



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Maasbreeseweg 286-296 en
Schansheideweg 22 te Venlo
Gemeente Venlo

Bestemmingsplan

Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo

Gemeente Venlo

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0983.BP201720MAASBRW286-ON01
Rapportnummer:	M165688.012/GPO
Opdrachtgever:	Paardenkliniek Venlo BV, mevrouw S. Welschen
Opsteller:	dhr. M.P.H. Pouls MSc
Status:	ontwerp
Datum:	27 maart 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding van de bestemmingsplanwijziging.....	5
1.2	Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging.....	6
1.3	Geldende bestemmingsplan.....	6
2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis en beschrijving bestaande situatie Maasbreeseweg 286-296	9
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	14
3.2.2	Limburgs Kwaliteitsmenu	15
3.2.3	Conclusie provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal (woon)beleid.....	17
3.3.1	Structuurvisie Wonen (regio Noord-Limburg	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	17
3.4.2	Strategische visie 2030	18
3.4.3	Ruimtelijke structuurvisie 2014	18
3.4.4	Woonvisie.....	19
3.4.5	Dynamische Woningbouwprogrammering.....	20
4	Planbeschrijving.....	21
4.1	Ligging plangebied.....	21
4.2	Beoogde planontwikkeling	22
4.3	Ruimtelijke effecten	24
5	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken.....	25
5.1	Bodem	25
5.2	Geluid	25
5.3	Milieuzonering.....	27
5.4	Luchtkwaliteit	28
5.5	Externe veiligheid	30
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	32

5.6.1	Cultuurhistorie.....	34
5.7	Kabels en leidingen.....	35
5.8	Verkeer en parkeren.....	35
5.8.1	Verkeersstructuur.....	35
5.8.2	Parkeren	36
5.9	Waterhuishouding.....	38
5.9.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	38
5.9.2	Provinciaal beleid	38
5.9.3	Watertoets Waterschap Limburg	38
5.10	Ecologie	41
5.10.1	Algemeen.....	41
5.10.2	Gebiedsbescherming	43
5.10.3	Conclusie	43
5.11	Duurzaamheid	43
6	Juridische aspecten	45
6.1	Inleiding.....	45
6.1.1	Toelichting	45
6.1.2	Regels	46
7	Uitvoerbaarheid.....	49
8	Overleg en inspraak	51
8.1	Inleiding.....	51
8.2	Vooroverleg.....	51
8.3	Inspraak.....	51
8.4	Formele procedure.....	52
8.4.1	Algemeen.....	52
8.4.2	Zienswijzen	52
9	Bijlagen.....	53

1 Inleiding

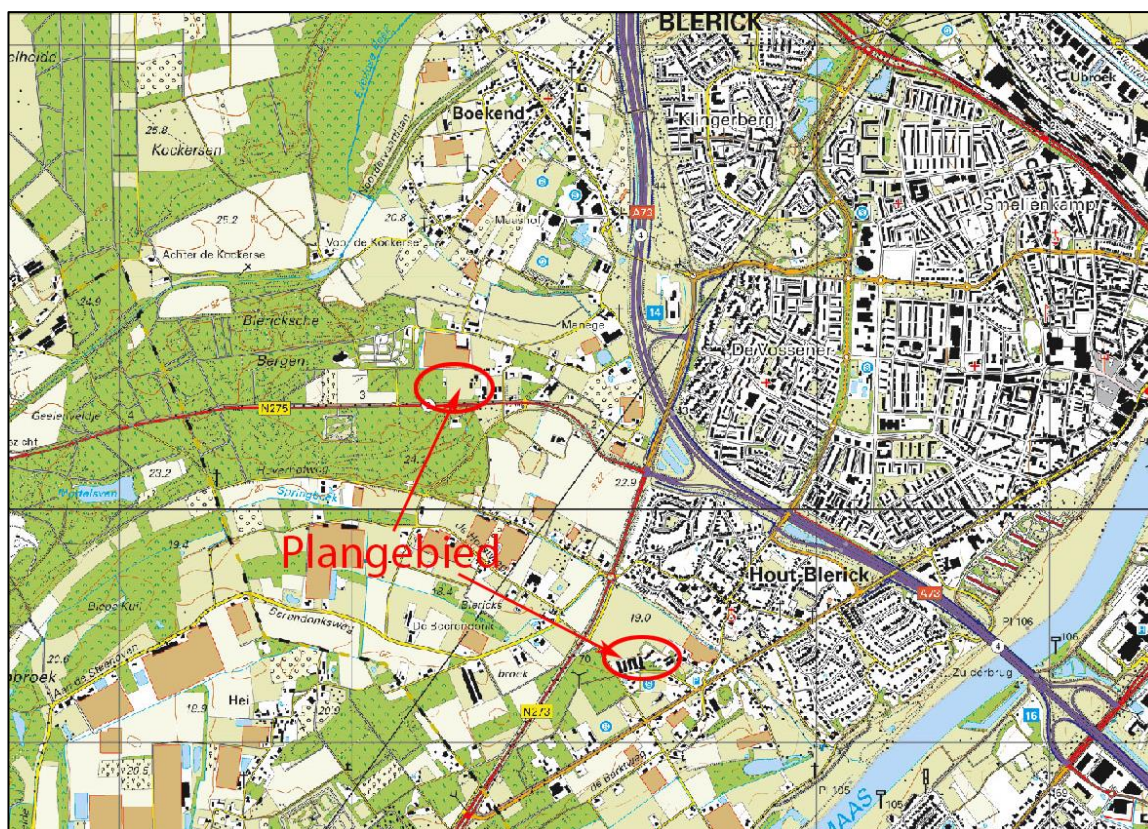
1.1 Aanleiding van de bestemmingsplanwijziging

De Paardenkliniek Venlo BV (hierna: initiatiefnemer) exploiteert al jaren lang op de locatie Maasbreeseweg 286 te Venlo een paardenkliniek. Initiatiefnemer is gespecialiseerd in het behandelen van paarden. Hiervoor zijn meerdere dierenartsen in dienst. De klantenkring is divers (van recreatiepaarden tot internationale toppaarden).

Recent ontstond voor initiatiefnemer de mogelijkheid om het naastgelegen perceel aan te kopen (incl. de woning Maasbreeseweg 296 en het naastgelegen bos). Ter plaatse is een agrarisch bouwvlak (incl. bedrijfswoning) aanwezig. Hiervoor ontstaat voor initiatiefnemer de mogelijkheid om zijn bedrijf uit te breiden. Vanwege de groei van het bedrijf/ontwikkeling in de markt is er behoefte aan meer bedrijfsruimten voor de kliniek alsmede voor meer stallen en een binnenrijhal.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de paardenkliniek wordt op de locatie Schansheideweg 22 te Venlo een tegenprestatie gerealiseerd in de vorm van sanering van het IV-bedrijf. Dit betekent het saneren van de voorheen aanwezige pluimveestallen en het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming (incl. IV) naar Wonen. Met dhr. Heuvelmans (eigenaar van Schansheideweg 22) is ten behoeve van deze compensatie een overeenkomst afgesloten.

Deze plannen zijn niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanwijziging

De bouw van de nieuwe bedrijfsbebouwing, verschuiving herbouw bedrijfswoning alsmede de realisatie van de bijbehorende voorzieningen op de locatie Maasbreeseweg 286 te Venlo is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt voor dit planvoornemen een voor die bedrijfslocatie specifieke planologische regeling opgesteld.

De agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Maasbreeseweg 296 komt te vervallen. In de nieuwe situatie is er sprake van één bedrijfsbestemming in plaatse van de huidige twee (agrarische) bedrijfsbestemmingen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarmee in een volledig planologisch regime voor de uitbreidingsplannen van initiatiefnemer.

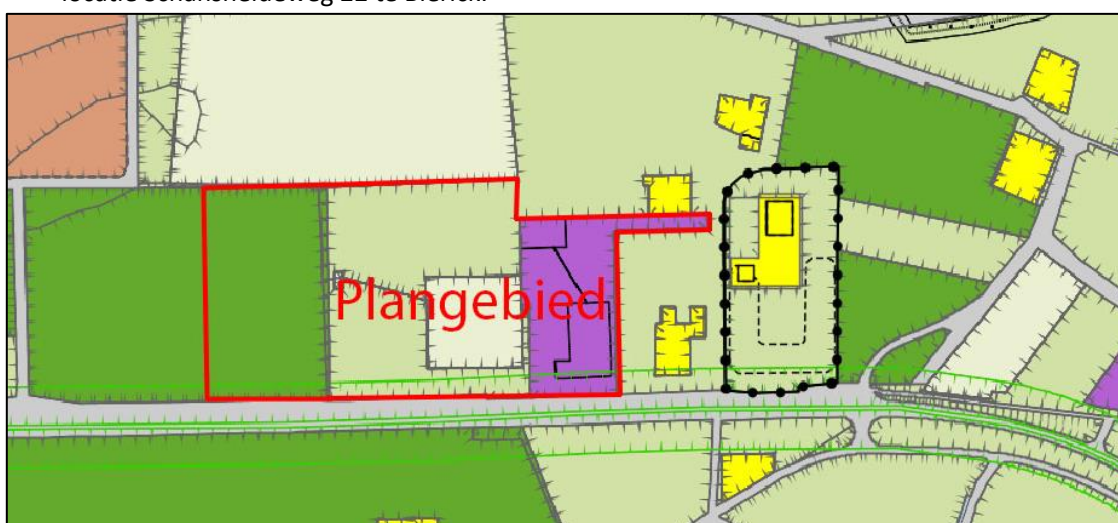
1.3 Geldende bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van Venlo heeft middels schrijven van 24 oktober 2016 kenbaar gemaakt in beginsel positief te staan ten aanzien van het planvoornemen. De gemeente is bereid het bestemmingsplan 'Buitengebied' partieel te wijzigen, zodat het mogelijk wordt op de locatie de paardenkliniek uit te breiden.

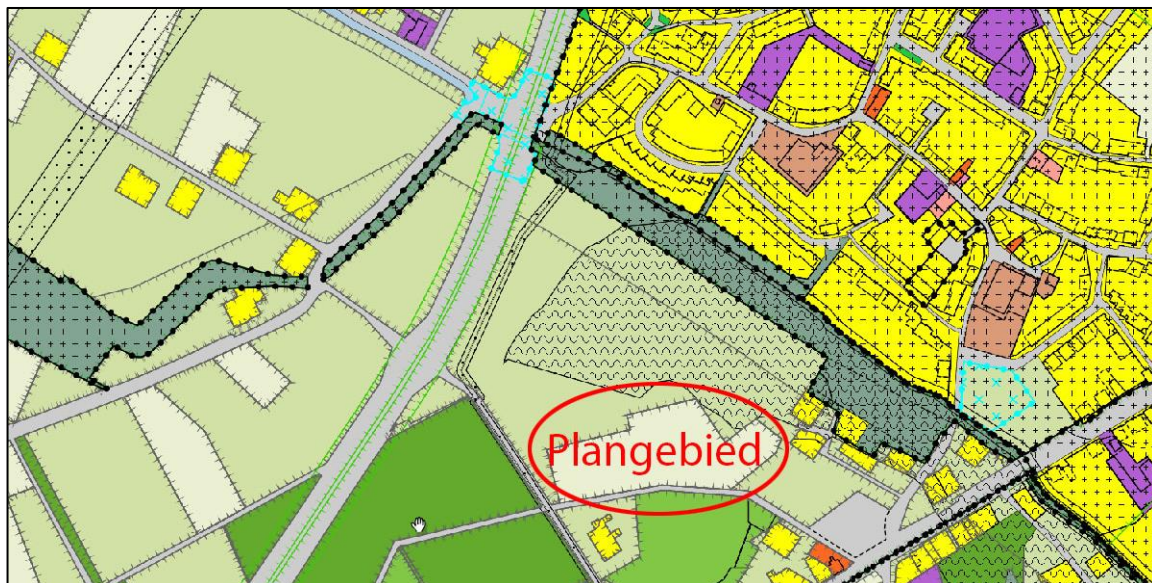
Wel dient ten behoeve van de tegenprestatie er een sanering plaats te vinden op de locatie Schansheideweg 22 te Blerick.

Voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan voorziet in casu in het navolgende:

- het vergroten van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' in westelijke richting (o.a. ter plaatse van de vigerende agrarische bedrijfsbestemming) en het opnemen van een nieuw bouwvlak ten behoeve van de voorziene bebouwing;
- het behouden van de bestemming 'Bos' aan de westzijde van het plangebied;
- het verschuiven van de bedrijfswoning Maasbreeseweg 296 in zuidelijke richting;
- het opnemen van de bestemming 'agrarisch met waarden' en de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de voorheen aanwezige agrarische bedrijfsbestemming (incl. IV) ter plaatse van de locatie Schansheideweg 22 te Blerick.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan met aanduiding plangebied Maasbreeseweg 286



Uitsnede vigerende bestemmingsplan met aanduiding plangebied Schansheideweg 22

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis en beschrijving bestaande situatie Maasbreeseweg 286-296

Voorliggende partiële herziening richt zich formeel op twee locaties aan de Maasbreeseweg, te weten de bestaande bedrijfslocatie van de paardenkliniek Maasbreeseweg 286 en de naastgelegen agrarische bedrijfslocatie Maasbreeseweg 296 te Venlo. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Blerick en gelegen aan de doorgaande Maasbreeseweg (N275).

Ontstaansgeschiedenis plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het Noordlimburgse Maasdal, ten westen van de Maas. De afstand tot de huidige Maasloop bedraagt circa 2 kilometer.

Het Noordlimburgse Maasdal vormt een terrassenlandschap. Dit landschap is ontstaan gedurende de verschillende koude en warme perioden van het Kwartair. Tijdens koude perioden had de Maas een vlechtend karakter met een brede riviervlakte en een opeenhoping van sedimenten. Gedurende de overgang van een koude naar een warme periode sneed de rivier zich in het rivierterras in.

Daarna ging de Maas meanderen, waarbij de rivier zich concentreerde in één geul en er verschillende sedimenten in de bedding, op de oever en in de naastgelegen komgronden werden afgezet. De oudste terrassen liggen hoog, de jongere lager.

In totaal kunnen in de omgeving van het plangebied vijf terrassen worden onderscheiden. Volgens de geomorfologische kaart van Nederland is het plangebied gelegen op een dalvlakterras. Volgens de Bodemkaart van Nederland (1:50.000) zijn binnen het plangebied hoge bruine enkeerdgronden gevormd in grof zand.

Het plangebied kenmerkt zich in de bestaande situatie door de aanwezigheid van diverse functies, te weten een bedrijfsfunctie (paardenkliniek), een agrarische functie, een verkeersfunctie en een natuurfunctie. De agrarische functie is slechts van toepassing voor een klein deel in het noordoostelijk deel van het plangebied.

Het bosgebied is ontstaan begin 20e eeuw met als doel houtproductie. De houtproductiefunctie is reeds vele jaren niet meer van toepassing, met uitzondering van regulier onderhoud aan bomen en struiken en met uitzondering van het achterste deel van het in eigendom zijnde bos en het naastgelegen perceel.

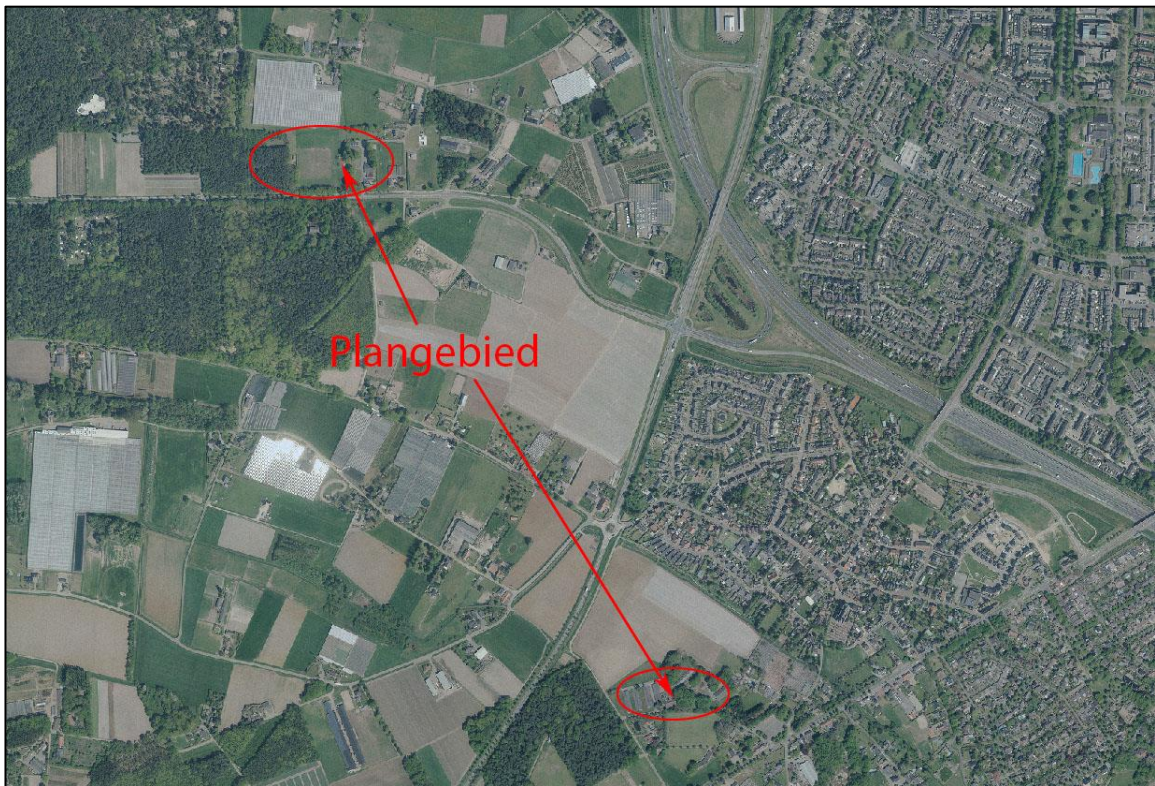
Zoals hierboven op de luchtfoto is waar te nemen, is de locatie gelegen aan de rand van een bosgebied, genaamd de Blerickse Bergen. Dit bosgebied strekt zich met name uit over het grondgebied van de gemeente Venlo en gedeeltelijk ook van Peel en Maas.

De locatie kenmerkt zich verder door haar ligging aangrenzend aan de N275. Aan de noordkant grenst het plangebied aan de glastuinbouwlocatie van de Grote Blerickse bergweg 15.

Schansheideweg 22

Ten aanzien van de Schansheideweg 22 kan worden gesteld dat deze locatie niet voorziet in bouwactiviteiten (alleen sloop/sanering) en omvorming van de bestemming. De locatie kenmerkt zich door haar ligging tegen de rand van de kern (gelegen in de kernrandzone). Naast de ligging

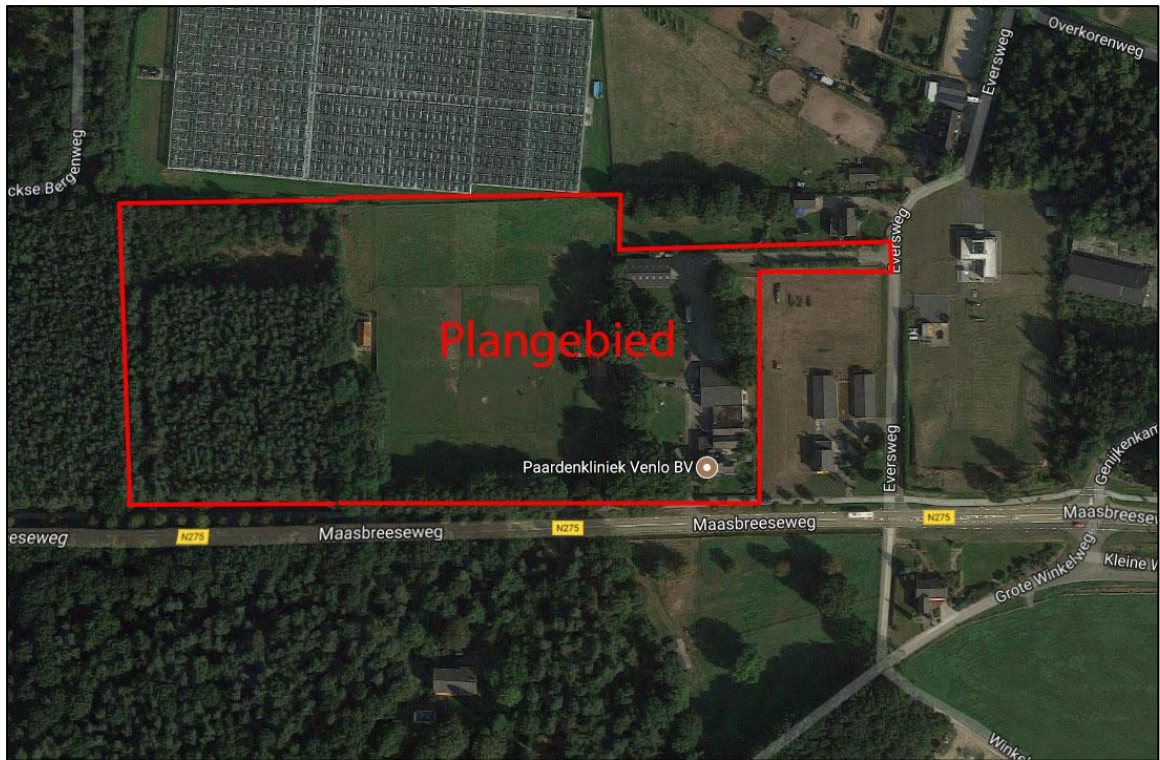
direct nabij de woonbebouwing is er sprake van een ligging nabij de aanwezige sportvelden. Verder kenmerkt het landschap zich door kleine bosschages en akkerbouwgronden.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied



Uitsnede luchtfoto's met aanduiding plangebied



3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Ten aanzien van onderhavig planvoornemen kan worden gesteld dat het planvoornemen geen stedelijke ontwikkeling betreft. Een paardenkliniek betreft een zeer specifiek bedrijf gelieerd aan de agrarische (paardenhouderij)sector. Daarnaast is er sprake van een uitbreiding van een bestaand bedrijf dat grondgebonden is (paarden moeten in de wei kunnen lopen tijdens hun revalidatietraject). Tenslotte wordt uitgebreid ter plaatse van een bestaande agrarische bedrijfslocatie.

Ten aanzien van de locatie Schansheideweg 22 is sprake van een sanering van een IV-bedrijf bij een bestaande kern. Ook hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

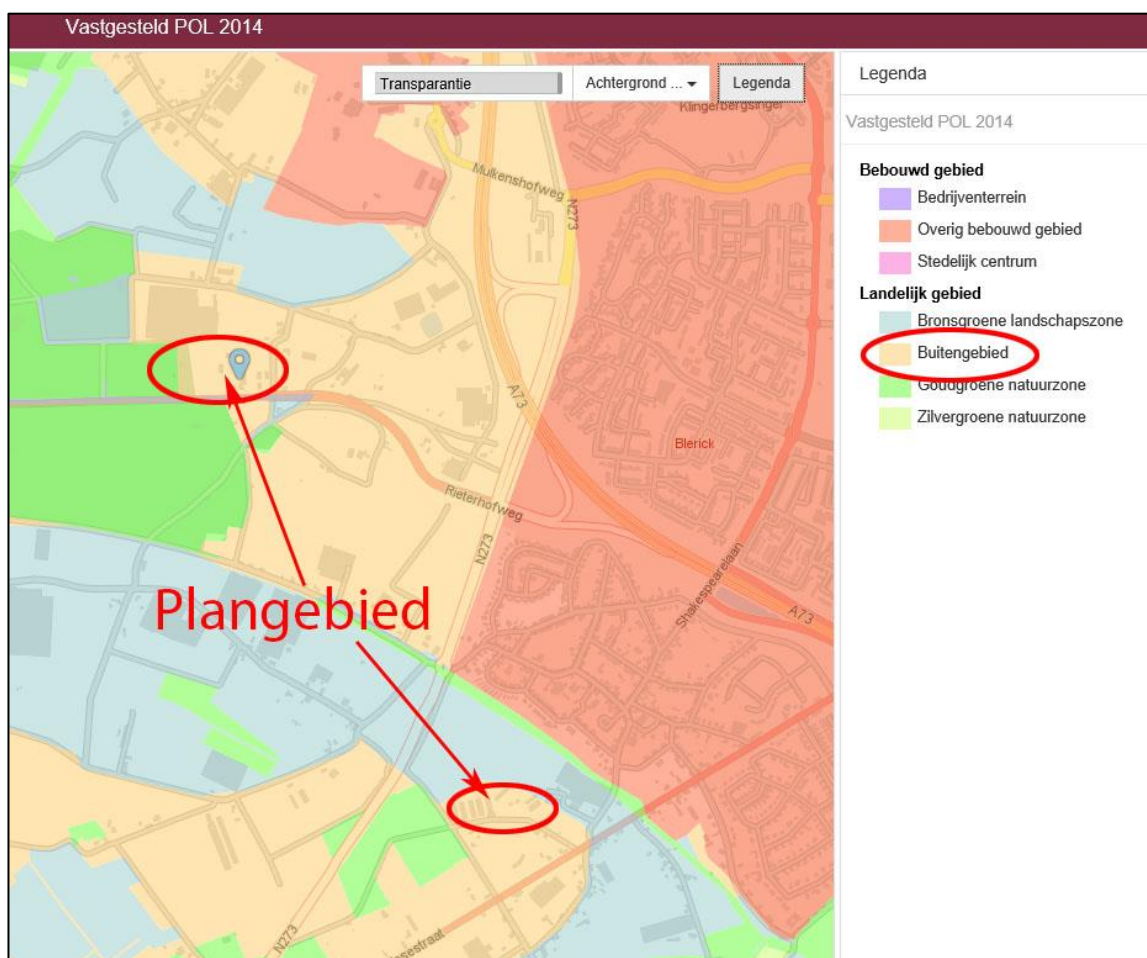
Onderhavig initiatief is niet in strijd met de uitgangspunten van dit beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is op beide locatie gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

3.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor onderhavig planvoornemen is een landschapsplan opgesteld waarmee inzicht wordt gegeven op welke wijze wordt voldaan aan de eisen die voortvloeien uit het hierboven genoemde LKM (zie **bijlage 3**; landschapsplan Pouderoyen).

Het plan bestaat uit het landschappelijk inpassen van de bouwlocatie Maasbreeseweg 286. Gezien de huidige beplanting die reeds aanwezig is en de eis van de achterbuurman om geen schaduw op zijn kas te veroorzaken met nieuwe beplanting, wordt er geen grote hoeveelheid nieuw groen gerealiseerd.

De kwalitatieve tegenprestatie wordt uitgevoerd in de vorm van de sloop van een aantal voormalige pluimveestallen op de locatie Schansheideweg 22 te Venlo (Blerick). Deze sloop is inmiddels reeds uitgevoerd waarmee de tegenprestatie reeds door initiatiefnemer is geleverd in feitelijk opzicht. De tegenprestatie is daarnaast vastgelegd in de vorm van het 'wegbestemmen' van de planologische mogelijkheden voor een IV-bedrijf. Door de sloop van de stallen en het wegbestemmen van de agrarische bedrijfsbestemming is de aanwezige woning bedrijfsmatig gezien niet meer mogelijk en wordt met onderhavig bestemmingsplan deze woning omgevormd tot een burgerwoning (in onderhavig plan is dit nader toegelicht). Aangezien de ontwikkeling aan de Maasbreeseweg ook met hetzelfde onderhavige bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is daarmee tussen beide locaties en kwaliteitsmaatregelen sprake van een directe koppeling. Hiermee is er, naast de reeds uitgevoerde sloop van de stallen, ook in planologisch opzicht zekerheid dat de kwaliteitsmaatregelen in stand blijven.

Voor deze locatie Schansheideweg 22 is gekozen vanwege de ligging in de nabijheid van het plangebied aan de Maasbreeseweg (hemelsbreed ca. 1,3km), de aard van de tegenprestatie (sloop voormalige pluimveestallen) en de ligging aan de rand van de kern Blerick. Door deze elementen zorgt dit ervoor dat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals gesteld in het LKM plaatsvindt. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband. Uit de ruimtelijke afweging blijkt dat het totaal van de ontwikkeling en de te realiseren kwaliteitsverbetering voldoende ruimtelijke kwaliteit oplevert. Sloop van (agrarische) bebouwing wordt in het LKM als mogelijkheid benoemd voor het realiseren van een kwaliteitsverbeterende maatregel. Tevens is het op basis van het LKM mogelijk om deze maatregelen uit te voeren op een andere locatie dan het planvoornemen. In bepaalde gevallen gebeurt dit via een zogenaamd groenfonds waarmee projecten in de gemeente worden uitgevoerd. In onderhavig geval heeft initiatiefnemer zelf een project gevonden (in de vorm van de sloop van de stallen op de Schansheideweg). Hiermee is er een concrete verbinding gemaakt tussen de twee locaties waarmee op een goede wijze toepassing wordt gegeven aan de uitgangspunten van het LKM.

Door deze tegenprestaties wordt er tegemoet gekomen aan de visie van de gemeente Venlo om intensieve veehouderijen nabij/in kernen te saneren zodat er zowel in stedenbouwkundig/landschappelijk opzicht als in geur/stof technisch opzicht een forse winst wordt behaald.

Kortom, het planvoornemen voldoet aan de eisen die zijn gesteld in het kader van het LKM.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat het planvoornemen niet in strijd is met de provinciale beleidsuitgangspunten.

3.3 Regionaal (woon)beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen (regio Noord-Limburg)

In de Structuurvisie Wonen (regio Noord-Limburg), (versie februari 2016), is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de toekomst vastgelegd. In de structuurvisie zijn afspraken gemaakt over de woningbehoefte. Onderhavig planvoornemen voorziet in het omvormen van een bestaande agrarische bedrijfswoning in een bedrijfswoning behorende bij de paardenkliniek. Daarmee is er geen sprake van de planologische toevoeging van een nieuwe woning.

Met betrekking tot de kwalitatieve woningbehoefte kan worden gerefereerd aan het in de Structuurvisie Wonen opgenomen marktbeeld.

De omvorming van de agrarische bedrijfswoning naar niet-agrarisch bedrijfswoning heeft geen consequenties voor de woningvoorraad en de aspecten die hier een relatie mee hebben.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Zoals in hoofdstuk 1.3 reeds is aangegeven, is het plangebied gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Venlo. Hierbinnen heeft het plangebied de volgende bestemmingen:

- 'Bedrijf' (incl. bouwvlakken) ter plaatse van de bestaande paardenkliniek;
- 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' ter plaatse van de agrarische bedrijfslocatie Maasbreeseweg 296;
- 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' incl. de aanduiding 'intensieve veehouderij' ter plaatse van de agrarische bedrijfslocatie Schansheideweg 22;

- 'Agrarisch met waarden' ter plaatse van de agrarische gronden rondom de agrarische bedrijfslocatie Maasbreeseweg 296;
- 'Bos' ter plaatse van het naastgelegen bos van initiatiefnemer;

Overig beleid

Bij onderhavig planvoornemen is sprake van een specifieke bedrijfsmatige ruimtelijke ontwikkeling. Een paardenkliniek past niet in een 'hokje'. Het betreft een niet-agrarisch bedrijf dat wel gelieerd is

aan de agrarische sector. Derhalve is er geen beleid waarbinnen het planvoornemen toe te passen is. Wel is er algemeen beleid binnen de gemeente om (innovatieve) bedrijven te ondersteunen. Derhalve heeft de gemeente Venlo medewerking aan het planvoornemen gegeven. Het saneren van IV-locaties die aangrenzend aan de kern zijn gelegen is wel passend binnen bestaand gemeentelijk beleid. Dergelijke niet-duurzame bedrijfslocaties saneren/omvormen, die veel overlast op de kern veroorzaken (in veel gevallen is er sprake van een overbelaste situatie) is passend binnen de beleidsdoelstellingen.

3.4.2 Strategische visie 2030

In de raadsvergadering van 2 juni 2004 is de Visie Venlo 2030 vastgesteld. Deze visie vormt het kompas voor de koers die wordt uitgezet voor de middellange en lange termijn. Rode draad in de visie vormen vijf wensbeelden: aspecten die van strategisch belang zijn voor de toekomst en die richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's. De vijf wensbeelden zijn de volgende:

- stad voor jong en oud;
- duurzame stad;
- grensverleggende stad;
- logistiek en industrieel knooppunt;
- veelzijdige, culturele stad.

Zoals blijkt uit bovenstaande richt de Visie Venlo 2030 zich met name op het stedelijk gebied. Toch komen ook een aantal aspecten naar voren die tevens, dan wel geheel, van toepassing zijn voor de dorpen en het buitengebied.

De gemeente Venlo streeft naar het bieden van een aantrekkelijk en veelzijdig buitengebied. Onderhavig planvoornemen betreft de uitbreiding van een vooruitstrevend uniek bedrijf binnen de gemeente en ook in de regio. Tevens wordt gebouwd op een locatie waar voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd was.

3.4.3 Ruimtelijke structuurvisie 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'.

De volgende 'majeure opgaven' zijn benoemd:

1. Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal benutten;

3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en aar beken om te anticiperen op klimaatverandering;
4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving;
5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Daarnaast zijn de volgende drie basisprincipes aangegeven, die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

A: het de uitgangspunten van cradle to cradle (C2C) hanteert;

B: de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;

C: het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

In het buitengebied streeft de gemeente Venlo naar een grote diversiteit. Dit vraagt om het combineren van meerdere functies in het buitengebied, maar ook om zuinig ruimtegebruik en zuinig zijn op landbouwgrond. Grote winnaars zijn de kwaliteit van het landschap en de beleving van haar gebruikers. Aan bestaande bedrijven in het buitengebied worden kansen geboden om zich door te ontwikkelen, waarbij de nadruk ligt op innovatie en verduurzaming. In het buitengebied gaat de gemeente zeer terughoudend om met het toestaan van functies die eigenlijk in de stad thuishoren. In het stedelijk gebied streeft de gemeente naar het maximaal benutten van de bestaande beschikbare ruimte, juist niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig of te creëren om nieuwe initiatieven een plaats te geven.

Op basis van de structuurkaart is het plangebied gelegen in het 'Agrarisch productielandschap' en het 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Primair agrarisch productielandschap en cultuurhistorisch waardevolle gebieden kunnen vaak goed samengaan. Het combineren van beide functies is uitgangspunt, maar daar waar initiatieven voor primaire agrarische productie in conflict komen met de cultuurhistorische waarden heeft het behoud van de cultuurhistorische waarden voorrang. Het bijzondere karakter van het buitengebied heeft namelijk een belangrijke aantrekkingskracht op bewoners en toeristen en vormt een belangrijke pijler voor toerisme en recreatie. Bovendien zijn deze cultuurhistorische gebieden kwetsbaar vanuit de wetenschap dat deze zich niet zomaar herstellen.

De uitbreiding van de paardenkliniek ter plaatse van de agrarische bouwkaavel past binnen de beleidsuitgangspunten zoals beschreven in deze structuurvisie. Het landschapsplan voorziet in een versterking van het landschap. Tevens wordt als tegenprestatie de locatie aan de Schansheideweg gesaneerd. Op basis van deze structuurvisie geldt dat er bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen tegenprestaties moeten worden geleverd. Het planvoornemen past derhalve in de gemeentelijke visie.

3.4.4 Woonvisie

Op 21 december 2016 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2016-2021 vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2016-2021 met een doorkijk naar de jaren daarna. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. In de woonvisie is het lokale woonbeleid voor de gemeente Venlo nader

uitgewerkt op basis van de afspraken uit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen.

De belangrijkste opgaven van het woonbeleid zijn gelegen in de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid (o.a. voor bijzondere doelgroepen), wonen met zorg en verduurzaming.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Blerick-Venlo. Er is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning (alleen herbouw van een bestaande woning).

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen woning toegevoegd en derhalve past de ontwikkeling hiermee binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2016-2021.

3.4.5 Dynamische Woningbouwprogrammering

De 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de 'Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering' getoetst. Uitgezonderd initiatieven voor een enkele woning (mits passend in de woningbehoefte van het deelgebied) wordt er in principe geen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in een nieuwe woning. De her te bouwen woning is aanwezig en ook planologisch vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

4.1 Ligging plangebied

Zoals in eerdere hoofdstukken reeds is beschreven, is het plangebied van de paardenkliniek gelegen aan de doorgaande Maasbreeseweg (N275). Het plangebied bestaat uit drie onderdelen, te weten:

- De bestaande bedrijfslocatie van de paardenkliniek (met de aanwezige bedrijfsgebouwen);
- De bestaande agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning en weilanden die wordt omgevormd en betrokken voor de uitbreiding van de paardenkliniek;
- Het aanwezige naastgelegen bosgebied.

Daarnaast behoort de locatie Schansheideweg 22 tot onderhavig plangebied.

Op de hieronder weergegeven kaart valt af te lezen dat het plangebied Maasbreeseweg is gelegen binnen de percelen die kadastraal zijn aangeduid als: gemeente Venlo, sectie K, nummers 9648, 9649, 9499, 9500.



Uitsnede situatietekening Maasbreeseweg 286-296 (excl. bos)

4.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer exploiteert al vele jaren een paardenkliniek. De paardenkliniek betreft een hoogwaardige medische kliniek voor het behandelen van paarden. De behandelingen lopen uiteen van eenvoudige behandelingen tot ingewikkelde ingrepen waarbij hoogwaardige medische apparatuur wordt gebruikt.

Initiatiefnemer heeft meerdere dierenartsen in dienst om alle behandelingen uit te kunnen voeren. De bestaande bedrijfsbebouwing is echter klein van omvang. Door de ontwikkeling van de markt ontstaat er in de huidige situatie op momenten al ruimtegebrek voor de voorzieningen. Tevens wil initiatiefnemer graag kunnen investeren in nieuwe apparatuur en de noodzakelijke zorgverlening. Ook is het noodzakelijk het aantal paardenstallen/boxen te kunnen uitbreiden om de seizoenspiek te kunnen opvangen. Tevens wil initiatiefnemer een binnenrijhal bouwen. Onderdeel van het revalidatietraject betreft het rijden van het paard. Hiervoor is een binnenrijhal noodzakelijk. In de tweede bedrijfswoning zijn één of meerdere dierenartsen woonachtig. Omdat er vaak sprake is van spoedoperaties/intensive-care patiënten is het van belang dat de dierenartsen woonachtig zijn op de bedrijfslocatie. Omdat de bedrijfswoning 296 bouwkundig slecht is, wenst initiatiefnemer deze te herbouwen. In de huidige situatie is deze woning op grote afstand van de Maasbreeseweg gelegen. In de nieuwe situatie wordt deze afstand verkleind zodat er stedenbouwkundig een samenhangend geheel ontstaat.

In de nieuw op te richten bedrijfsbebouwing wenst initiatiefnemer een ruimte te realiseren voor het kunnen onderbrengen van stagiaires/interns. In de inpandige ruimte wordt een gezamenlijke badkamer, keuken, woonkamer en maximaal 2 slaapkamers gerealiseerd. De slaapkamers met een maximale oppervlakte van 32m². Deze ruimte is flexibel te gebruiken voor het huisvesten van stagiaires/interns of extra dierenartsen. Het verblijf van deze stagiaires/interns is van tijdelijke aard (geen jaarrond verblijf). Er is derhalve geen sprake van reguliere bewoning. Vanwege het zeer specifieke werk zijn de stagiaires/interns afkomstig van heel Nederland en soms ook uit het buitenland. Iedere dag op en een rijden is in veel gevallen voor deze stagiaires/interns niet mogelijk. Omdat initiatiefnemer het van groot belang vindt om stagiaires te kunnen krijgen is een huisvestingsvoorziening van groot belang. Vanwege het korte tijdelijke verblijf is een nadere toetsing derhalve niet aan de orde.

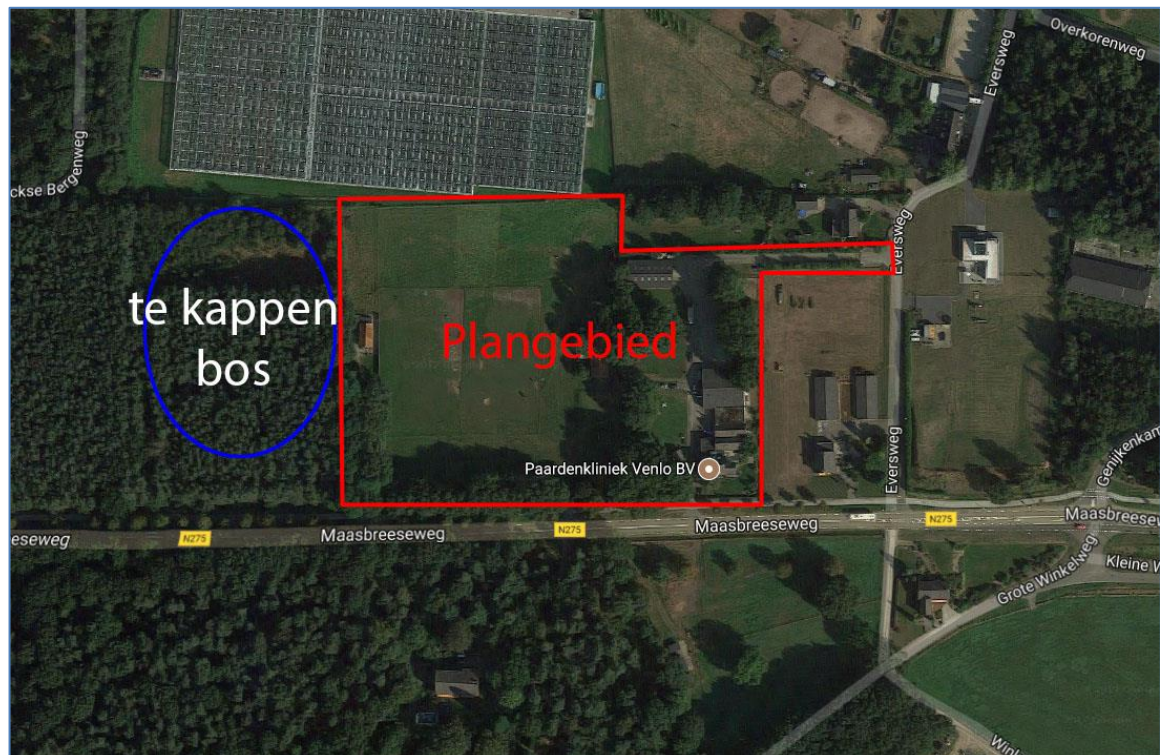
Op de locatie Schansheideweg 22 wordt de tegenprestatie voor de uitbreiding van de paardenkliniek gerealiseerd. De feitelijke sloop van de voormalige pluimveestallen is reeds uitgevoerd. Een nadere borging hiervan in onderhavig plan is derhalve niet meer noodzakelijk. De afspraken zijn in een overeenkomst vastgelegd tussen beide partijen. In de nieuwe situatie wordt deze agrarische bedrijfslocatie een woonlocatie met bijgebouwen (bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden'). Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze locatie ook planologisch omgevormd en wordt de agrarische IV-bestemming gesaneerd.

Naast deze tegenprestatie is door initiatiefnemer, in samenspraak met de gemeente Venlo, met de achterburen (Grote Blerickse Bergenweg 15, glastuinbouwbedrijf) de nieuwe situatie besproken. Omdat de nieuwe bebouwing van initiatiefnemer enige aanvullende schaduw gaat veroorzaken in de kas, is afgesproken dat ter compensatie hiervan de aanwezige bomen op het ten westen van het plangebied gelegen perceel voor een deel te kappen (zie afbeelding hieronder). Ter plaatse wordt in de nieuwe situatie natuur ontwikkeld in de vorm van lage begroeiing. Dit past binnen de vigerende

bestemming 'Bos' waarin ook lage begroeiing van natuur-/bosontwikkeling mogelijk is.



Luchtfoto met gewenste planontwikkeling



Luchtfoto plangebied + aanduiding te kappen bos t.b.v. afname schaduw ten noorden gelegen glastuinbouwbedrijf

4.3 Ruimtelijke effecten

Het realiseren van nieuwe bedrijfsruimten/stallen is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Om diverse redenen worden deze ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de aanwezige bebouwing van Maasbreeseweg 286 en 296, de opgaande beplanting aan de zuidzijde van het plangebied en door de aanwezige landbouwgronden, bossen en het ten noorden gelegen glastuinbouwbedrijf.

De locatie Schansheideweg 22 kenmerkt zich door de ligging aan de rand van de kern met aan de noordzijde landbouwgronden.

De aanwezige oude bebouwing op de Maasbreeseweg wordt gesloopt. Hiervoor wordt nieuwe bebouwing opgericht. Op de Schansheideweg 22 is bebouwing gesloopt die ook niet meer terug kan worden bebouwd.

Daarnaast voorziet het planvoornemen in de aanleg van diverse groenvoorzieningen. Hiervoor wordt verwezen naar het opgestelde landschapsplan van Pouderoyen (zie bijlage 3).

De nieuwe maatregelen zorgen ervoor dat de bebouwing landschappelijk goed wordt/is ingepast.

Deze inpassingsmaatregelen zorgen er verder voor dat de landschappelijke effecten van onderhavige planontwikkeling zoveel mogelijk beperkt blijven.

5 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Voor onderhavig planvoornemen heeft Econsultancy een bodemonderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 1**). De conclusies van dit onderzoek zijn (samengevat) als volgt:

Econsultancy heeft in opdracht van Pijnenburg Agrarisch Advies & Onroerend Goed een historisch vooronderzoek en herbemonstering grondwater uitgevoerd aan de Maasbreeseweg 288 te Boekend in de gemeente Venlo. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen aankoop van de onderzoekslocatie, alsmede een bestemmingsplanwijziging.

Nabij de voormalige pluimveestal bevindt zich een bovengrondse dieseltank welke buiten gebruik is gesteld. Ter plaatse van deze dieseltank is een profileringsboring tot 1,0 m -mv geplaatst, in het opgeboorde materiaal is zintuiglijk géén olie-waterreactie waargenomen. Verder zijn aan het maaiveld géén (bouw)puinresten (meer) aanwezig van de voormalige bebouwing op de onderzoekslocatie. Op basis van het vooronderzoek, de terreininspectie en het zintuiglijk bodemonderzoek kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de aankoop van -en voorgenomen ontwikkelingen op onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag. De bodem bestaat voornamelijk uit plaatselijk zwak grindig, matig tot sterk siltig, matig fijn tot zeer fijn zand. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Verder is zintuiglijk géén olie-waterreactie waargenomen. In het grondwater is géén verontreiniging met minerale olie geconstateerd en de detectielimiet wordt evenmin overschreden. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de aankoop van -en voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Onderhavig planvoornemen voorziet met de bouw van de nieuwe bedrijfswoning in de bouw van een geluidsgevoelig object.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet

voorzien van geluidzones.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Maasbreeseweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 80 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. De voormalige agrarische bedrijfswoning betreft een bestaande woning. Met onderhavig planvoornemen wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Echter, de bedrijfswoning is in planologisch opzicht op kortere afstand van de Maasbreeseweg toegelaten. Om deze reden heeft Aelmans ROM BV een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie **bijlage 5**). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

‘Namens opdrachtgever, Paardenkliniek Venlo BV, is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Maasbreeseweg 296 te Venlo. Op deze locatie wenst opdrachtgever de bestaande bedrijfswoning te herbouwen.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde weg N 273 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buiten stedelijk gebied wordt echter niet overschreden.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht een hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op gevel zuid hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd’.

Daarnaast kan worden gesteld dat onderhavig plangebied niet is gelegen in de nabijheid van spoorwegen of industrie met geluidsuitstraling. De ten noorden gelegen kas heeft een richtafstand van 25 meter. De woning wordt gebouwd op een grotere afstand. Tevens is de bedrijfswoning in de vigerende situatie op kortere afstand van de kas toegelaten. Derhalve is hiervoor geen nader onderzoek noodzakelijk.

Ten aanzien van de locatie Schansheideweg 22 geldt dat de bedrijfsmatige activiteiten komen te vervallen en slechts een burgerwoning behouden blijft. Aangezien er reeds een woning aanwezig is, hoeft er voor de om te vormen bedrijfswoning naar burgerwoning geen nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen. In de huidige situatie heeft de paardenkliniek reeds een milieu-inrichting waarvoor een akoestisch onderzoek industrielawaai is uitgevoerd. Ten behoeve van de nieuwe situatie heeft Aelmans ROM BV een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 6**).

‘Uit de resultaten van de berekeningen, die in het kader van het akoestisch onderzoek rond de inrichting van Paardenkliniek Venlo BV zijn uitgevoerd, kunnen in de onderstaande paragrafen vermelde conclusies worden getrokken.

Ruimtelijke procedure

<i>Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau</i> ($L_{Ar,LT}$)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten ruim aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.</i> • <i>Buitenplanse inpassing is mogelijk.</i>
Maximaal geluidniveau (L_{Amax})	<ul style="list-style-type: none"> • De maximale geluidniveaus overschrijden de te hanteren geluidgrenswaarden van stap 2 voor “gemengd gebied”. De overschrijding vindt plaats in de dagperiode en wordt veroorzaakt door aan- en afrijdend verkeer. Er wordt wel voldaan aan de geluidgrenswaarden van stap 3 voor gemengd gebied, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde exclusief aan- en afrijdend verkeer. • Buitenplanse inpassing is mogelijk.
Indirecte hinder	<ul style="list-style-type: none"> • Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. • Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Melding Activiteitenbesluit

<i>BBT</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>De inrichting voldoet aan de best beschikbare technieken (BBT).</i>
Langtijdgemiddeld	<ul style="list-style-type: none"> • Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de

beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)	gevels van geluidgevoelige objecten ruim aan de geluidgrenswaarde uit het Activiteitenbesluit, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.
Maximaal geluidniveau (L_{Amax})	<ul style="list-style-type: none"> Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. In het Activiteitenbesluit zijn in de periode tussen 07.00 uur en 19.00 uur de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) niet van toepassing op activiteiten ten gevolge van laad- en losactiviteiten.
Indirecte hinder	<ul style="list-style-type: none"> Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.

Eindconclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien van het aspect geluid en de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar en vergunbaar geacht kan worden.'

Ten aanzien van de locatie Schansheideweg 22 kan worden gesteld dat alle bedrijfsmatige activiteiten worden beëindigd met de omvorming van agrarisch bedrijfslocatie naar een woonbestemming. Kortom, op deze locatie ontstaat er ten aanzien van geluid een verbeterde situatie.

Geur

Ten aanzien van het aspect geur kan worden gesteld dat de stallen zijn gesitueerd op een afstand die groter is dan de bestaande afstand van de huidige stallen ten opzichte van geurgevoelige objecten. In de huidige situatie liggen de stallen op een afstand van meer dan 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Ten aanzien van de locatie Schansheideweg 22 kan worden gesteld dat alle bedrijfsmatige activiteiten worden beëindigd met de omvorming van agrarisch bedrijfslocatie naar een woonbestemming. Kortom, op deze locatie ontstaat er ten aanzien van geur een fors verbeterde situatie.

Stof

Ten aanzien van stof/luchtkwaliteit wordt verwezen naar onderstaande paragraaf 5.4. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke normen/eisen ten aanzien van luchtkwaliteit.

Ten aanzien van de locatie Schansheideweg 22 kan worden gesteld dat alle bedrijfsmatige activiteiten worden beëindigd met de omvorming van agrarisch bedrijfslocatie naar een woonbestemming. Kortom, op deze locatie ontstaat er ten aanzien van stof een fors verbeterde situatie.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in

hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderzoek Wet luchtkwaliteit

Onderhavig planvoornemen is getoetst aan de eisen zoals die zijn gesteld in de Wet luchtkwaliteit. Hiervoor heeft Aelmans ROM een berekening op fijnstof uitgevoerd met het programma ISL3a (zie **bijlage 2**).

Uit de resultaten blijkt dat zowel in de huidige als nieuwe situatie ruimschoots voldaan wordt aan de normering volgens de Wet luchtkwaliteit. De nieuwe situatie laat geen noemenswaardige veranderingen zien ten aanzien van de luchtkwaliteit ter plaatse van de te beschermen objecten.

Ten aanzien van de locatie Schansheideweg 22 kan worden gesteld dat hier alle stof-uitstoot als gevolg van het IV-bedrijf komt te vervallen. Kortom, hier ontstaat een fors verbeterde situatie van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Derhalve is dit besluit niet op onderhavig planvoornemen van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd (beperkt) kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf. Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans

van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Binnen een straal van 1.000 meter zijn geen BEVI-inrichtingen gelegen. Het plaatsgebonden en groepsrisico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N275 bevindt zich op een afstand van ca. 10 meter ten zuiden van het plangebied, dus binnen de afstand van 200 meter. Binnen het plangebied wordt er geen woning toegevoegd. Tevens is de afstand van de nieuw te bouwen bedrijfswoning ook in de nieuwe situatie met ruim 50 meter ten opzichte van het hart van de weg, groot. Ten opzichte van de bedrijfsbebouwing kan worden gesteld dat dit geen kwetsbare objecten betreffen. Verder is gebleken dat op grond van tellingen uit 2007 het plaatsgebonden risico niet hoger is dan de grenswaarde. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is alleen nodig als het groepsrisico hoger is dan de oriëntatiewaarde of met meer dan 10% toeneemt. Dat is hier niet het geval.

Het vorenstaande betekent dat met de N275 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N275 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

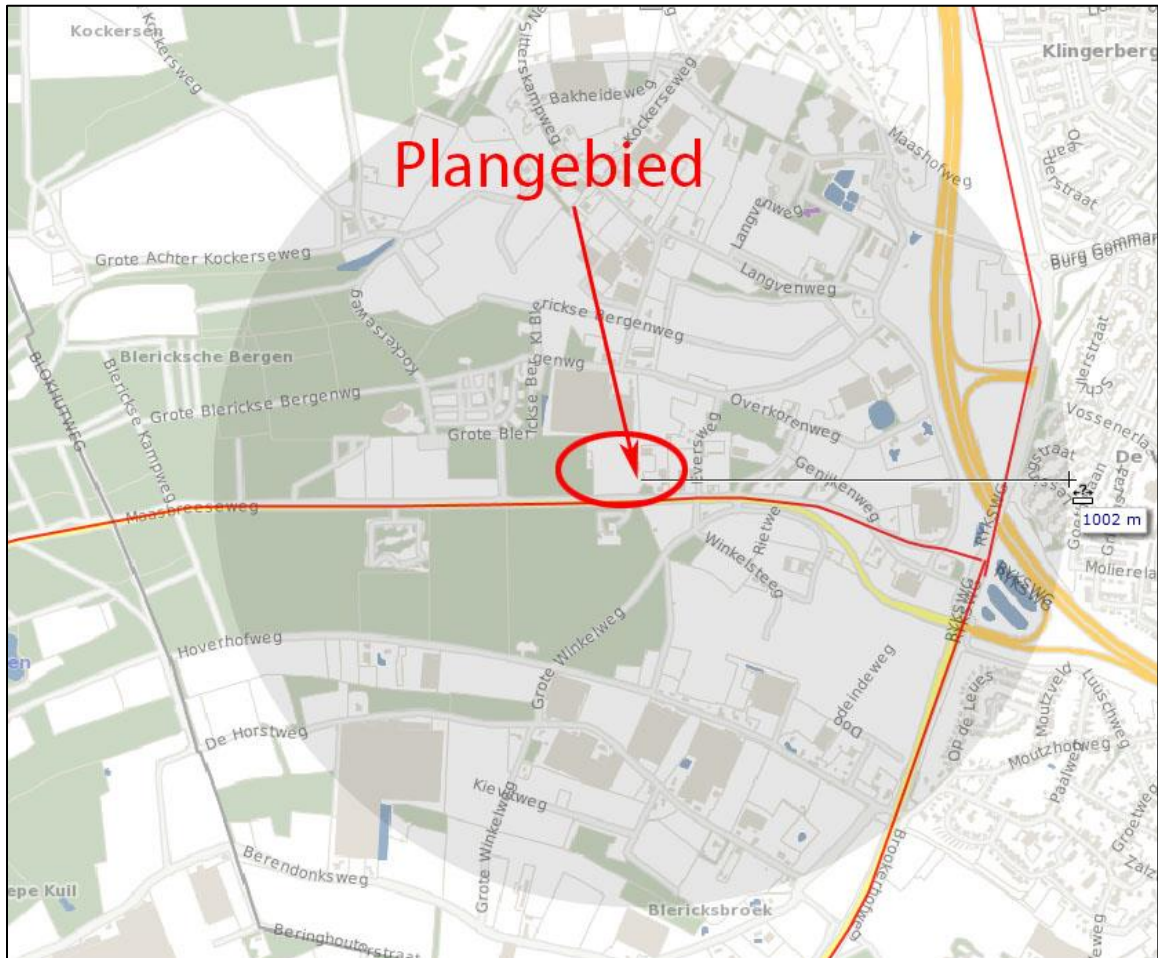
Situatie plangebied inzake transportleidingen

In de omgeving van de te realiseren woning bevinden zich binnen 1km geen buisleidingen. Kortom,

transportleidingen vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Op de locatie Schansheideweg is alleen sprake van het saneren van stallen. De woning is reeds een kwetsbaar object. Deze situatie zal niet wijzigen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

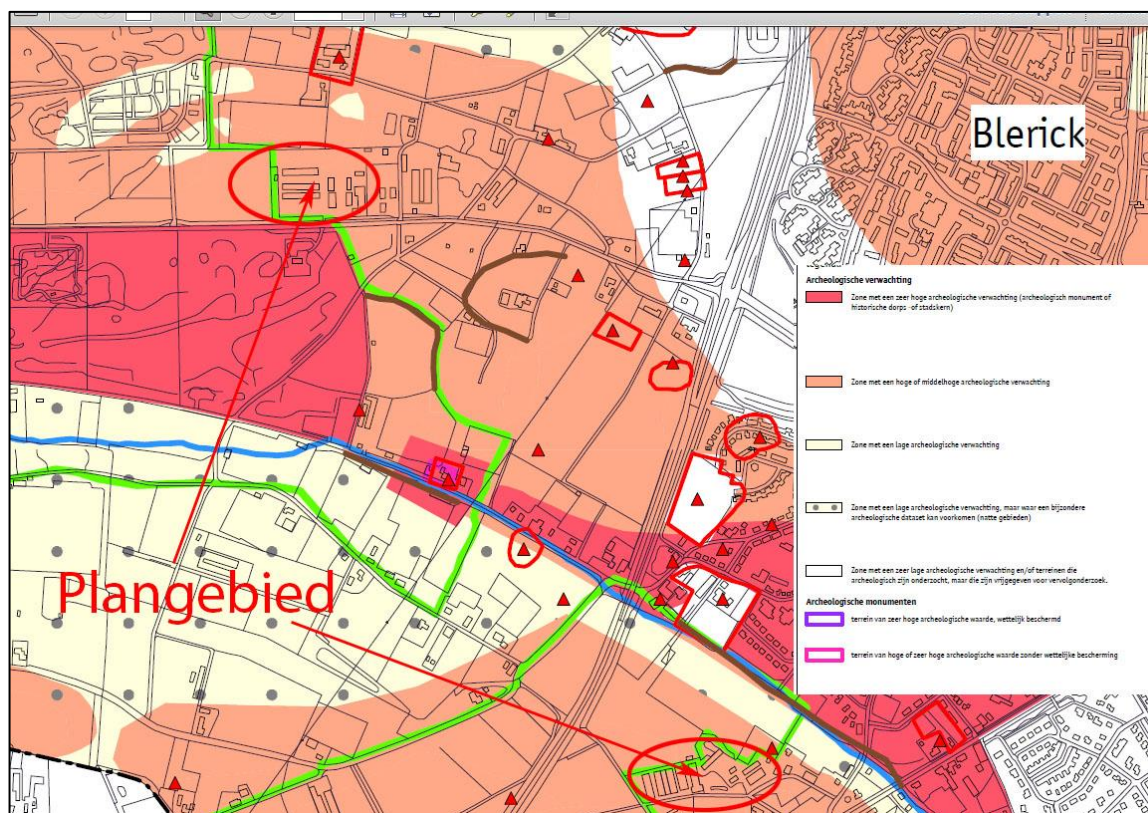
De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in

de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Venlo beschikt over eigen archeologiebeleid: een archeologische beleidskaart voor de gemeente Venlo. Op de hieronder opgenomen archeologische kaart van de gemeente Venlo valt af te lezen dat het plangebied is gelegen binnen een gebied waar een middelhoge/hoge verwachtingswaarde geldt.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Venlo met aanduiding plangebied

Het plangebied Maasbreesweg is gelegen in een gebied waar een vrijstelling van toepassing is van 500m² en/of 40cm versterking. Bij onderhavig planvoornemen is ten behoeve van het planvoornemen een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie **bijlage 7**. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

‘Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging op een relatieve hoogte nabij voormalige vennen, een hoge verwachting voor resten uit de Steentijd. Voor nederzettingsresten uit het Neolithicum, de Bronstijd, de IJzertijd en de Romeinse Tijd, geldt een middelhoge verwachting. Voor resten uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd geldt een lage verwachting in verband met de ligging tot laat in de negentiende eeuw op woeste gronden.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied twintig boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit een afgetopte hoogte bestaat waarin waarschijnlijk podzolbodems zijn gevormd. Resten hiervan zijn nog aangetroffen langs de zuidrand van het plangebied. Het verloren gaan van de oorspronkelijke bodems op het grootste en hoogste deel van het plangebied is waarschijnlijk tenminste deels het gevolg van het afstromen van zand van de aan de noordrand gelegen helling en voor het overige deel het gevolg van de bouw en sloop van de bedrijfsgebouwen die tot aan het begin van de eenentwintigste eeuw op het plangebied hebben gestaan. Door de afspoeling van zand is aan de noordrand van het plangebied een pakket zand ontstaan dat wordt gekenmerkt door tussenliggende humuslaagjes die waarschijnlijk zijn ontstaan in perioden waarin niet of nauwelijks afspoeling plaatsvond. Dit zandpakket vult deels de laagte die langs de noordrand van het plangebied ligt. In deze laagte is een dun pakket veen gevormd en is incidenteel klei afgezet. Het betreft hier de resten van de voormalige vennen zoals deze op de historische kaarten zichtbaar zijn. Ondanks het naboren met een megaboer en het zeven van het daarmee opgeboorde zand op de punten met nog deels intacte podzolbodems, de molshopenkartering en het inspecteren van door paarden kaal getrapte terreindelen, zijn nergens binnen het plangebied relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Tezamen met het grotendeels verloren gaan van de oorspronkelijke bodemopbouw, betekent dit dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding geven om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.’

Naar aanleiding van dit rapport is een selectiebesluit genomen: "Op basis van de afgetopte hoogte waardoor de oorspronkelijke bodemopbouw grotendeels verloren is gegaan en het ontbreken van archeologische indicatoren in de karterende boringen besluit de gemeente Venlo het onderzochte plangebied archeologisch vrij te geven."

Ten aanzien van de Schansheideweg geldt dezelfde verwachtingswaarde. Ter plaatse wordt niet voorzien in bodemversturende activiteiten. Derhalve is nader onderzoek voor deze locatie niet aan de orde.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect archeologie geen belemmeringen vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.6.1 Cultuurhistorie

Ten aanzien van cultuurhistorie kan worden vermeld dat ter plaatse van het plangebied geen monumenten aanwezig zijn. Ook in de omgeving van het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het planvoornemen heeft daarmee geen invloed op monumenten.

De Tranchotkaart uit 1805 laat zien dat het plangebied destijds nog uit woeste gronden bestond die

doorsneden werden door veldwegen waarvan er ook enkele door het plangebied liepen. Langs de oostgrens van het plangebied vormden drie van elkaar hier kruisende veldwegen een zes-sprong. Eén van de wegen volgde als het ware de oostgrens van het plangebied. Ten noorden van het plangebied lagen enkele vennen. Deze zijn ook nog afgebeeld op de kadasterkaart uit omstreeks 1832 (en op de topografische kaarten uit 1845 en 1897. Op deze laatste twee kaarten is het plangebied beplant met bos. Tot halverwege de zestiger jaren van de twintigste eeuw was het plangebied in gebruik als akker. Vervolgens worden er op de kaart uit 1967 bedrijfsgebouwen op aangegeven. Twee hiervan liepen van west naar oost over het plangebied. Op de kaart uit 1979 zijn deze gebouwen vervangen door twee aanmerkelijk grotere, west-oost lopende gebouwen. Op de kaart uit 1987 wordt ten noorden hiervan nog een extra west-oost lopen gebouw aangegeven. Op de kaart uit 2009 zijn alle bedrijfsgebouwen uit het plangebied verdwenen.

Kortom, er zijn ter plaatse van het plangebied weinig tot geen historische elementen meer over die worden verstoord door het planvoornemen. Verder worden er nog groenmaatregelen getroffen om diverse landschappelijke elementen kracht bij te zetten. In landschappelijk opzicht is de locatie gelegen op de overgang tussen het half open agrarisch landschap en het aangrenzende bosgebied. Derhalve worden voor zover mogelijk de binnen het plangebied aanwezige groenelementen behouden.

Naar aanleiding van het bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.7 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.8 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.8.1 Verkeersstructuur

Om de nieuw te realiseren bedrijfsgebouwen en de her te bouwen bedrijfswoning te ontsluiten behoeven geen nieuwe inritconstructies te worden gerealiseerd. De nieuwe bedrijfsgebouwen en uitgebreide bedrijfslocatie worden ontsloten middels de drie aanwezige inritten (twee inritten van de beide bedrijfswoningen aan de Maasbreeseweg en de derde bedrijfsinrit aan de noordoostzijde). Deze inritten zijn toereikend in de nieuwe situatie. Hoewel er sprake is van ontwikkeling van het bedrijf zijn de bestaande inritten van voldoende omvang en kwaliteit om hier ook in de toekomstige

situatie gebruik van te (blijven) maken. Daarnaast is er nog een vierde bestaande inrit gelegen aan de Maasbreeseweg. Deze inrit is in principe niet direct onderdeel van de interne verkeersstructuur. Ook zal de toename van het aantal verkeersbewegingen, als gevolg van het werkverkeer van en naar de bedrijfsruimten niet leiden tot significante overlast op de omgeving aangezien de toename van het aantal verkeersbewegingen relatief beperkt zal zijn.

De beide bedrijfswoningen en de aanwezige inritten zijn beide bestaand en hier treden (ondanks de herbouw van Maasbreeseweg 296) geen wijzigingen op. Ten aanzien van de bedrijfsinrit aan de achterzijde kan worden gesteld dat deze in de huidige situatie goed functioneert. De Eversweg wordt gebruikt door het bedrijfsverkeer om te ontsluiten op de Maasbreeseweg. Aangezien de uitbreiding van de paardenkliniek niet zorgt voor een forse toename aan verkeer (uitbreiding is vooral gericht op het creëren van betere faciliteiten om efficiënter te kunnen werken) vormt de aanwezige bedrijfsinrit aan de Eversweg een geschikte inrit voor het bedrijfsverkeer. Akoestisch gezien is reeds aangetoond dat aan de geluidsnormen wordt voldaan. In dit onderzoek zijn ook de aantallen verkeersbewegingen weergegeven. Omdat er sprake is van een zeer specifieke bedrijfsvoering is het niet mogelijk om algemene verkeersgeneratienormen aan te houden (bijv. CROW). Onderstaande aantallen zijn gebaseerd op de huidige situatie en de nieuwe plannen. Dit betreffen de volgende aantallen:

<i>Beweging</i>	<i>Aantal aan- en afvoerbewegingen</i>		
	<i>dag</i>	<i>avond</i>	<i>nacht</i>
Zware vrachtwagens: - afvoer mest/aanvoer zaagsel	2	-	-
Lichte Vrachtwagens: - patiënten	2	-	-
Bestelauto's: - aanvoer kleine goederen	4	-	-
Personenauto's: - personeel	16	2	2
- bezoekers	10	-	-
- patiënten	2	2	2
- aanvoer voer/hooi	2	-	-
- herbouw bedrijfswoning	4	2	2

Hieruit volgt dat dit er gedurende de dagperiode slechts enkele gemiddeld per uur zijn.

5.8.2 Parkeren

Parkeren is voor onderhavig planvoornemen geen belangrijk aandachtspunt. Er wordt in het plangebied erf aangelegd waarop voldoende ruimte is om te parkeren. Dit parkeren geldt voor zowel auto's, auto's met trailer en vrachtauto's. Voor het parkeren van bezoekers hoeft er derhalve geen gebruik te worden gemaakt van de openbare weg. De bezoekers hebben in de regel hun paard bij zich, het is van groot belang dat dit paard op eigen terrein de trailer/vrachtwagen kan verlaten. Omdat er gezien de aard van het bedrijf nooit geparkeerd zal worden op de openbare weg hoeft voor parkeeroverlast in geen geval te worden gevreesd. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is hier ruim voldoende ruimte voor beschikbaar.

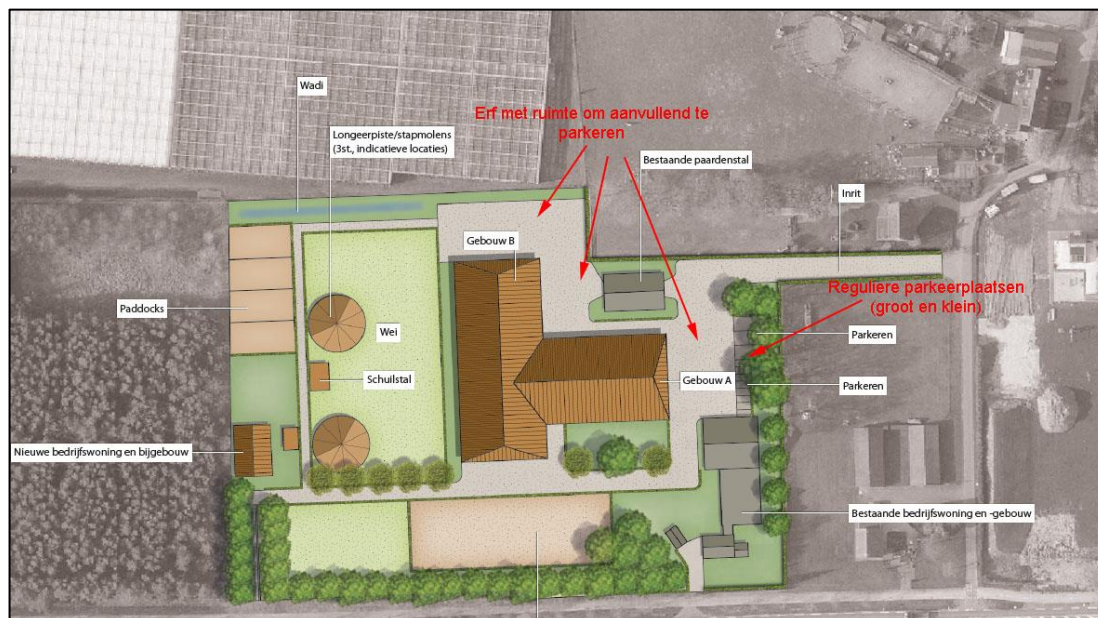
Indien de normen zoals opgenomen in de publicatie 317 CROW worden toegepast dan blijkt dat onderhavig een zeer specifiek planvoornemen betreft dat niet direct in een opgenomen categorie kan worden geplaatst.

Het planvoornemen voorziet niet in een extra woning (alleen herbouw bestaande woning). Bij de nieuwe woning zal ruim voldoende privé-erf aanwezig zijn voor het parkeren van minimaal 2 auto's. Dit blijkt ook uit het landschapsplan.

Ten aanzien van de paardenkliniek kan worden gesteld dat de uitbreiding voornamelijk is gericht op efficiënter werken, duurzamer werken, minder in de buitenlucht werken, etc. Het aantal medewerkers dat op dit moment werkzaam is zal ook in de toekomst werkzaam zijn. Hierin is niet direct voorzien in een forse toename van medewerkers en daarmee van parkeerbehoefte. De nieuwe kliniek zorgt ervoor dat er minder in de buitenlucht met paarden gelopen hoeft te worden, dat de faciliteiten verbeterd kunnen worden en dat de capaciteit vergroot kan worden. Het aantal paardenboxen zal toenemen met 10-15 stuks. Hierdoor is het mogelijk dat er meer bezoekers kunnen komen. Op het terrein zullen voor bezoekers (incl. trailer) meer dan 10-15 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De bezoekers zullen in de praktijk niet gelijktijdig de kliniek bezoeken. De bezoekers komen op afspraak en derhalve zal er geen sprake zijn van een piekbelasting die ervoor zorgt dat er parkeerproblemen ontstaan. Daar komt bij dat ook in de huidige situatie reeds sprake is van een groot erf en dit in de toekomst verder wordt uitgebreid. Ten aanzien van de stagiaires/interns kan nog worden gesteld dat deze zijn meegenomen bij de aantallen. Over het algemeen zijn deze personen de hele dag op de bedrijfslocatie aanwezig en hebben ze geen of maximaal 1 auto. Op het terrein is ruim voldoende parkeerruimte beschikbaar om deze auto te parkeren.

De verkeersstructuur is hierboven toegelicht. Qua geluid is in de geluidsparagraaf gemotiveerd dat hier geen problemen gaan ontstaan.

De huidige kliniek is verbonden met het privé-gedeelte en zal in de toekomst niet meer als kliniek functioneren maar als overige bedrijfsruimte (bijv. opslagdoeleinden).



Landschapsplan met aanduiding parkeerplaatsen

5.9 Waterhuishouding

5.9.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.9.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.9.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg.

Op de kaarten van de gemeente Venlo van het Waterschap Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Bestaande situatie bedrijfsafvalwater en hemelwater en grondwater

De locatie Maasbreeseweg 286 is momenteel in gebruik als paardenkliniek, woondoeleinden, erf en agrarische weilanden. In de huidige situatie zijn er geen problemen op het gebied van hemelwaterafvoer.

Op de locatie Maasbreeseweg 286 is in de bestaande situatie sprake van vrijkomend hemelwater en afvalwater. In de toekomstige situatie zal er meer verharding en bebouwing aanwezig zijn. Er zal ook extra afvalwater vrijkomen.

Toekomstige situatie afvoer afvalwater en hemelwater

De realisatie van de nieuwe gebouwen, met de bijbehorende oppervlakte- c.q. erfverharding, leidt ertoe dat het verhard oppervlak op de locatie Maasbreeseweg 286 wordt vergroot (zie landschapsplan, bijlage 3).

De oppervlakte van de nieuwe bebouwing inclusief nieuwe (erf)verharding bedraagt ca. 5.000 m².

- Afvalwater nieuwe situatie

Het afvalwater dat vrij komt in de nieuwe bedrijfsbebouwing zal worden afgevoerd naar het gemeentelijk riool. Het afvoeren van afvalwater richting de infiltratievoorziening (infiltratiegreppels) is vanuit milieuhygiënisch opzicht geen goede optie.

Het afvalwater dat vrij komt in de nieuwe bedrijfswoning wordt geloosd op de riolering van de gemeente Venlo.

- Hemelwater nieuwe bebouwing

Het hemelwater dat afkomstig is van de nieuwe bebouwing (gebouwen en erfverharding), wordt niet geloosd op de gemeentelijke riolering. Die bebouwing wordt dus volledig (100%) afgekoppeld. Dit water wordt in zijn geheel opgevangen en afgevoerd naar een aan te leggen infiltratievoorziening aan de noordzijde van de nieuwe bebouwing (infiltratiewadi; zie landschapsplan, bijlage 3). Die infiltratievoorziening wordt voorzien van een aan te leggen noodoverloopvoorziening die afwatert op de oostelijke en zuidelijk gelegen gronden (deze gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer).

De neerslag die afkomstig is van de nieuwe bebouwing en de rondom aan te leggen verharding, wordt in zijn geheel opgevangen door de wadi. Het hemelwater dat valt op een oppervlakte van ca. 5.000 m² (bebouwing en omliggend erf/ontsluiting) dient te worden geïnfiltreerd in de infiltratievoorziening.

Het Waterschap Limburg, waar de gemeente Venlo onder valt, stelt dat de infiltratievoorziening gedimensioneerd dient te worden op T=25 en T=100, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van T=100 moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Bij een bui van één keer per 25 jaar (T=25, dat wil zeggen dat er een neerslaghoeveelheid van 50 mm water valt) dient de capaciteit voor infiltratie die in de poel aanwezig is, afgerond (5.000 x 50) 250 m³ te bedragen.

Bij een bui van één keer per 100 jaar ($T=100$, oftewel een neerslaghoeveelheid van 84 mm water) is een capaciteit van afgerond (5.000×84) 420 m^3 benodigd.

De wadi heeft een netto bergingsoppervlakte van circa 350 m^2 . Bij een gemiddeld bergingsvermogen van ca. 1,25 meter, bedraagt de bergingscapaciteit van deze infiltratiepoel circa 437 m^3 . Deze capaciteit is ruim voldoende om een bui van $T=25$ te kunnen bufferen en te kunnen infiltreren. Indien er een bui van $T=100$ valt dan is de capaciteit van de wadi ook voor retentie en infiltratie van deze bui voldoende.

Door de afdoende capaciteit van de infiltratievoorziening in combinatie met een noodoverloopvoorziening die afwatert op de aangrenzend gelegen grond die in het bezit is van aanvrager, heeft voor wateroverlast op de bouwkegel en de aangrenzende percelen van derden niet te worden gevreesd.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld.

In de wadi zal alleen schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan uiteraard geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd.

Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. De infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

5.10 Ecologie

5.10.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Wnb)

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Ffwet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van de paardenkliniek ter plaatse van een bestaand agrarisch bouwvlak. De bedrijfwoning wordt herbouwd. Ter plaatse van de voorziene uitbreiding is weiland in de bestaande situatie. Tevens is er een klein schuurtje aanwezig dat zal komen te vervallen in de toekomstige situatie.

Op de locatie Schansheideweg 22 zijn de voormalige pluimveestallen inmiddels gesloopt. Deze gronden worden in de nieuwe situatie gebruikt als tuin/landbouwgrond bij de aanwezige woning.

Daarnaast heeft een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de locatie Maasbreeseweg 286. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt (zie **bijlage 8**):

‘4.1 SOORTENBESCHERMING

Op basis van het literatuuronderzoek en het veldbezoek van 23 februari 2018 is het uitgesloten dat de balk van de bedrijfswoning wordt benut als winterverblijf door de gewone dwergvleermuis. Wel is het nog niet voor 100% uitgesloten dat in de periode mei – september de gewone dwergvleermuis de woning gaat benutten als paarverblijf of zomerverblijf. Potentiele verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd binnen de Wet Natuurbescherming zolang het niet bekend is dat de soort er daadwerkelijk gebruik van maakt. Een potentieel zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis wordt gemitigeerd d.m.v. nieuwe permanente voorzieningen (zie ook Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus* Versie 1.0, juli 2017, BIJ12). Zodoende is de uitvoer van een aanvullend onderzoek of de aanvraag van een ontheffing of verklaring van geen bezwaar niet nodig. Door de sloop zo spoedig mogelijk uit te voeren, kan de initiatiefnemer het risico voor onder andere de openbare veiligheid en volksgezondheid vanwege het leegstaan van de woning, beperken (zie par. 1.2).

Indien wordt voldaan aan de volgende aandachtspunten is er geen sprake van een overtreding Wet Natuurbescherming en gaat er geen verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis verloren:

- Buiten het broedseizoen en buiten de kwetsbare periode van gewone dwergvleermuis (15 augustus tot 1 april) aan te vangen met de ontmanteling van de woning ten behoeve van de herbouw. Is dat niet mogelijk, dan kan een overtreding ontstaan met de Wet Natuurbescherming. Een ecooloog dient dan te adviseren wat dan te doen.
- Hoewel uit het onderzoek blijkt dat er geen vleermuizen zijn aangetroffen, zullen bij minimaal 8 graden Celsius, voor alle zekerheid exclusion flaps worden aangebracht. Hierbij kunnen vleermuizen wel eruit maar niet erin. Te denken valt aan de plaatsing van een flap ter plaatse van het gat in de dikke holle balk van de bedrijfswoning.
- Als tijdens de uiteindelijke werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen moeten de werkzaamheden onmiddellijk stopgezet worden en moet direct de vleermuisdeskundige ingeschakeld worden. Gewacht moet worden tot dat de vleermuizen uit zichzelf zijn vertrokken.
- Plaatsing van minimaal vier vleermuiskasten type Vivara Pro VK WS 01 in maart 2018. Dit is aan het einde van de winterslaap en door deze dan op te hangen, verklein je de kans dat vleermuizen zich gaan vestigen in de balk van de bedrijfswoning. Dit kan onder de dakrand of nok van het dak van de in figuur 4.1 weergegeven locaties.
- Hoewel geen indicaties zijn verricht van eventuele rust- of voortplantingsplaatsen van de steenuil, kan optioneel twee steenuilkasten worden geplaatst. Dit kan onder de nok van het dak of in een boom ter plaatse van de in figuur 4.1 weergegeven locaties.
- Bovenstaand wordt uitgevoerd in overleg met en onder begeleiding van een ecooloog.

4.2 GEBIEDSBESCHERMING

Het is uitgesloten dat het beoogde project effect zal hebben op het Natura 2000-gebied Maasduinen, mede vanwege de afstand van 8700m. ten opzichte van het plangebied.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Nationaal Natuur Netwerk. Dat betekent dat de hierbij horende wet- en regelgeving niet van toepassing is.

Voor de velling van de 11 zomereiken is een kapvergunning nodig.’

Op basis van bovenstaande conclusies kan worden gesteld dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.10.2 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* is 'De Maasduinen'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 8,5 kilometer van het plangebied.

Gezien de voorgestane ontwikkelingen is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Tevens is voor onderhavig planvoornemen een Aerieus-berekening gemaakt (zie **bijlage 4**). Hieruit komt naar voren dat er geen depositie van stikstof te verwachten is als gevolg van het aanwezig hebben van 30 paarden (worst-case situatie). De conclusie is 'Er zijn geen natuurgebieden met rekenresultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn'. Kortom, het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op beschermde natuurgebieden.

Het dichtstbijzijnde *beschermde natuurmonument* is het N2000 gebied nabij de Duitse grens. Gezien deze afstand en gezien de berekening, heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

5.10.3 Conclusie

Gelet op de beschikbare gegevens, de uitgevoerde onderzoeken en het ingesloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen.

Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de stal en de woning zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Ten aanzien van gebiedsbescherming kan worden gesteld dat dit geen belemmering oplevert voor onderhavig planvoornemen.

5.11 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen, voor zover in redelijkheid mogelijk is, verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

6 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Maasbreeseweg 286-296 en Schansheideweg 22 te Venlo' van de gemeente Venlo bestaat uit een verbeelding schaal 1:2.000, planregels en voorliggende toelichting.

6.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, zijn met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggende partiële herziening voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.1.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

6.1.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van onderstaande opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

Toelichting, verbeelding en regels

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

Ten aanzien van de enkelbestemmingen zoals opgenomen in onderhavig plan, te weten:

- Agrarisch met waarden;
- Bedrijf;
- Bos;
- Wonen.

Kan worden opgemerkt dat deze zijn overgenomen uit het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Venlo. Ten aanzien van het planvoornemen zijn hier specifieke regels in de bestemming Bedrijf toegevoegd ten aanzien van het gewenste gebruik van de locatie als paardenkliniek en ten behoeve verblijf voor stagiaires/interns. De overige bestemmingen zijn niet significant aangepast. Ten aanzien van de bestemming Wonen kan nog worden opgemerkt dat het aanwezige koppelteken/relatie betekent dat er sprake is van één woonbestemming waarbinnen slechts één

woning is toegestaan.

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

De regels en verbeelding zijn als apart onderdeel bij deze toelichting opgenomen.

7 Uitvoerbaarheid

De voorliggende bestemmingsplanprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. De grondexploitatieregels op grond van artikel 6.2.1a aanhef en onder b, Bro zijn niet van toepassing.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Venlo wordt een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele tegemoetkomingen in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. Hier zijn geen reacties uit naar voren gekomen die tot planaanpassing hebben geleid.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Venlo heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen maar direct overgaan tot het ter visie leggen van het ontwerpplan.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit de navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2019 tot en met ...-...-2019 (6 weken) voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn **wel/geen** zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Onderzoek stofberekening Aelmans ROM
3. Landschapsplan
4. Aeries-berekening
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
6. Akoestisch onderzoek industrielawaai
7. Archeologisch onderzoek
8. Ecologisch onderzoek