

Ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

leden van de gemeenteraad

Datum 21 januari 2021
Ons kenmerk
Pagina 1 van 6

Behandeld door Margo van der Meer
Datum uw brief
Uw kenmerk

Onderwerp bedrijventerrein de Spurkt

Geachte leden van de raad,

Op 13 januari jl. hebben wij kennisgenomen van de bevindingen van mevrouw Geeraedts van Van den Dungen Advocaten over het vast te stellen bestemmingsplan en vast te stellen exploitatieplan voor bedrijventerrein De Spurkt. Beide plannen liggen in de extra raadsvergadering van 26 januari aanstaande aan u ter besluitvorming voor.

Met deze brief willen wij graag een aantal aanvullingen en nuanceringen onder uw aandacht brengen en aangeven hoe veel van de opmerkingen van mevrouw Geeraedts al in het bestemmingsplan (of anderszins) zijn opgenomen. Tevens leggen wij een voorstel voor het vervolg aan u voor.

Doelgroep bedrijventerrein De Spurkt

In 2016 is een intensief traject gestart om te komen tot een vervlechting van de regionale grond- en opstalexpluaties. De aanleiding daarvoor was dat er binnen hetzelfde gebied (Klavertje 4) diverse entiteiten en samenwerkingen waren op het gebied van ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Het definitieve raadsbesluit over de vervlechting is genomen op 16 december 2016. Voor Venray hield dit in dat de gemeente toetrad als aandeelhouder van de toen nieuw opgerichte BV Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo.

In het definitieve besluit over de vervlechting is een regeling vastgelegd over de wijze waarop wordt omgegaan met de 30 ha. mogelijke ontwikkelruimte op het grondgebied van de gemeente Venray. Dit is opgenomen in artikel 17 van de samenwerkingsovereenkomst:

'Aan Venray wordt de mogelijkheid geboden om 30 hectaren (30ha) uitbreiding van bedrijventerrein specifiek voor de reeds in Venray gevestigde bedrijvigheid te ontwikkelen.'

In lid 5 van dit artikel wordt nog eens aangegeven dat de uitbreidingsruimte bedoeld is voor de ruimtebehoefte van reeds in Venray gevestigde bedrijven.

Deze samenwerkingsovereenkomst is gesloten tussen de provincie Limburg, gemeente Venlo, gemeente Horst aan de Maas, de gemeente Venray en het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo BV.

In de samenwerkingsovereenkomst ligt bovengenoemde bedoeling van de uitbreiding van 30 ha onomstotelijk vast. Het is derhalve niet nodig deze bedoeling/voorwaarde nogmaals vast te leggen. Het is juridisch ook niet toegestaan om rechtstreeks in de bestemmingsplanregels vast te leggen dat deze bedrijfsgronden alleen voor in Venray gevestigde bedrijven bestemd zijn. Er mogen in een bestemmingsplan alleen voorwaarden worden gesteld welke in relatie staan met een goede ruimtelijke ordening. Dit zijn bijvoorbeeld de milieucategorie, de bouwhoogte of het bebouwingspercentage. Invloed door de gemeente Venray op het toewijzen van kavels ten behoeve van Venrayse bedrijven is geborgd via het Uitgiftebeleid van het Ontwikkelbedrijf.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het bedrijventerrein zich richt op "middelgrote (Venrayse) bedrijven vanaf circa 1,5 tot 2 hectare die actief zijn in de maakindustrie, agrofood en logistieke sector". De begrippen maakindustrie, agrofood en logistieke sector zijn niet gedefinieerd in de regels onder artikel 1. Dit heeft er mee te maken dat deze begrippen an sich niet terug kunnen komen in de bestemmingsregels behorende bij bestemming Bedrijf. Het soort bedrijven dat wordt toegestaan binnen de bestemming "bedrijf" is gekoppeld aan de toegestane milieucategorieën en de daarbij behorende bedrijven, opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze is als bijlage rechtstreeks gekoppeld aan de regels en derhalve bindend. De toelichting is niet bindend en alleen ter verduidelijking.

Rol Ontwikkelbedrijf en stemverhouding

In artikel 17 van de samenwerkingsovereenkomst is overeengekomen dat de sturing op deze ontwikkelruimte bij het Ontwikkelbedrijf komt te liggen en het Ontwikkelbedrijf aldus optreedt als ontwikkelaar en uitgever van de 30 ha. Deze afspraak is in 2016 gemaakt bij de eerder genoemde vervlechting van de regionale grondexploitaties waarbij het Ontwikkelbedrijf is ontstaan. Het vast te stellen bestemmingsplan, exploitatieplan en de met het Ontwikkelbedrijf gesloten anterieure overeenkomst geven samen de kaders aan waarbinnen het Ontwikkelbedrijf de ontwikkeling en uitgifte kan en moet uitvoeren. Venray is voor 5,4% aandeelhouder in het Ontwikkelbedrijf. Dit percentage zegt iets over de financiële participatie van Venray in het Ontwikkelbedrijf maar zegt niks over de zeggenschap binnen de BV. Venray heeft net als elk van de andere drie aandeelhouder één stem binnen de BV. Vastgelegd is dat voor besluiten die genomen moeten worden over de gebiedsontwikkeling op Venrays grondgebied altijd de goedkeurende stem van de gemeente Venray benodigd is; anders komt er geen besluit tot stand.

Bouwvlak

Ten aanzien van het bouwvlak is opgemerkt dat er geen bouwvlakken zijn opgenomen op de verbeelding. Dat is een juiste constatering; ten onrechte is een verwijzing naar bouwvlakken opgenomen.

Dat kan als volgt gewijzigd worden:

- laten doorhalen van artikel 4.2.2. onder a. De overige bepalingen binnen art. 4.2.2 blijven gelden en worden omgenummerd.

- als gevolg van deze doorhaling de volgende artikelen aanpassen, aangezien deze niet meer relevant zijn dan wel anders moeten worden geformuleerd:
 - aanpassen art. 1.4 bebouwingspercentage:
 - een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.
 - art. 15.1 onder c doorhalen.

Door het niet verwijzen naar bouwvlakken op de verbeelding, blijft de systematiek van het plan overeind. Er wordt namelijk in de bestemmingsplanregels aangegeven waar een gebouw mag worden gerealiseerd en hoe groot en hoog dit gebouw mag worden. Dit ligt vast in de overige bepalingen in de regels van de bestemming Bedrijf (art. 4.2.2). Deze zijn allen gerelateerd aan het begrip bouwperceel en niet aan het bouwvlak.

Aanleg groen/landschappelijke inpassing

In het bestemmingsplan is voor de aanleg van groen / landschappelijke inpassing inderdaad geen voorwaardelijke verplichting opgenomen met daarin een verwijzing naar de landschappelijke inpassing zoals deze is voorgesteld in het Beeldkwaliteitplan. Als deze wel was opgenomen had dit betekend dat de gehele landschappelijke inpassing gereed moet zijn voordat er percelen in gebruik worden genomen als bedrijfsgrond. Dit is echter niet wenselijk.

De verplichting tot het aanleg van het groen, de landschappelijke inpassing is echter opgenomen in artikel 3.5. van de anterieure overeenkomst d.d. 3 november 2020. Het Ontwikkelbedrijf is verplicht deze landschappelijke inpassing te realiseren, te beheren en te onderhouden tot één jaar na de aanleg ervan. Daarna komt deze, net als de overige openbare ruimte, in eigendom van de gemeente. De gemeente Venray is vanaf dan verantwoordelijk voor de instandhouding van de landschappelijke inpassing en het beheer en onderhoud ervan, alsmede van de overige openbare ruimte. Indien de landschappelijke inpassing en de overige openbare ruimte niet voldoen aan de daarover afgesproken kwaliteitscriteria neemt de gemeente deze niet in eigendom over. Dit gebeurt pas wanneer voldaan is aan alle gestelde eisen.

De overname van de openbare ruimte (inclusief landschappelijke inpassing) is een gebruikelijke afspraak wanneer een derde een ontwikkeling realiseert waarbij openbare ruimte wordt aangelegd.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten welke nu is opgenomen bij het ontwerp bestemmingsplan is niet de standaard lijst welke door de VNG wordt gebruikt. Deze lijst is al aangepast aan de uitgangspunten van dit plangebied. Zo zijn de meeste bedrijven eruit gehaald welke niet vallen binnen de beoogde milieucategorieën, te weten lager dan categorie 2 en hoger dan categorie 4.2. Indien gewenst kan de bedrijvenlijst verder aangepast worden, zodat alle bedrijven lager dan 2 en hoger dan 4.2 uit de lijst worden geschrapt. Dit kan echter een beperkend effect hebben op het kunnen faciliteren van de uitbreidingswens van bepaalde Venrayse bedrijven.

Er is dus een gegronde reden waarom in het ontwerp bestemmingsplan geen gebruik is gemaakt van de standaard Staat met daarin alle bedrijven uit de genoemde categorieën.

Het is via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk om bedrijven, welke naar aard en omvang van de milieuhinder gelijk kunnen worden gesteld met de toegestane milieucategorie ter plaatse, maar niet op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, toe te staan.

Door dit via een afwijkingsbevoegdheid te regelen, bestaat er nog een extra toetsingsmoment voor het college of een bepaald bedrijf wel echt uit oogpunt van milieu ter plaatse wenselijk is.

Tegelijkertijd is hiermee geborgd dat uitbreidende Venrays bedrijven optimaal kunnen worden bediend.

Bronsgroene landschapszone

Een deel van het plangebied is in het POL2014 (provinciaal streekplan) benoemd als bronsgroene landschapszone. In de Provinciale Omgevingsverordening wordt aangegeven dat bij een Ruimtelijk plan een toelichting wordt gegeven met een beschrijving van de kernkwaliteiten die in het plangebied voorkomen. De verordening geeft een opsomming van de kernkwaliteiten waaraan getoetst dient te worden. Dit zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijke karakter, cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. In het plangebied is sprake van de kernkwaliteiten 'groene karakter' en 'visueel-ruimtelijk karakter'. De andere twee zijn niet aanwezig in het gebied. Het groene karakter wordt bepaald door de laanstructuren die liggen tussen de Loobeek en de weg Spurkt. Daar tussenin liggen enkele agrarische gebouwen, bouwlanden, weilanden, graszoden- en boomkwekerijen. Het visueel-ruimtelijk karakter wordt bepaald door de aanwezige doorzichten vanaf de Spurkt naar de Loobeek. Van bijvoorbeeld een wijds open landschap is hier geen sprake. De inrichting van het plan voorziet in een versterking van de aanwezige groene waarden door de bestaande groene structuren te behouden en te versterken. Met de brede doorkijk onder de hoogspanningsleidingen wordt een open beeld gecreëerd en met de inrichting een gevoel van openheid dat aansluit op het beekdal. Hiermee wordt het groene en visueel-landschappelijke karakter op een juiste manier gecompenseerd. Er wordt dus voldaan aan de Provinciale Omgevingsverordening. Omdat er geen goudgroene natuurzone wordt vernietigd of verstoord is de Beleidsregel Natuurcompensatie 2018 Provincie Limburg niet van toepassing.

Natuurcompensatie Wet Natuurbescherming (landelijke wetgeving)

Het plangebied ligt aan de rand van het dal van de Loobeek. Dit is een belangrijke ecologische beek met plaatselijk hoge natuurwaarden in het beekdal. Om de natuur de plek te geven die het verdient hebben we een onafhankelijk ecologisch adviesbureau onderzoek laten uitvoeren naar de natuurwaarden in het plangebied zelf. Van de natuurgebieden in het beekdal is al veel bekend. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de natuurwaarden in het plangebied beperkt zijn tot de aanwezigheid van een dassenburcht in een bosje, dat overigens blijft behouden, en mensvoggende vogelsoorten zoals steenuil, boerenzwaluw en huismus, en vleermuizen, die dankbaar gebruik maken van de agrarische gebouwen. Door de aanleg van het bedrijventerrein zal er foerageergebied van de dassen verdwijnen. Deze zoeken hun voedsel in agrarische percelen. De nestplaatsen van de steenuil, boerenzwaluw en huismus gaan verloren, evenals de verblijfplaatsen van vleermuizen als gevolg van de sloop van de agrarische gebouwen. Zowel voor de dassen als

voor deze vogelsoorten en vleermuizen is een compensatieplan opgesteld. Hierin worden nieuwe broedplaatsen en verblijfplaatsen voorzien en een opwaardering van een deel van het bestaande foerageergebied van de dassen. **Dit compensatieplan is goedgekeurd door het bevoegd gezag, de Provincie. De daarbij behorende ontheffing voor de sloop van de agrarische gebouwen en verkleinen van het foerageergebied voor de dassen is eveneens verleend. Hiermee voldoen we aan de wettelijk regels omtrent natuurbescherming.**

Er zijn echter nog meer natuurwaarden aanwezig in het plangebied, die niet direct zijn beschermd onder de natuurwetgeving. Het gaat hier om algemene zoogdieren zoals konijnen en muizen en algemene vogelsoorten zoals bijvoorbeeld koolmees, merel en vink. Deze algemene soorten zijn met name afhankelijk van de bestaande groene structuren in het gebied. De in gebruik zijnde landbouwpercelen herbergen nauwelijks nog enige natuurwaarden als gevolg van dit agrarische gebruik. Juist deze groene structuren blijven behouden, worden zelfs versterkt en uitgebreid. Hierdoor wordt er juist meer leefgebied voor deze en nog andere soorten aangeboden. De hoge natuurwaarden in het beekdal, die zich vooral in de bestaande natuurgebieden langs de beek ophouden worden niet bedreigd of aangetast door de aanleg van het bedrijventerrein.

Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening

In het raadsvoorstel waarbij u wordt voorgesteld het bestemmingsplan De Spurkt vast te stellen is aangegeven dat het voorkeursrecht in de zin van de wet voorkeursrecht gemeenten voor zover gevestigd op de locatie de Spurkt afloopt op 3 februari 2021, tenzij voor die tijd een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Wordt er voor 3 februari 2021 **geen** bestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld dan vervalt het voorkeursrecht en zijn eigenaren vrij hun eigendommen te verkopen aan een derde partij. Het instrument 'onteigening' vervangt dit voorkeursrecht niet. Indien eigenaren hun eigendommen aan een derde partij verkopen en deze partij kan en wil zelf realiseren, kunnen die eigendommen niet onteigend worden.

Verkaveling

In het vast te stellen exploitatieplan is een bindende verkaveling opgenomen. Dat is noodzakelijk om (ook bij zelfrealisatie) sturing te kunnen geven aan de verkaveling, zodat sprake is van een logische en efficiënte verkaveling en ontsluiting van alle kavels. We hebben in de verkaveling kavels mogelijk gemaakt vanaf 1 ha tot 7,5 ha. Dit met de bedoeling om diverse soorten Venrayse bedrijven die behoefte hebben aan uitbreiding te kunnen voorzien in het bedrijventerrein de Spurkt en te komen tot een efficiënte verkaveling en ontsluiting. Er zijn ook signalen dat een aantal Venrayse bedrijven behoefte heeft aan een kavel van 3 à 5 ha.

Hoe nu verder?

Ons college is zich ervan bewust dat er met de recente informatie, de publicatie in de pers en de maatschappelijke discussies, verwarring is ontstaan over de voorstellen betreffende bedrijventerrein de Spurkt.

Deze informatie wil ons college op een zorgvuldige wijze kunnen verwerken. Met die reden willen wij uw raad voorstellen om deze voorstellen betreffende de Spurkt (bestemmingsplan, exploitatieplan en onteigening) niet in behandeling te nemen.

Direct gevolg daarvan is dat het voorkeursrecht vervalt zoals eerder is aangegeven.

De komende periode wil ons college gebruiken om met uw raad gesprekken aan te gaan en de maatschappelijke dialoog te voeren over de mogelijke invulling van een terrein van 30 ha. Ook gaan wij met u het gesprek aan over de wijze waarop het vervolgtraject richting een zorgvuldige besluitvorming kan worden ingericht.

Indien u vragen heeft over of naar aanleiding van deze brief kunt u contact opnemen met Margo van der Meer via margo.van.der.meer@venray.nl of via 06 200 171 71.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders,

, burgemeester

, secretaris