

Bestemmingsplan 'Burgerwoning Genrayweg 27 Venlo'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

NL.IMRO.0983.BP201223GENRAYWG27-VA01



Bestemmingsplan 'Burgerwoning Genrayweg 27 Venlo'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x05662
Datum vaststelling:	
Contactpersoon gemeente:	Mevrouw S. Gommans
Projectteam BRO:	De heer Pieter Maessen, de heer drs. Frank Janssen, de heer drs. Niels Paree en mevrouw ing. Guusje Peeters
Trefwoorden:	Voormalige agrarische bedrijfswoning, buitengebied, herbestemming/ legalisering, burgerwoning
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Middels dit bestemmingsplan wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Genrayweg 27 in Venlo herbestemd als burgerwoning.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

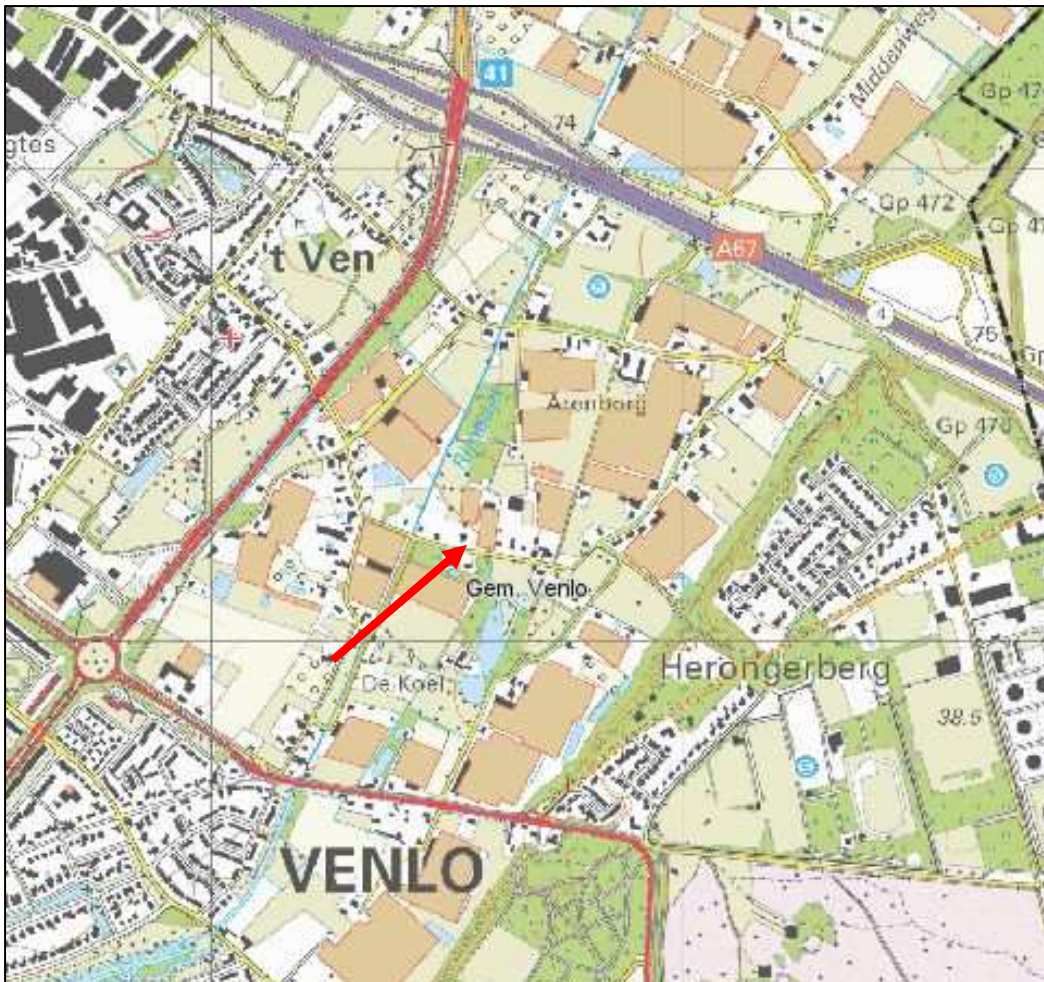
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. ONTWIKKELING	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Ontwikkeling	6
3. BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. ONDERZOEK	19
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Milieu-aspecten	19
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
4.2.2 Geluidhinder	20
4.2.3 Luchtkwaliteit	20
4.2.4 Milieuzonering	21
4.2.5 Geurhinder	23
4.2.6 Externe veiligheid	24
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.4 Leidingen en infrastructuur	26
4.5 Natuur en landschap	27
4.6 Flora en fauna	27
4.7 Verkeer en parkeren	27
4.8 Waterhuishouding	28
5. JURIDISCHE TOELICHTING	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Systematiek	31
5.2.1 Inleidende regels	31

5.2.2 Bestemmingsregels	32
5.2.3 Algemene regels	32
6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	35
6.1 Overleg	35
6.2 Inspraak	35
6.3 Procedure	35

1. INLEIDING

Aan de Genrayweg 27 in Venlo is een (voormalige) agrarische bedrijfswoning gelegen. De agrarische bedrijfswoning hoorde voorheen bij het naastgelegen glastuinbouwbedrijf. De betreffende kassen en bijbehorende gronden zijn omstreeks 2000 echter verkocht. Sinds die tijd heeft de woning dan ook geen relatie meer met de agrarische bedrijfsgebouwen. De woning is sindsdien in gebruik als burgerwoning. De eigenaar van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning wil de agrarische bedrijfsbestemming van de woning, in verband met verkoop hiervan, herbestemmen / legaliseren in een passende woonbestemming, aansluitend bij het huidige gebruik. De gronden waar de kassen gelegen zijn in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij is aangegeven dat de realisatie van een (nieuwe) bedrijfswoning niet is toegestaan.



Uitsnede topografische kaart (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)

De gewenste herbestemming is echter niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 30 maart 2011. De woning is hierin gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met de aanduiding 'glastuinbouw'.

De gemeente Venlo heeft aangegeven dat zij in principe bereid is om aan de herbestemming als burgerwoning mee te werken. Onderhavig bestemmingsplan is hiervan de vertaling.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in gegaan op de voorziene ontwikkeling waartoe dit bestemmingsplan is opgesteld. In hoofdstuk 3 worden de geldende beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 4 komt het onderzoek naar de relevante planologische- en milieuaspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van de planstukken, en in hoofdstuk 6 het overleg, de inspraak en de te volgen juridische procedure.

2. ONTWIKKELING

2.1 Inleiding

Het gebied waar dit bestemmingsplan op ziet is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venlo in 't Ven. Het betreft het adres Genrayweg 27. De omgeving is te kenmerken als een overwegend agrarisch gebied. In de directe nabijheid liggen enkele burgerwoningen alsook een aantal glastuinbouwbedrijven. Ten zuiden van de planlocatie ligt, ingeklemd tussen enkele glastuinbouwbedrijven, het natuurgebied De Koel.



Luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Ontwikkeling

De voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Genrayweg 27 is al enkele jaren in gebruik als burgerwoning. De woning behoorde oorspronkelijk als bedrijfswoning bij het aangrenzend gelegen glastuinbouwbedrijf. De bijbehorende kassen zijn omstreeks 2000 verkocht. Sinds die tijd heeft de woning geen relatie meer met deze bedrijfsgebouwen. Planologisch gezien is echter, gezien de vigerende agrarische bedrijfsbestemming, nog steeds sprake van een agrarische bedrijfswoning.

Omdat de eigenaar voornemens is de woning te verkopen als burgerwoning, is het noodzakelijk dat de huidige bestemming van de woning wordt gewijzigd naar een woonbestemming. De gronden waarop de kassen van het bedrijf staan, zijn in het plangebied opgenomen. In de regels is bepaald dat hier geen (nieuwe) bedrijfswoning mag worden opgericht.

Er zijn bij de voorziene herbestemming verder geen bouwkundige ingrepen of andere wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie voorzien.



Woning Genrayweg 27 (bron: Google Maps)



Bestaande te handhaven kadastrale situatie (perceel 292 en 667)

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.3 en § 3.4) In het kader van het rijksbeleid wordt ingegaan op de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van onder andere het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006). Het regionaal beleid behandelt onder andere de Woonvisie Regio Venlo. Het gemeentelijk beleid wordt besproken aan de hand van ondermeer de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 en het vigerende bestemmingsplan.

Gezien de gelijkblijvende woonsituatie ter plaatse, is een beknopte beleidstoets uitgevoerd.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld (inwerkingtreding moet nog plaatsvinden). In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig bestemmingsplan zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Afweging Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In dit plan werken geen Rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct door. Het voornemen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het Rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaarswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

Afweging Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op dit bestemmingsplan zijn geen van genoemde belangen van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011)

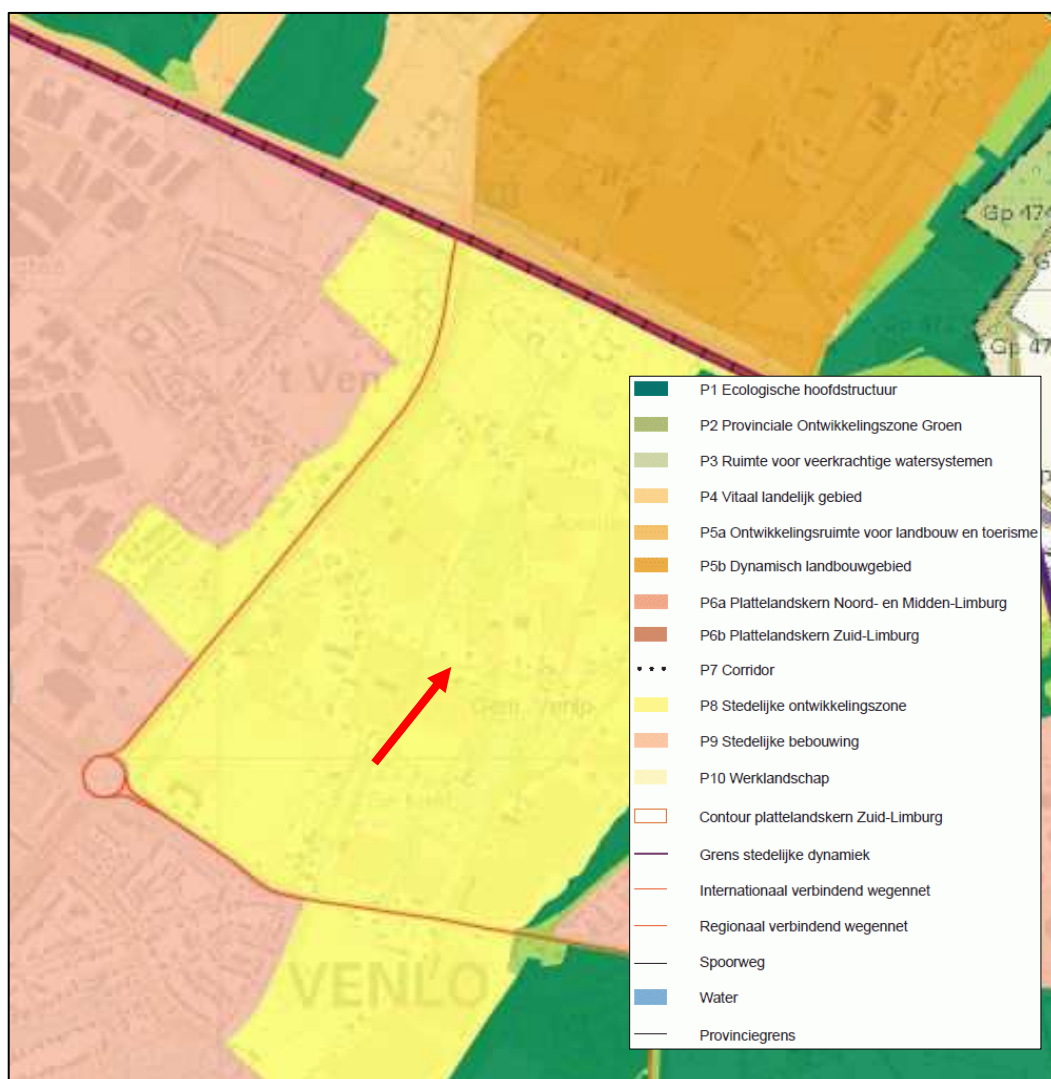
Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

Het landelijk gebied moet in de toekomst vitaal blijven, met voldoende dynamische plattelandskernen om een goed woon- en leefklimaat voor de hier wonende en werkende bevolking te bieden. Het actief verder ontwikkelen van een robuuste ecologische structuur en veerkrachtige watersystemen is nodig, ondermeer om de gevolgen van klimaatsveranderingen op te vangen, maar ook om zorg te dragen voor een goede leefomgeving en economisch vestigingsklimaat.

Op tal van terreinen is een kwaliteitsslag aan de orde. Naast landbouw, toerisme en vrijetijdseconomie geldt dat ook voor bijvoorbeeld natuur, water en landschap. De provincie ziet daarbij kansen voor het combineren van rode ontwikkelingen met het versterken van landschap en cultuurhistorische waarden en de verdere ontwikkeling van natuur. Dat vormt ook de basis voor het provinciale contourenbeleid.

Met het oog op bescherming van het basiskapitaal van natuur en landschap zijn de plattelandskernen omgeven door contouren. Woningbouw en uitbreiding van bedrijvigheid vinden bij voorkeur plaats binnen deze contouren. Onder voorwaarden worden initiatieven buiten de contouren toegestaan.



Uitsnede POL kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2011)

Op de POL kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2011) is het plangebied gelegen in perspectief 8 'Stedelijke ontwikkelingszone'. De locatie is tevens gelegen binnen de 'Grens Stedelijke Dynamiek' van Venlo.

Perspectief 8 Stedelijke ontwikkelingszone

Perspectief 8 omvat landbouwgebieden tussen het bestaande stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur, zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openlucht-recreatie en sportcomplexen. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stads-uitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden.

Stadsregio's, zoals Venlo, worden begrensd door de 'Grens Stedelijke Dynamiek'. Deze contour vormt de grens waarbinnen de bij de stadsregio behorende functies en ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijk samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen.

Afweging POL-beleid

Binnen perspectief 8 wordt er ruimte geboden voor woonfuncties. Omdat het hier om een reeds bestaande woonfunctie gaat waarbij geen sprake is van nieuwbouw, is de voorgenomen herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning niet bezwaarlijk.

Gezien de ligging in perspectief 8 en binnen de 'Grens stedelijke dynamiek', alsmede de bestaande situatie zijn de 'POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' en het Limburgs Kwaliteitsmenu verder ook niet van toepassing op dit plan.

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo

Op 26 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015 'Op weg naar een complete woonregio' vastgesteld.

De provincie reserveert in totaliteit 1.000 woningen in de regio's Noord- en Midden-Limburg voor de periode 2010-2030 voor gebiedsontwikkeling en hergebruik van vrijkomende gebouwen (bijvoorbeeld agrarische bedrijfswoningen), realisatie van incidentele woningen in bestaande linten en clusters en/ of nieuwe op zichzelf staande clusters. Verrekening van de 1.000 woningen naar regio Venlo resulteert vooralsnog in ca. 350 woningen.

Afweging Woonvisie Regio Venlo

Middels dit bestemmingsplan wordt één (voormalige) agrarische bedrijfswoning herbestemd als burgerwoning. Dit is in lijn met het bepaalde in de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, aangezien contingenten zijn vrijgemaakt voor het omzetten van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg

In het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg is het plangebied niet aangegeven als projectvestigingslocatie voor glastuinbouw, als herstructurerings- en concentratiegebied glastuinbouw, noch als mogelijk toekomstig aan te wijzen concentratiegebied.

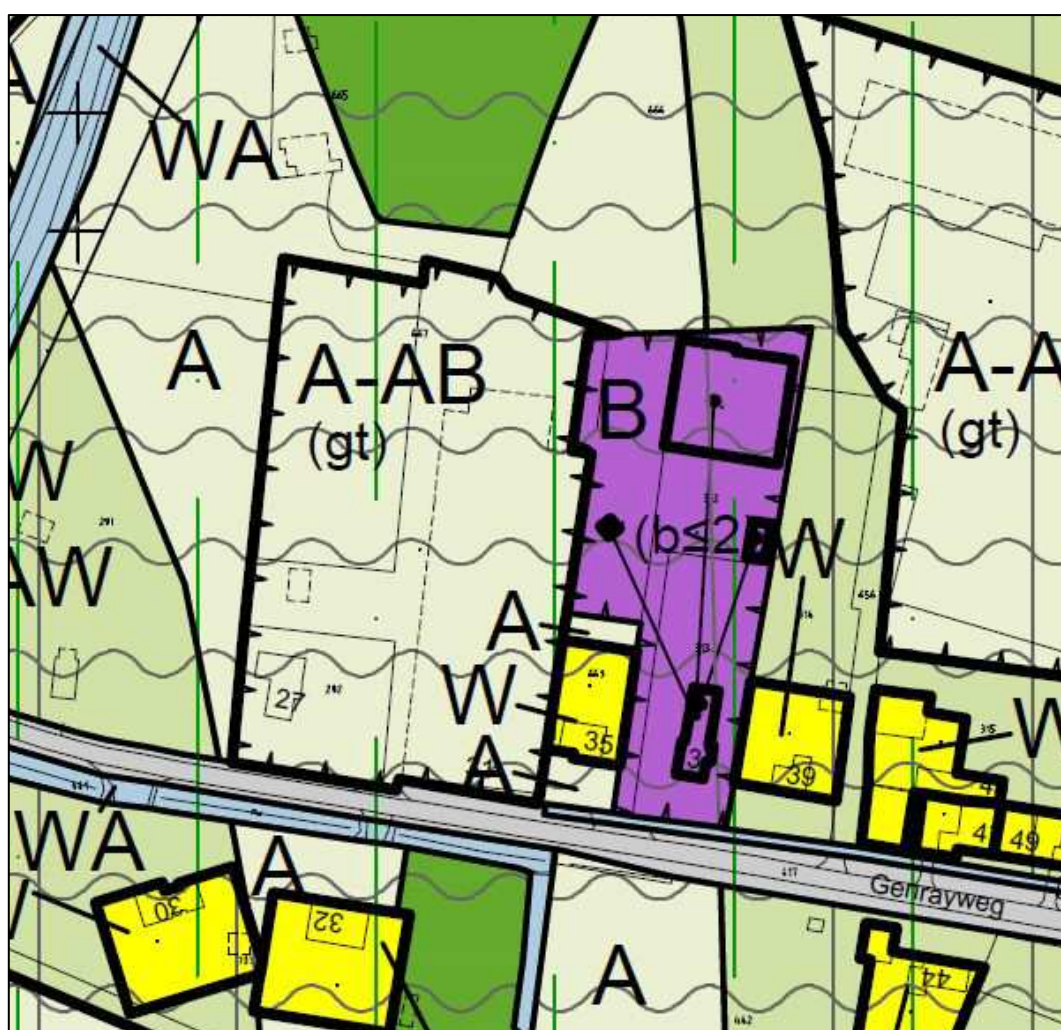
Afweging Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg

Het herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning is niet bezwaarlijk. Ter plaatse wordt de glastuinbouw op grond van het reconstructieplan niet gestimuleerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 30 maart 2011 en inwerking is getreden op 23 augustus 2011.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'glastuinbouw'. Hier is alleen bewoning toegestaan die is verbonden met het agrarisch glastuinbouwbedrijf. Omdat ter plaatse geen relatie meer is met een glastuinbouwbedrijf, is de bewoning van de bedrijfswoning als burgerwoning strijdig met het bestemmingsplan.

Ten behoeve van de legalisatie van de woonfunctie is dit bestemmingsplan dan ook opgesteld.

In het plangebied zijn verder nog twee gebiedsaanduidingen van toepassing, namelijk 'robuuste landbouw en natuur' en 'milieuzone-grondwaterbescherming Venloschol'. Gezien de gelijkblijvende bebouwings- en verhardings situatie vormt de ligging binnen deze gebiedsaanduidingen geen belemmering voor de voorgenomen herbestemming van de bestaande woning.

De betreffende aanduidingen zijn ook weer overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Visie Venlo 2030 -Kompas voor de toekomst

In de raadsvergadering van 2 juni 2004 is de Visie Venlo 2030 vastgesteld. Deze visie vormt het kompas voor de koers die uitgezet wordt 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.

Afweging Visie Venlo 2030 -Kompas voor de toekomst

Voor het plangebied is voor wat betreft het woonaspect met name het wensbeeld 'stad voor jong en oud' van belang.

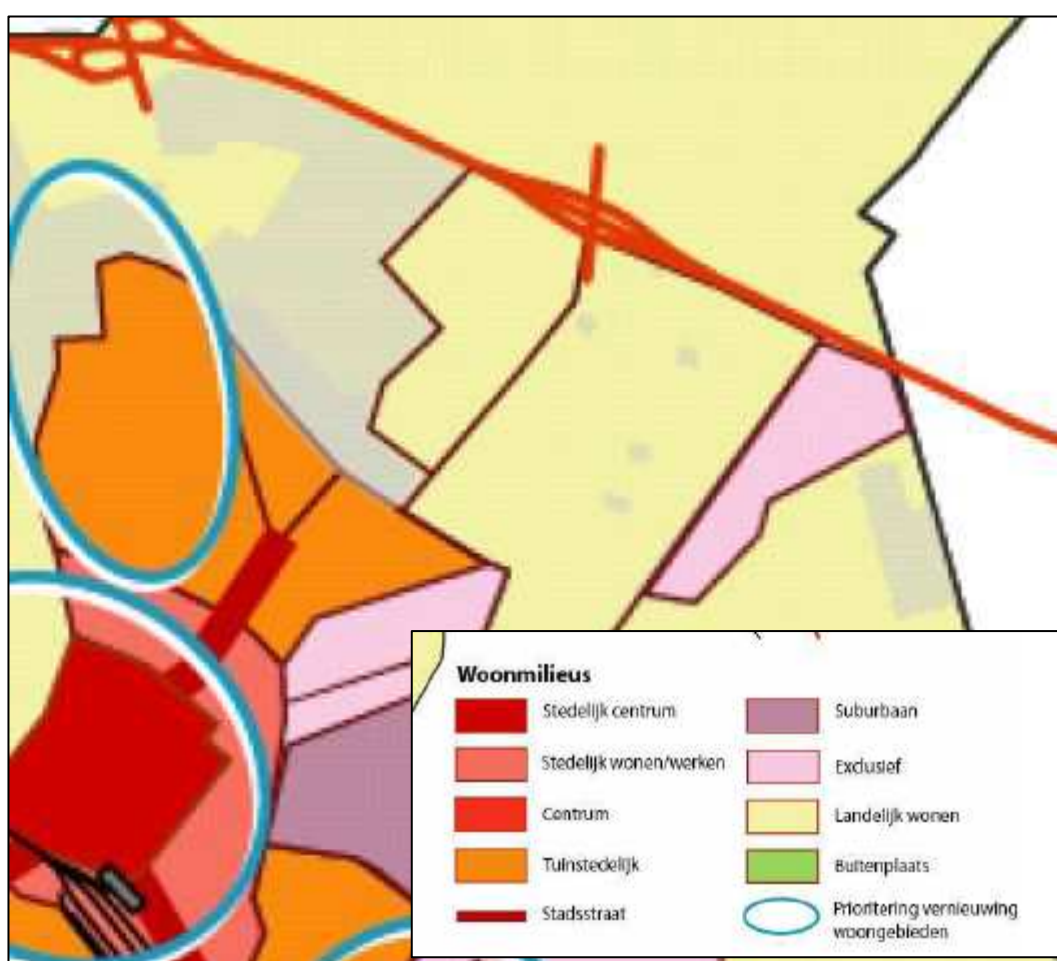
Voor zowel jongeren als ouderen moeten er voldoende huizen zijn die – met weinig aanpassingen – geschikt te maken zijn voor veranderende woonwensen. De woning in het plangebied betreft een bestaande woning die voorziet in een deel van de vraag naar landelijk wonen. De ontwikkeling wordt dan ook als passend geacht.

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Door de gemeente Venlo is de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 opgesteld (vastgesteld 28 september 2005). Naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, welke per 1 juli 2008 in werking is getreden, heeft de gemeenteraad van Venlo op 25 maart 2009 de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 gewijzigd vastgesteld. De planperiode van de structuurvisie is hierbij niet gewijzigd en tevens zijn de wijzigingen beleidsneutraal.

De visie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo.

De doelstellingen in de visie hebben betrekking op drie thema's, namelijk 'Centrumstad in een grenzenloze regio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.



Uitsnede kaart 'Woonmilieus' Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

Op de kaart 'Woonmilieus' is de planlocatie gelegen in het woonmilieu 'landelijk wonen'. Binnen de landelijke woonmilieus wordt gestreefd naar behoud en incident-

teel uitbreiden van de woonomgeving, waarbij de groen door rood stimulans onderdeel vormt van de ontwikkelingsstrategie.

De locatie 't Ven Noord vormt in de Structuurvisie nog een mogelijke uitbreidingslocatie binnen de grenzen van de kern Venlo. Deze locatie is een strategische locatie die voor 2015 alleen prioriteit krijgt als uit marktonderzoek door of in opdracht van de gemeente blijkt dat ze nodig is om het woningbouwprogramma kwalitatief in evenwicht te brengen en er binnen het bestaand woningaanbod niet de mogelijkheid bestaat dit aanbod te realiseren. De capaciteit van deze locatie dient nader te worden bezien.

Van een woningbouwontwikkeling ter plaatse is vooralsnog echter geen sprake.

Afweging Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een bouwplan, maar in het herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Dit stemt overeen met het landelijk wonen uit de kaart 'Woonmilieus'. De groen door rood stimulans is dan ook niet van toepassing op dit wijzigingsplan.

4. ONDERZOEK

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht. Aangezien er uitsluitend sprake is van een herbestemming van een bestaande woning, wordt een beknopte verantwoording van het onderzoekskader voldoende geacht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Het onderhavige plan voorziet niet in de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen en betreft dus geen bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro. Er hoeft dan ook geen anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten. Ook is het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Formeel dient voor elke bestemmingswijziging een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ter plaatse is reeds een woonfunctie aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning met tuin. Voor de functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar

burgerwoning behoeft de grond niet te worden geroerd. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

De woning is gelegen binnen de onderzoekszone van de Genrayweg.

Conclusie

De huidige agrarische bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelig object. Aangezien er dus geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd en de Wet geluidhinder geen bepalingen bevat over het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Achtergrondwaarden

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM_{10} ter plaatse circa $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en is de concentratie NO_2 ter plaatse ook circa $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit dan ook goed te noemen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning te bewonen als burgerwoning. Per saldo levert dit dus geen bijdrage aan de heersende luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse is verder goed te noemen. De ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering 2009', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Omliggende bedrijven

In de omgeving van het plangebied is een aantal glastuinbouwbedrijven aanwezig. De kassen die bij het bedrijf behoren (behorend bij Genrayweg 31) zijn in de winter nog in gebruik. Aan de Genrayweg 37C ligt daarnaast het bedrijf Kloesges Import en Export (van koffie en theeproducten). De invloed van deze bedrijven op het plangebied is hierna beoordeeld.

Import en exportbedrijf Genrayweg 37C

Het im-en exportbedrijf in een loods aan de Genrayweg 37C (op het achterperceel bij de woning aan de Genrayweg 37) kan beschouwd worden als een groothandel. Dergelijke inrichtingen hebben op basis van de VNG-brochure een indicatieve milieuzone van 30 meter (catgorie 2-inrichting). Het plangebied is niet gelegen binnen deze zone, zodat er als gevolg van de woning geen invloed wordt uitgeoefend op het bedrijfsmatig functioneren van de inrichting en voor de woning als gevolg van de inrichting uitgegaan kan worden van een goed woon- en leefklimaat.

Invloed glastuinbouwbedrijf Genrayweg 31 op burgerwoning

Op basis van de VNG zonering dient voor onverwarmde kassen een afstand aangehouden te worden van 10 meter voor de aspecten geur, stof en gevaar en een afstand van 30 meter voor het aspect geluid (continue). De afstand van de kas aan de Genrayweg 31 tot de gevel van de woning bedraagt circa 25 meter.

Voor wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand. Voor wat betreft het aspect 'geluid' wordt niet voldaan aan de indicatieve richtafstand. Van de VNG normen kan echter gemotiveerd worden afgeweken.

Voor de kas zullen voor de geluidsaspecten met name het aan- en afrijdend verkeer, en laden en lossen bepalend zijn voor de aan te houden richtafstand. Er is echter, gezien de kleinschaligheid van de kas, geen sprake van een continue geluidemissie. De kas wordt alleen in de winterperiode gebruikt voor het overwinteren van coniferen. Dit rechtvaardigt het verkleinen van de milieuzone met 1 stap naar een afstand van 10 meter.

De inrit van het bedrijf ligt direct naast de kas, zodat een afstand van circa 22 meter tot de geluidbron geldt. Deze afstand is ruime voldoende gezien de toegestane zone van 10 meter.

Voor de goede orde wordt vermeld dat de kas aan de Genrayweg 31 een onverwarmde kas is. Met eventuele overlast van een ketelhuis behoeft dan ook geen rekening te worden gehouden.

Voor de woning kan dan ook uit worden gegaan van een goed woon- en leefklimaat.

Invloed burgerwoning op bedrijfsvoeringsmogelijkheden glastuinbouwbedrijf

Naast de invloed van nabijgelegen bedrijven op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied is ook van belang om na te gaan of de herbestemming tot burgerwoning nadelige consequenties heeft voor de bedrijfsvoeringsmogelijkheden van het naast gelegen glastuinbouwbedrijf.

Op het bedrijf was voorheen het Besluit glastuinbouw van toepassing. Het Besluit glastuinbouw is (per 1 januari 2013) opgegaan in het Activiteitenbesluit milieubeheer. De geluidnormen uit het voormalige Besluit glastuinbouw blijven van toepassing op glastuinbouwbedrijven. Ook de definitie van het begrip "woning" is niet gewijzigd.

In de voorschriften van het Activiteitenbesluit wordt bescherming geboden tegen geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Het begrip woning is als volgt gedefinieerd: een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat voor bewoning wordt gebruikt of daartoe is bestemd, met uitzondering van een dienst- of bedrijfswoning behorende bij het eigen glastuinbouwbedrijf.

In de bestaande toestand betreft de woning Genrayweg 27 de bedrijfswoning bij het bedrijf Genrayweg 31. Omdat in de bestaande toestand geen sprake is van een woning als bedoeld in het (voormalige) Besluit glastuinbouw kan worden geconcludeerd dat de functiewijziging van bedrijfs- naar burgerwoning akoestische consequenties zou kunnen hebben voor het glastuinbouwbedrijf aan de Genrayweg 31.

In de directe omgeving van het bedrijf zijn echter reeds burgerwoningen gelegen die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het glastuinbouwbedrijf. Door het herbestemmen van de woning wordt de bestaande afstand van burgerwoningen tot het bedrijf aan de Genrayweg 31 derhalve niet verkleind. De woning aan de Genrayweg 35 is namelijk dichterbij het glastuinbouwbedrijf gelegen dan onderhavige woning op nummer 27. Daarnaast is zowel een burger- als bedrijfswooning van derden geluidsgevoelig. De herbestemming van de bedrijfswooning tot burgerwoning heeft dan ook geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf op nummer 31.

Het bedrijf wordt daarnaast momenteel extensief gebruikt (overwintering van tuinplanten in containers). Door het feitelijk gebruik kan naar verwachting worden voldaan aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit. Afsplitsing van de bedrijfswooning is dan ook niet bezwaarlijk.

Voor de overige in de omgeving aanwezige (glastuinbouw)bedrijven geldt ook dat hier reeds bestaande woningen dichterbij deze bedrijven gelegen zijn, zodat onderhavige woning geen invloed heeft op het bedrijfsmatig functioneren van deze bedrijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende (agrarische) bedrijven worden door de herbestemming naar burgerwoning niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

4.2.5 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Venlo heeft echter geen Verordening Geurhinder en veehouderij vastgesteld, waardoor de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing zijn.

Conclusie

De huidige bedrijfswoning is reeds een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Er worden dus geen nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. In het kader van het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij is de realisatie van de burgerwoning dan ook mogelijk. Voor de goede orde wordt vermeld dat in de omgeving geen veehouderijen zijn gelegen.

4.2.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹ (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet is nog niet in werking getreden. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt weergegeven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied² ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants³.

Omdat de woning is n aan te merken als een verspreid liggende woning, is deze in zowel de huidige als de nieuwe situatie aan te merken als een beperkt kwetsbaar object. Omdat er in het kader van het Bevi dus geen wijziging optreedt, is het plan niet bezwaarlijk in het kader van de externe veiligheid.

² Invloedsgebied:

Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Voor het herbestemmen van de woningen als burgerwoning behoeft de grond niet te worden geroerd. Eventuele archeologische resten zullen dan ook niet worden verstoord. Een nadere toetsing aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg zijn in de omgeving van het plangebied geen monumenten gelegen. Ook de onderhavige woning zelf is geen object met een hoge cultuurhistorische waarde. De Genrayweg zelf is wel aangewezen als een weg met cultuurhistorische waarden (weg ouder dan 1806). Aan het profiel van de weg zal als gevolg van dit bestemmingsplan echter niets veranderen. Ditzelfde geldt voor de nabijgelegen cultuurhistorisch waardevolle Rijnbeek

Conclusie

Als gevolg van de herbestemming worden geen cultuurhistorische of archeologische waarden aangetast.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan, de Risicokaart Nederland en de gemeentelijke Belemmeringenkaart op of direct rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die een beschermingszone behoeven.

4.5 Natuur en landschap

Op de Groene waarden-kaart van het POL 2006, actualisatie 2011, zijn voor de directe omgeving van het plangebied geen bijzondere te beschermen waarden aangegeven.

Aangezien het bestemmingsplanplan slechts het herbestemmen van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning inhoudt, zijn negatieve effecten op natuurwaarden in de verdere omgeving uitgesloten.

4.6 Flora en fauna

Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In het kader van het plan is, aan de hand van een bureaustudie, een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden of planologisch beschermde natuurgebieden. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke of planologische gebiedsbescherming.

Beschermde soorten

De woning wordt in de huidige situatie reeds bewoond. De gronden daar omheen worden onderhouden als siertuin. Het voorkomen van plant- en diersoorten wordt dan ook gereguleerd door de mens.

Conclusie

Aangezien aan het feitelijke gebruik van de woning en de daarbij behorende siertuin niets zal wijzigen en er geen sprake is van sloop of nieuwbouw, is het uitgesloten dat als gevolg van de bestemmingswijziging negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van eventueel aanwezige beschermde flora en/ of fauna.

4.7 Verkeer en parkeren

De huidige agrarische bedrijfswoning wordt ontsloten middels een eigen inrit op de Genrayweg. Hier zal in de nieuwe situatie niets aan veranderen. Er wordt geparkeerd op het eigen terrein. De bestemmingswijziging heeft dan ook geen effecten op de verkeersaantrekkende werking, danwel op de wijze van parkeren.

4.8 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 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 deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Gevolgen bestemmingswijziging voor de waterhuishouding

Als gevolg van de bestemmingswijziging zal geen wijziging optreden in de manier van afvoer van hemelwater, afvalwater en van het aantal m² verharding. Negatieve gevolgen voor de waterhuishouding zijn dan ook uitgesloten. De ligging in de Venloschol werkt niet belemmerend voor het plan, aangezien er geen grondwaterboringen zullen worden gedaan.

Overleg waterbeheerder

Conform de notitie 'Toepassingsbereik Watertoets' van Waterschap Peel en Maasvallei geldt dat het plan niet hoeft te worden ingediend bij het Watertoetsloket, aangezien er geen toename van het verhard oppervlak plaatsvindt en het plangebied niet binnen een, door het waterschap aangegeven, speciaal aandachtsgebied gelegen is.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemming.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/ of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemming.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012. Verder is inhoudelijke aangesloten bij de regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van gemeente Venlo. Alleen daar waar de regels aanpassing behoeft omdat ter plaatse bepaalde aanduidingen of situatie zich niet voordoen, zijn de regels aangepast aan de situatie ter plaatse. Ook is recente jurisprudentie ten aanzien van de wijze van meten van de inhoud van de woning (uitsluitend ondergrondse bouwdelen) verwerkt.

Hierna wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/ of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming 'Wonen' aan de orde, waarnaar wordt gewijzigd. Ook zijn regels opgenomen voor het glastuinbouwbedrijf waartoe de woning behoorde. De gebiedsaanduidingen uit het moederplan 'Buitengebied Venlo' zijn hierbij overgenomen onder de algemene aanduidingsregels.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- *bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd;
- *afwijken van de bouwregels*: hier worden enkele bouwregels aangehaald waarvan onder specifieke voorwaarden van af geweken kan worden;
- *specifieke gebruiksregels*: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden;

5.2.3 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling bevat algemene regels omtrent bestaande maten en afspraken;
- *Algemene aanduidingsregels*: in deze bepaling zijn de regels omtrent de gebiedsaanduidingen ('Venloschol' en 'Robuuste landbouw en natuur') opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een vergunning te verlenen ten behoeve van niet-

ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen of het afwijken van het bestemmingsplan.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht*: in deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;
- *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

6.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Gezien de ligging van onderhavig plangebied en de voorziene herbestemming, zijn er geen instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan.

6.2 Inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen.

Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit (herbestemming van een bestaande (agrarische bedrijfs-) woning, wordt er geen inspraak verleend en wordt het plan direct als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging krijgen burgers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

6.3 Procedure

Algemeen

De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp-bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg.

sche weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;

- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 31 oktober 2013 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

