

Raadsvoorstel

raadsnummer 2024 047
collegevergadering d.d. 02-04-2024
raadsvergadering d.d. 22 mei 2024
programma Welvarend Venlo
portefeuillehouder E. Boom

ons kenmerk 66545
team RGWLEV
steller L.H. Rooden
telefoonnummer +31 618075876
e-mail l.rooden@venlo.nl
datum 11 maart 2024
bijlage(n) 5
datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen

Advies

Voor het onderhavige plangebied aan de Julianastraat in Tegelen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld in verband met uitbreiding en herinrichting van het bestaande bedrijventerrein.

Het bestemmingsplan heeft de voorgeschreven procedure doorlopen en kan nu ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. In verband hiermee wordt u voorgesteld:

1. Voor het gebied van het bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen geen exploitatieplan vast te stellen.
2. De ingediende zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de Nota van Zienswijzen niet over te nemen.
3. Bijgaand bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen (bijlagen 1 t/m 4) vast te stellen, zowel in analoge als digitale vorm (met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP202301BTJULIANA-VA01) met bijbehorende bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT ondergrond d.d. 1 september 2022.

Aanleiding

Aanleiding voor de herziening van het geldende bestemmingsplan is het voornemen om het reeds bestaande bedrijventerrein aan de Julianastraat in Tegelen her in te delen. Deze herindeling betekent een iets andere positionering van de huidige bedrijfs- en groenbestemming en het verhogen van de toegelaten milieucategorie. Daarnaast is het voornemen binnen het plangebied een wadi te realiseren. Hierdoor verdwijnt een groenstrook, welke wordt gecompenseerd aan de zuidwestzijde van het plangebied tussen de Nassaustraart, de Steilrandweg en de rotonde aan het Emmaplein. De groencompensatie wordt planologisch-juridisch middels een bestemming 'Groen' alsmede een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Binnen het plangebied wordt bedrijvigheid tot en met maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt.

Voorts zal het aspect water bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen en op een duurzame wijze worden verwerkt. Het schone hemelwater zal daarbij gescheiden van het vuilwater worden ingezameld en binnen de planlocatie worden verwerkt. Hemelwater zal zoveel als mogelijk worden geïnfiltreerd.

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 hectare 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. Onderstaande afbeelding geeft een indruk van de toekomstige situatie.



Landschappelijke inpassing

Raadsvoorstel

Beoogd effect

Het bestemmingsplan beoogt een planologisch-juridisch kader te scheppen voor de beoogde uitbreiding en herinrichting van het bestaande bedrijventerrein aan de Julianastraat in Tegelen.

Argumenten

Strategische Visie Venlo 2040

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 en de Economische Visie Venlo 2030.

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

De gemeente streeft 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, verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt. 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.

Planologisch-juridische borging

In het kader van de planologisch-juridische borging heeft gedurende de periode van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingebracht. Daarnaast zijn adviezen ontvangen van de provincie Limburg en het waterschap Limburg.

Kanttekening

Bij het voorstel wordt één kanttekening geplaatst.

Zienswijzen en adviezen met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan

Zoals hiervoor al aangegeven zijn met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan twee zienswijzen en twee adviezen ingebracht. De zienswijzen zijn onder andere gericht op vrees voor stof- en geluidhinder vanwege activiteiten op het bedrijventerrein alsmede aantasting van groen en natuur en vrees. Daarnaast bestaat bij één van de indieners van een zienswijze vrees voor inperking van toekomstige gebruiksmogelijkheden op zijn naburig bedrijfsperceel. Onderzoek in het kader van onderhavig (ontwerp)bestemmingsplan heeft echter uitgewezen dat daarvan geen sprake zal zijn.

Daarnaast zijn adviezen ontvangen van de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De provincie merkt op géén aanleiding te zien om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen. Het waterschap geeft aan dat het plan er goed uitziet, maar vraagt aandacht voor voldoende waterafvoer en wijst op de verplichting tot het aanvragen van een watervergunning

Raadsvoorstel

voor het vertraagd lozen richting het oppervlaktewater. De zienswijzen en adviezen zijn in bijgaande Nota van Zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De Nota van Zienswijzen is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De zienswijzen en adviezen geven geen aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan.

Financiën

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 de 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 zijn de provincie Limburg, het Waterschap Limburg en de Veiligheidsregio Limburg-Noord bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken.

Vervolgprocedure raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan door belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld. 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

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

1. 01 Bp. Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen; regels
2. 02 Bp. Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen; toelichting
3. 03 Bp. Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen; bijlagen bij toelichting
4. 04 Bp. Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen; verbeelding
5. 05 Nota van Zienswijzen bp. Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen

Raadsbesluit

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling
bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen

Raadsnummer 2024 047

raadsvergadering d.d. 22 mei 2024

ons kenmerk 66545

steller L.H. Rooden

telefoonnummer +31 618075876

e-mail l.rooden@venlo.nl

datum 9 april 2024

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 02-04-2024, registratienummer 66545;

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

overwegende, dat

het ontwerp-bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage heeft gelegen;

voorafgaand aan de terinzagelegging openbare kennisgeven is gedaan in het Gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan gedurende voormelde termijn;

met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingebracht;

de zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en van een reactie zijn voorzien in een Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen;

de zienswijzen en adviezen niet hebben geleid tot bijstelling van het bestemmingsplan;

besluit:

Raadsbesluit

1. Voor het gebied van het bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen geen exploitatieplan vast te stellen.
2. De ingediende zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan ontvankelijk te verklaren en overeenkomstig de Nota van Zienswijzen niet over te nemen.
3. Bijgaand bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen (bijlagen 1 t/m 4) vast te stellen, zowel in analoge als digitale vorm (met planidentificatienummer NL.IMRO.0983.BP202301BTJULIANA-VA01) met bijbehorende bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT ondergrond d.d. 1 september 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 mei 2024.

De griffier

Marijke van de Plasse

De voorzitter

Antoin Scholten