuwe bestemmingsplan is vooral nodig vanwege een andere indeling en stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein. De verbindingzone voor de das van noord naar zuid blijft in tact. O.a. door de aanwezigheid en ontwikkeling van een strook natuur ten westen van het plangebied en door de realisatie van een tunnel voor de das onder de Greenportlane. Daarnaast zijn er voor de das compensatiegronden aangewezen ten noorden van het plangebied (in totaal 23 ha). Deze gronden zijn voor het merendeel eigendom van het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Voor deze percelen zijn ook al omgevingsvergunningen verleend voor de inrichting tot natuur en foerageergebied.

Raadsvoorstel

Enkele percelen zijn nog in particulier eigendom. Met de eigenaar heeft het Ontwikkelbedrijf een overeenkomst gesloten om de betreffende percelen te mogen inrichten tot foerageergebied voor de das.

Voorts heeft de provincie op 27 juli 2020 een ontheffing Wet natuurbeheer verleend.

Om nog tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant wordt voorgesteld om de betreffende compensatiegronden ten noorden van het bedrijventerrein op te nemen in het bestemmingsplan als Natuur en foerageergebied. Op deze wijze worden deze gronden planologisch juridisch geregeld en geborgd in het nieuwe bestemmingsplan. Daarmee wordt naar ons oordeel in voldoende mate tegemoetgekomen aan deze zienswijze.

De zienswijze van reclamant 1 geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan door het planologisch juridisch regelen en borgen van de compensatiegronden voor de das in het bestemmingsplan.

- De zienswijze van reclamant 2 heeft voornamelijk betrekking op de concrete inrichting van wegen en fietspaden in en nabij het plangebied.

Ten aanzien van deze zienswijze wordt opgemerkt, dat de concrete inrichting van de wegen wordt voorbereid in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte (verkeerswegen, fietspaden, openbaar groen e.d.). De concrete inrichting van de wegen maakt sec geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar past wel binnen de opgenomen bestemmingen voor het plangebied.

De zienswijze van reclamant 2 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen of te wijzigen.

Voor wat betreft een volledige beantwoording van de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar de bijgaande nota van zienswijzen.

Wijzigingsbevoegdheid zelfstandige kantoorfuncties.

In het bestemmingsplan is 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.

Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden ter borging van het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid op gebied van kantoren.

Op 4 december 2020 is van de zijde van de provincie kenbaar gemaakt, dat de eerder gemaakte opmerkingen over deze wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate in het plan zijn meegenomen. De provincie ziet daardoor geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Stikstof/Aeriusberekening.

Door een nieuwe versie van de Aerius-calculator stikstof van oktober 2020 is een nieuwe stikstofberekening gemaakt. Met name doordat de paardenkliniek aan de Heierkerkweg 8 buiten het plangebied van dit bedrijventerrein valt, sluit de berekening niet meer op 0,00 mol/ha.

Dit is oplosbaar door een deel van het bedrijventerrein aardgasloos te realiseren. Om uit te komen op 0,00 mol/ha is het nodig dat maximaal 5,55 ha van het bedrijventerrein aangesloten kan worden op gas (en ong. 14 ha zonder aardgas). In de planregels is dan ook verankerd dat max. 5.55 ha bedrijventerrein mag worden aangesloten op het aardgas. Overigens heeft het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo al standaard in de koopovereenkomsten een verbod opgenomen om gebouwen te verwarmen met aardgas. Deze interne saldering is uitsluitend en specifiek bedoeld voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein.

Raadsvoorstel

Ambtshalve aanpassingen.

Naast de aanpassing als gevolg van de ingebrachte zienswijze van reclamant 1 (Stichting Dassenwerkgroep), zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen verwerkt in het bestemmingsplan.

- Verankering in de planregels dat max. 5.55 ha bedrijventerrein mag zijn aangesloten op het aardgas. De nieuwe berekeningen zijn tevens verwerkt in de toelichting en de bijlagen.
- In de toelichting is een aangepast waterhuishoudkundig plan opgenomen.
- Op de verbeelding zijn een strook parallel aan de Venrayseweg en een gedeelte van de St. Jansweg bestemd tot Verkeer in plaats van Groen.
- In de planregels is de bestemming Wonen komen te vervallen. Dit omdat de bestaande woning in het plangebied is aangekocht door het Ontwikkelbedrijf en op termijn komt te vervallen.

Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de bijgaande nota van wijzigingen.

Beeldkwaliteitsplan.

Voorgesteld wordt om het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het bestemmingsplan vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota. Daarmee is het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader voor concrete plannen en initiatieven.

Voor het bedrijventerrein Greenport Businesspark is een gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie vormt mede de basis voor dit bestemmingsplan. De opgestelde gebiedsvisie omvat ook voor het merendeel beeldkwaliteitsaspecten en kan daarom worden beschouwd als een beeldkwaliteitsplan. De gebiedsvisie/beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is 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. Tegen het beeldkwaliteitsplan zijn geen inspraakreacties ingediend.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

De realisatie van het bestemmingsplan Greenport Businesspark wordt uitgevoerd voor rekening en risico van het Ontwikkelbedrijf.

Met het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen het Ontwikkelbedrijf en de gemeente is het kostenverhaal met betrekking tot de gronden gelegen binnen het onderhavige bestemmingsplan anderszins verzekerd. De door de gemeente te maken kosten inzake de grondexploitatie (waaronder ook eventuele planschade met betrekking tot het exploitatiegebied) worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast is met het sluiten van de anterieure overeenkomst over grondexploitatie een gestructureerde ontwikkeling van het gebied voor de gemeente voldoende verzekerd en het stellen van

Raadsvoorstel

aanvullende locatie eisen niet noodzakelijk. Daarmee kan het bestemmingsplan Greenport Businesspark als economisch uitvoerbaar worden aangemerkt.

Met het sluiten van een anterieure overeenkomst met het Ontwikkelbedrijf vervalt de verplichting voor de raad tot vaststelling van een exploitatieplan voor het plangebied van Greenport Businesspark. Wel moet de raad op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening in zo'n geval op het moment van de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan een expliciet besluit nemen tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

De anterieure overeenkomst is niet op voorhand openbaar. Wel wordt op de gebruikelijke wijze na het aangaan van de overeenkomst inzage verleend van de zakelijke beschrijving van die overeenkomst

Communicatie

Het opgestelde bestemmingsplan is afgestemd met de provincie, waterschap, RRP en de veiligheidsregio, alsmede met het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

Vervolgprocedure raad

Voor uw raad is er na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan geen verdere vervolgprocedure van toepassing.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen deze vaststelling van het bestemmingsplan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

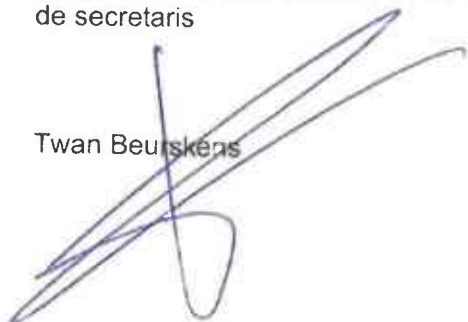
Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na de ter inzage legging, mits geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft geen schorsende werking.

Tegen het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan is geen beroep mogelijk.

Het project Trade Port Noord maakt onderdeel uit van het gebied Klavertje 4 en valt als zodanig onder de Crisis- en herstelwet. Dat betekent dat de Raad van State in principe binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

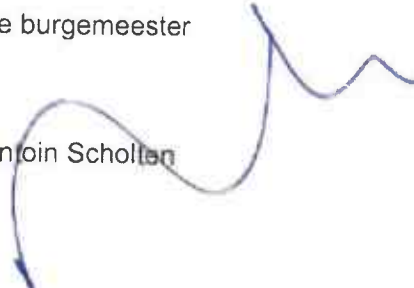
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens



de burgemeester

Antoin Schollen



Raadsvoorstel

Bijlagen

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | Bestemmingsplan Greenport Businesspark, nota van zienswijzen | .. |
| 2. | Bestemmingsplan Greenport Businesspark, nota van wijzigingen | .. |
| 3. | Bestemmingsplan Greenport Businesspark, verbeelding | .. |
| 4. | Bestemmingsplan Greenport Businesspark, regels | .. |
| 5. | Bestemmingsplan Greenport Businesspark, toelichting | |
| 6. | Bestemmingsplan Greenport Businesspark, bijlagen toelichting | |
| 7. | Bestemmingsplan Greenport Businesspark, bijlagen regels | |
| 8. | Beeldkwaliteitsplan Greenport Businesspark | |



Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Bestemmingsplan Greenport Businesspark
en beeldkwaliteitsplan Greenport
Businesspark
raadsnummer 2021 21
raadsvergadering d.d. 28 april 2021

team RGWLEV
steller GHP Meerts
doorkiesnummer
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 1 maart 2021

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 16 maart 2021, registratienummer 1740606;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Crisis- en herstelwet;

overwegende;

dat het ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan Greenport Businesspark van 19 november 2020 tot en met 30 december 2020 ter inzage hebben gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant en het gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende voornoemde termijn tegen het ontwerpbestemmingsplan en het indienen van inspraakreacties tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan 2 zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en van commentaar zijn voorzien in een nota van zienswijzen;

dat de zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan;

dat alle aanpassingen in het bestemmingsplan zijn verwoord in een nota van wijzigingen;

dat tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan geen inspraakreacties zijn ingekomen;

dat er voorts enkele ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan zijn verwerkt;

dat deze ambtshalve aanpassingen eveneens zijn verwoord in de nota van wijzigingen;

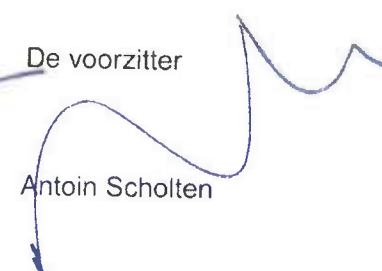
dat daarmee het bestemmingsplan Greenport Businesspark gewijzigd kan worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

Raadsbesluit

besluit:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Greenport Businesspark grotendeels niet over te nemen en deels wel over te nemen, overeenkomstig de nota van zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan Greenport Businesspark gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
4. Het Beeldkwaliteitsplan Greenport Businesspark ingevolge art. 12a Woningwet vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Venlo 2013.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 april 2021.

De griffier	De voorzitter
	
Geert van Soest	Antoin Scholten

Bestemmingsplan Greenport Businesspark

Nota van wijzigingen.

d.d. 1 maart 2021

Hieronder zijn de wijzigingen weergegeven die in het bestemmingsplan Greenport Businesspark zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen.

Verbeelding.

1. De compensatiegronden voor de das zijn opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan en zijn bestemd tot Natuur en een perceel met de gebiedsaanduiding 'overige zone – dassen'.

1. Een strook van ong. 2 m., parallel aan de Venrayseweg is bestemd tot Verkeer in plaats van Groen.

2. De St. Jansweg ter hoogte van de aansluiting op de Venrayseweg is bestemd tot Verkeer in plaats van Groen.

Planregels.

- Art. 3.2.1 onder 4; deze bepaling is toegevoegd.
Een omgevingsvergunning voor gebouwen wordt uitsluitend verleend indien aangetoond wordt dat gebouwen niet worden aangesloten op aardgas
- Art. 3.5.4.; deze bepaling is toegevoegd. Betreft een voorwaardelijke verplichting gasloze bedrijfsvoering.
- Art. 3.5.5; deze bepaling is toegevoegd. Betreft een voorwaardelijke verplichting natuurcompensatie.
- Art. 11.2; toegevoegd een algemene gebiedsaanduiding 'overige zone – dassen'.
De gronden met deze aanduiding zijn tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel en versterking van het leefgebied van de das.
- De bestemming Wonen (art. 7) in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is geschrapt.
- De wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan (art. 13.2) van Wonen naar Bedrijventerrein is geschrapt.
- De in de bijlage van de planregels opgenomen VNG Bedrijvenlijst is summier aangepast.
- Ondergeschikte bouwonderdelen?
- Bijlagen van de planregels.
De volgende bijlagen zijn toegevoegd:
Bijlage 2; interne saldering NOx
Bijlage 3; memo inrichtingsmaatregelen
Bijlage 4; compensatiegronden
Bijlage 5; ecologisch werkprotocol
Bijlage 6; memo aanpassing ecologisch werkprotocol

Toelichting.

In de toelichting en de onderzoeken zijn aanpassingen verwerkt op de onderdelen ecologie, waterparagraaf, stikstof en economische uitvoerbaarheid.

Bijlage 5; Activiteitenplan Greenport Businesspark is toegevoegd.

Bijlage 6; Rapportage stikstof is aangepast.

Bijlage 12; Het waterhuishoudkundig plan is vervangen door de recente versie 12 mei 2020.

AMENDEMENT

Raadsvoorstel 2021-21

Bestemmingsplan Greenport Businesspark en beeldkwaliteitsplan
Greenport Businesspark

AMENDEMENT

Ingediend : 24 april 2021

Raadsvergadering : 28 april 2020

RAAD
28 APR 2021
UNANIMIEP AANGENOMEN

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

In het besluit het derde beslispunt te schrappen en te vervangen door:

3. Het bestemmingsplan Greenport Businesspark gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de nota van wijzigingen waarbij deze wordt aangevuld met de volgende passage: de planregels worden gewijzigd middels het toevoegen van art. 3.6.4 waarin is bepaald, dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.5.1 onder d, om toe te staan dat het percentage voor bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen wordt verhoogd tot maximaal 25% van het bedrijfsvloeroppervlak, mits er geen zelfstandige kantoorvoorziening ontstaat en de bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen ondergeschikt en evenwichtig zijn aan de daarbij behorende bedrijfsgebouwen en bedrijfsactiviteiten.

Janssen, H. (PvdA)

Verheijen, M. (VVD)

Beucken, v.d. L. (EENLokaal)

Eijck, van H. (GroenLinks)

Lamers, H. (CDA)

Weijmans, W. (50PLUS)

Weingarten, A. (SP)

Aerts, Fr. (D66)

Toelichting bij amendement op raadsvoorstel 2021-21, d.d. 28 april 2021:

De gemeenteraad wenst ten aanzien van de opgenomen maximale maat van 10% voor bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen als bedoeld in artikel 3.5.1. van de in bijlage 4 opgenomen planregels een afwijkingsbevoegdheid vast te stellen. Die afwijkingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid deze maximale maat middels een omgevingsvergunning te vergroten naar 25% van het bedrijfsvloeroppervlak. Door te werken met een afwijkingsbevoegdheid is er altijd nog een afwegingsmoment om te bezien of het in een specifiek geval daadwerkelijk wenselijk is. Reden om een verhoging naar 25% voor te stellen is, dat de maat van 10% in de toekomst te beperkend kan werken voor specifieke bedrijven en bedrijvigheid.

Een hogere maat naar 25% door middel van een afwijkingsbevoegdheid is volgens de gemeenteraad mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Er dient sprake te blijven van bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen. Zelfstandige kantoorvoorzieningen zijn uitgesloten.
- De bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen zijn ondergeschikt en evenwichtig ten opzichte van de daarbij behorende bedrijfsgebouwen en bedrijfsactiviteiten

Daarnaast wordt voorgesteld om deze aanvullende wijziging van het bestemmingsplan toe te voegen aan de nota van wijzigingen. Deze nota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel nr. 21, bijlage 2.

Indieners zijn van mening dat met dit amendement geen belangen van derden worden geschaad. Daar komt bij dat door de afwijkingsbevoegdheid altijd nog een (belangen-) afweging dient te worden gemaakt door het bevoegd gezag waartegen in voorkomend geval rechtsmiddelen kunnen worden ingezet.