



Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

raadsnummer 2023 7
collegevergadering d.d. 13 december 2022
raadsvergadering d.d. 25 januari 2023
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1917309
team RGWLEV
steller G. Meerts
doorkiesnummer +31 77 3596505
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 29 november 2022
bijlage(n) 4
datum verzonden

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c

Advies

Door Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is een nieuw bestemmingsplan ingediend voor de locatie Berkter Hei 1a-1c. 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. bijgaand bestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP202209BERKTERHEI-VA01).

Aanleiding

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 woningbouwkavels 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.

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

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).



Op 20 september 2022 hebben wij ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c. Uw raad is hierover geïnformeerd bij RIB nr. 2022-76.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gepubliceerd op 28 september 2022 en heeft ter inzage gelegen van 29 september tot en met 9 november 2022. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan maakt het planologisch-juridisch mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling aan de Berkter Hei 1a-1c te realiseren.

Argumenten

Ontwikkeling is positief voor de omgeving.

Op de locatie Berkter Hei 1a was tot voor kort een pluimveebedrijf (vleeskuikenhouderij) 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 al 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, stikstof 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.

Uit de ingediende aanmeldnotitie vorm-vrije m.e.r.-beoordeling (onderdeel van de toelichting) is gebleken, 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.

Ontwikkeling in overeenstemming met Structuurvisie Klavertje 4.

De ontwikkeling aan de Berkter Hei is in overeenstemming met de Structuurvisie Klavertje 4. Op grond van deze visie kunnen bedrijven in het Klavertje 4 gebied hun bedrijf beëindigen met gebruikmaking van een beëindigings- en verplaatsingsregeling. Deze regeling voorziet in het toevoegen van verblijfsfuncties als kostendrager en daarmee als stimulans voor beëindiging of verplaatsing.



Geen zienswijzen en geen ambtshalve aanpassingen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 29 september tot en met 9 november 2022. Er zijn binnen deze termijn géén zienswijzen ingediend.

Daarnaast zijn er evenmin ambtshalve aanpassingen vereist t.o.v. het ontwerpplan.

Nu er geen zienswijzen zijn ingediend en er ook ambtshalve geen aanpassingen in het plan verwerkt dienen te worden, kan het bestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Kanttelingen

Stikstofberekening Aerius-calculator.

Uit een berekening van de Aerius-calculator (bouw- en gebruiksfade) blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie ter plaatse van natura 2000-gebieden plaatsvindt.

De berekening heeft plaatsgevonden met de meest actuele Aerius-calculator 2021. Er is aangekondigd dat op korte termijn een update van deze calculator zal verschijnen. Zodra deze is verschenen zullen de berekeningen worden geactualiseerd op basis van de nieuwe Aerius-calculator 2022.

De verwachting is aannemelijk dat dit niet leidt tot een andere uitkomst (geen toename stikstofdepositie). Door het saneren van de voormalige pluimveehouderij komt namelijk de stikstofdepositie afkomstig van de veehouderij volledig te vervallen. De uitstoot neemt daardoor af en heeft een positief effect op de Natura2000-gebieden.

Financiën

De herontwikkeling van deze locatie betreft een particulier initiatief (ontwikkelbedrijf Greenport Venlo). De kosten voor de realisatie van deze ontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer. Van de zijde van de gemeente worden geen kosten gemaakt die verhaald zouden moeten worden op initiatiefnemer. Daarmee vervalt ook de plicht om een exploitatieplan te maken voor dit plan.

Communicatie

Het opgestelde bestemmingsplan is afgestemd met de Provincie, Waterschap, Enexis, Gasunie en de Veiligheidsregio, alsmede met het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

Op 11 oktober 2022 heeft er nog een inloopavond voor omwonenden plaatsgevonden, georganiseerd door Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Er zijn 3 omwonenden aanwezig geweest. Er is uitleg gegeven over de plannen en vragen zijn beantwoord. De aanwezigen waren in het algemeen positief over de plannen op deze locatie.

Vervolgprocedure raad

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



Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, mits binnen de beroepstermijn bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

Bijlagen

de burgemeester

Antoin Scholten

1. Bestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c, verbeelding
2. Bestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c, regels
3. Bestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c, toelichting
4. Bestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c, bijlagen toelichting
- 5.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Berkter Hei
1a-1c
raadsnummer 2023 7
raadsvergadering d.d. 25 januari 2023

team RGWLEV
steller G. Meerts
doorkiesnummer +31 77 3596505
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 29 november 2022

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 13 december 2022, registratienummer 1917309;

gelet op de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening ;

overwegende;

dat het ontwerpbestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c van 29 september 2021 tot en met 9 november 2022 ter inzage heeft gelegen;

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

dat er van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen geen gebruik is gemaakt;

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

dat daarmee het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen;
2. bijgaand bestemmingsplan Berkter Hei 1a-1c vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP202209BERKTERHEI-VA01).

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 januari 2023.

De griffier

Geert van Soest

De voorzitter

Antoin Scholten