

Bestemmingsplan

Parc Zaarderheiken

Bestemmingsplan

Parc Zaarderheiken

Projectnummer 417920
Revisie 1.2
Datum 11 november 2019

Auteur(s)

Maaïke Winkel
Karst Keijzers

Opdrachtgever

Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo B.V.
Postbus 3125
5902 RC Venlo

datum vrijgave 11 november 2019
beschrijving revisie vastgesteld

goedkeuring
M. Fransen

vrijgave
R.Th.M. Eerden

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Achtergrond en context Parc Zaarderheiken	5
1.2	Doel	5
1.3	Ligging plangebied	5
1.4	Planvorm	6
1.5	Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie en programma	15
2.1	Bestaande situatie en autonome ontwikkelingen	15
2.2	Beoogde situatie	16
2.3	Landschappelijke kwaliteiten	22
Hoofdstuk 3	Beleidskader	25
3.1	Rijksbeleid	25
3.2	Provinciaal beleid	31
3.3	Regionaal beleid	34
3.4	Gemeentelijk beleid	36
Hoofdstuk 4	Onderzoeken	39
4.1	Inleiding	39
4.2	Bodem	39
4.3	Water	43
4.4	Ecologie	46
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	53
4.6	Milieuruimte	58
4.7	Externe veiligheid	60
4.8	Verkeer, vervoer en infrastructuur	62
4.9	Akoestiek	65
4.10	Luchtkwaliteit	66
4.11	Milieueffectrapportage	68
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	71
5.1	Wettelijke vereisten	71
5.2	Verbeelding	71
5.3	Bestemmingen	71
5.4	Regels	72
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	79
6.1	Economische uitvoerbaarheid	79
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	80

Toelichting

vastgesteld bestemmingsplan Parc Zaarderheiken

Gemeente Venlo

Projectnummer 417920

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Achtergrond en context Parc Zaarderheiken

In het gebied tussen de kernen Maasbree, Sevenum, Horst en Venlo (tegenwoordig ook bekend als Klavertje 4/Greenport Venlo) verrijst het werklandschap van de 21^e eeuw. Het werklandschap is gebaseerd op principes vanuit Cradle2Cradle (C2C) en zal vele honderden hectaren beslaan. Belangrijk bij de vormgeving van het werklandschap is het landschap als groen casco. Dit betekent dat de huidige (landschaps)structuur waardevol wordt geacht, zodanig dat deze als leidend ontwerpprincipie voor de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige plannen wordt gehanteerd. In het Landschapsplan Klavertje 4 is het versterken van kerngebieden en deze met elkaar verbinden de hoofddoelstelling. Deelgebied Parc Zaarderheiken is hierin een belangrijke schakel.

Binnen het gebied Parc Zaarderheiken ligt de ambitie om ruim 100 hectare nieuwe natuur en landschap te realiseren met een golfbaan en overig recreatief medegebruik. Het totale gebied waarbinnen de golfbaan kan worden gerealiseerd is ca 75 ha groot. Parc Zaarderheiken wordt dan ook ontwikkeld als natuur- en recreatielandschap, dat een natuurlijke verbinding gaat vormen tussen Trade Port Noord en de Brightlands Campus Greenport Venlo. Deze ambitie wordt mede uitvoerbaar door het verwezenlijken van een 18-holes golfbaan met bijbehorende voorzieningen.

Onderhavig bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader om deze ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.2 Doel

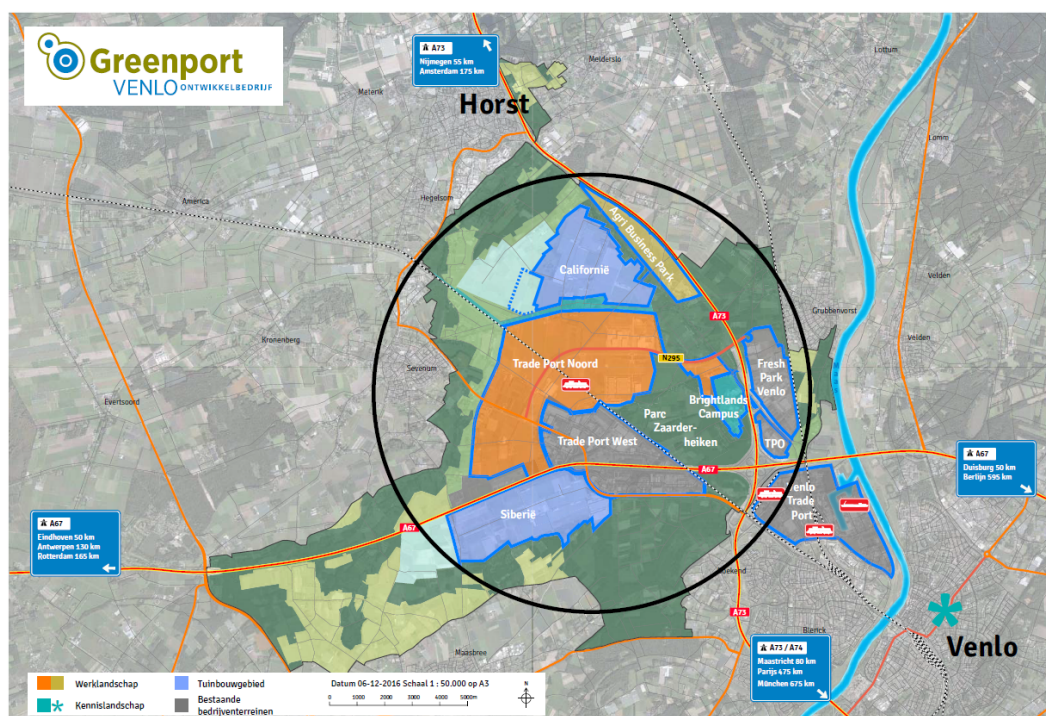
De doelstelling van het project "Parc Zaarderheiken" is het vormen van een natuurlijke verbindingszone tussen Trade Port Noord en de Brightlands Campus Greenport Venlo. Het gebied biedt ruimte voor natuur en recreatie, middels de aanleg van fiets-, wandel- en ruitersporen en een golfbaan met bijbehorende voorzieningen.

De economisch en ruimtelijke ontwikkeling van de Greenport Venlo, moet leiden tot een versterking van de Nederlandse landbouw, vergt de aanpassing van een aantal bestaande bestemmingsplannen. Onderhavig bestemmingsplan maakt hier onderdeel van uit.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in de Greenport Venlo, een uitgestrekt gebied binnen de gemeenten Horst aan de Maas, Venlo en Peel en Maas (figuur 1.1). Greenport Venlo is een economisch sterk in ontwikkeling zijnde regio, die zowel van nationaal als internationaal belang is. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo ontwikkeld en beheert diverse werklandschappen en natuurlandschappen. Campus Vastgoed Greenport Venlo ontwikkeld de Brightlands Campus Greenport Venlo.

Het plangebied is een natuurlandschap, dat grenst aan de campus aan de oostzijde, Trade Port Noord aan de westzijde. De zuidgrens wordt gevormd door de A67 en de spoorlijn en het gebied wordt in het noorden doorkruist door de N295/Greenportlane.



Figuur 1.1: Ligging Parc Zaarderheiken binnen Greenport Venlo.

1.4 Planvorm

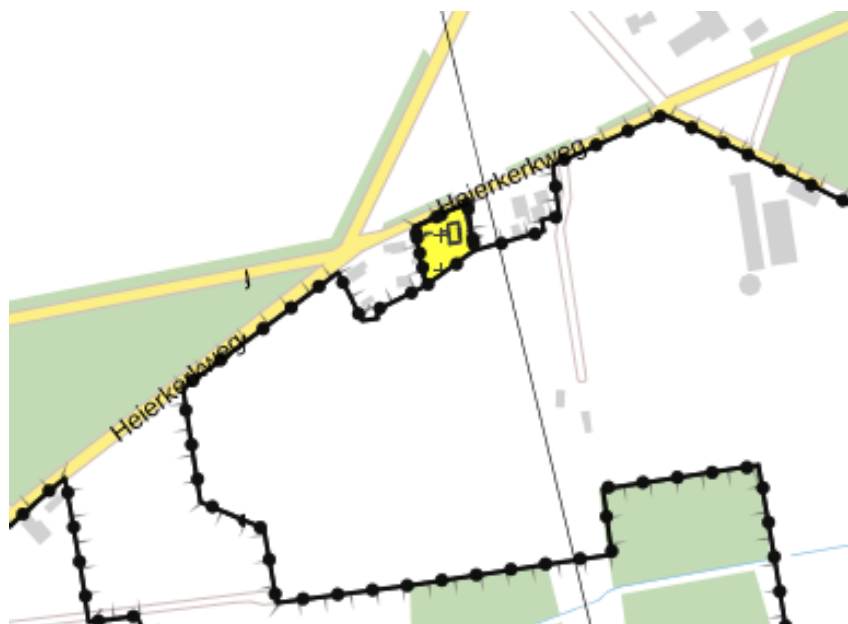
1.4.1 Vigerende bestemmingsplannen

Trade Port Noord

In de omgeving van Trade Port Noord heeft ter compensatie van de ontwikkeling van Trade Port Noord op verschillende plaatsen natuurcompensatie plaatsgevonden. Enkele delen van het plangebied behoren dan ook tot het vigerende bestemmingsplan, dat op 31 oktober 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. De gronden hier zijn bestemd als natuur.

Heierkerkweg 7A

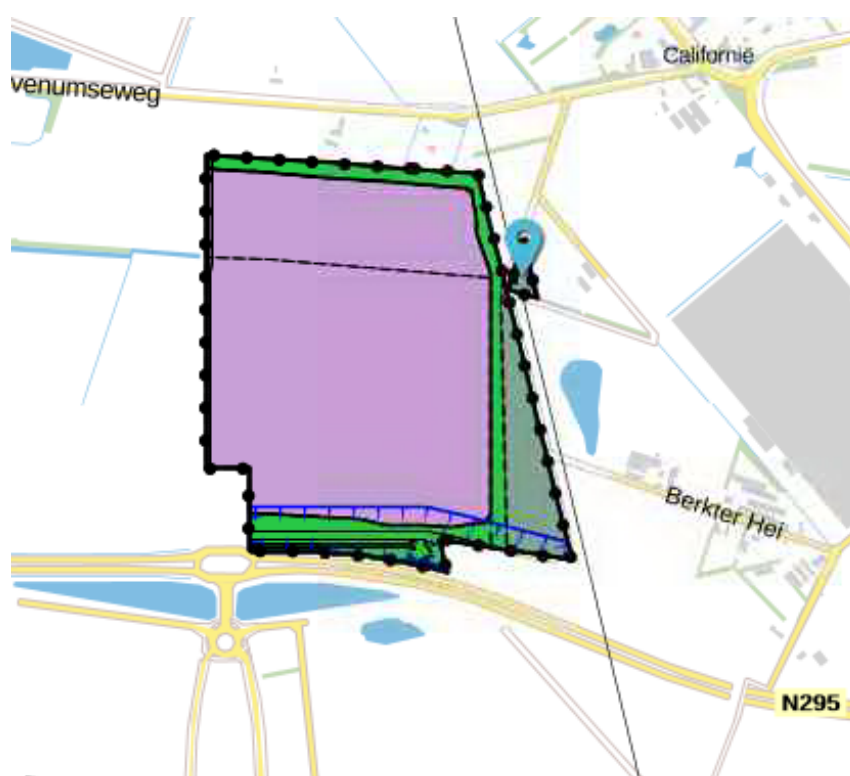
Op 27 april 2011 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan Heierkerkweg 7A vastgesteld (figuur 1.2). Dit plan is opgesteld in verband met de overname van het agrarisch bedrijf op Heierkerkweg 7A door de gemeente. Het agrarisch bedrijf wordt hier gesloopt waarna enkel de (bedrijfs)woning intact blijft. De gemeente heeft de locatie overgenomen in verband met de plannen voor de aanleg van de golfbaan.



Figuur 1.2 Bestemmingsplan Heierkerkweg 7A (geel vlak)

Trade Port Noord - Klaver 1 Oost

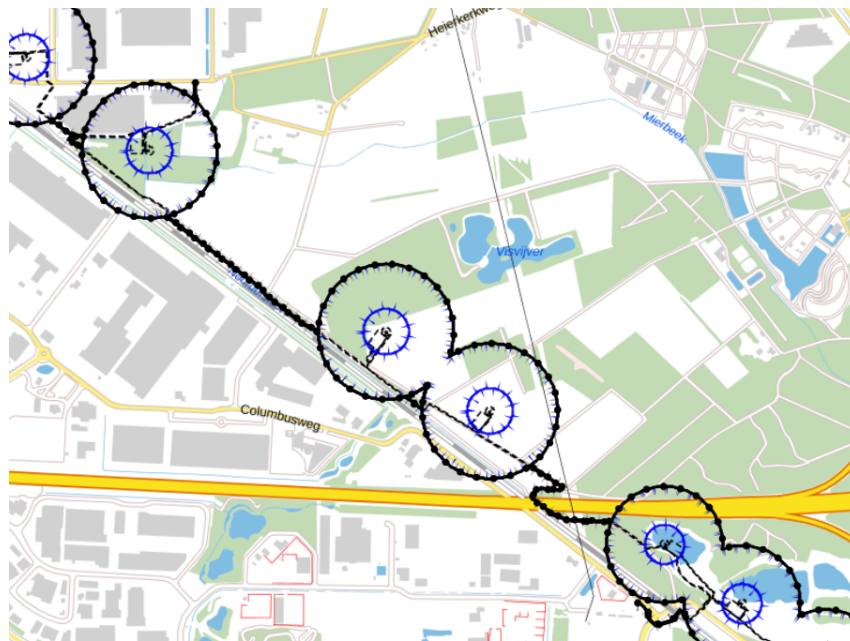
In het noordelijk deel van het plangebied van Parc Zaarderheiken valt een klein deel van de gronden in vigerend bestemmingsplan Trade Port Noord - Klaver 1 Oost, namelijk het kleine separaat gelegen deel in het oosten van het plangebied (figuur 1.3). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 april 2015 door de gemeenteraad. De gronden zijn bestemd als natuurgebied en leiding, in verband met de hoogspanningsleiding die door over dit gebied loopt. De gronden worden conform dit bestemmingsplan overgenomen.



Figuur 1.3: Bestemmingsplan Trade Port Noord - Klaver 1 Oost

Windpark Greenport Venlo

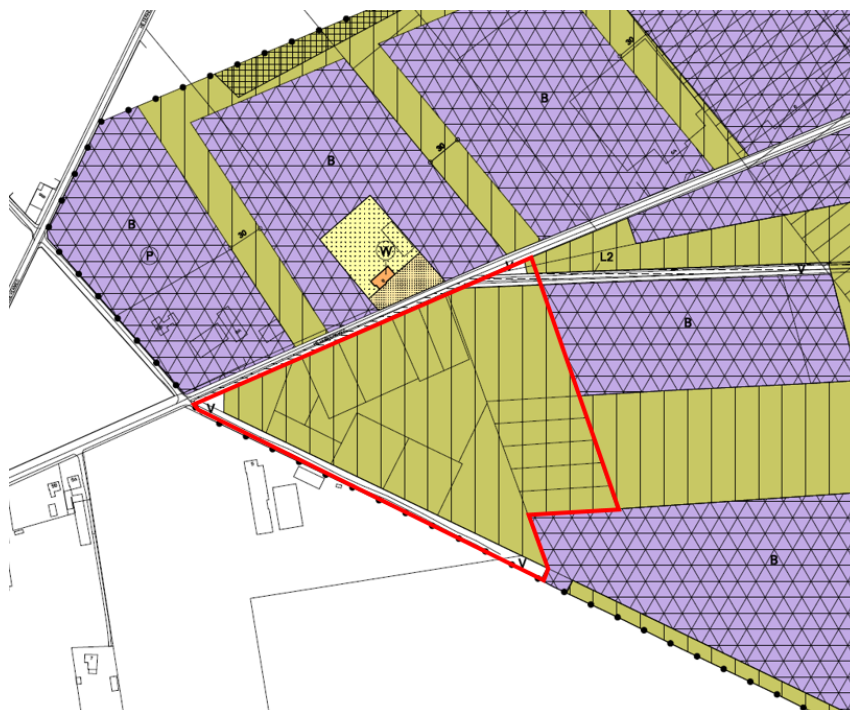
In het zuidelijke deel van het plangebied is een provinciaal inpassingsplan vastgesteld (28 september 2018) voor het realiseren van windmolens (zie figuur 1.4). In dit bestemmingsplan zijn de contouren van het provinciaal inpassingsplan overgenomen met een link naar de bijbehorende regels.



Figuur 1.4: (ontwerp) Inpassingsplan Windpark Greenport Venlo

Bedrijvenpark Trade Park Noord (2004)

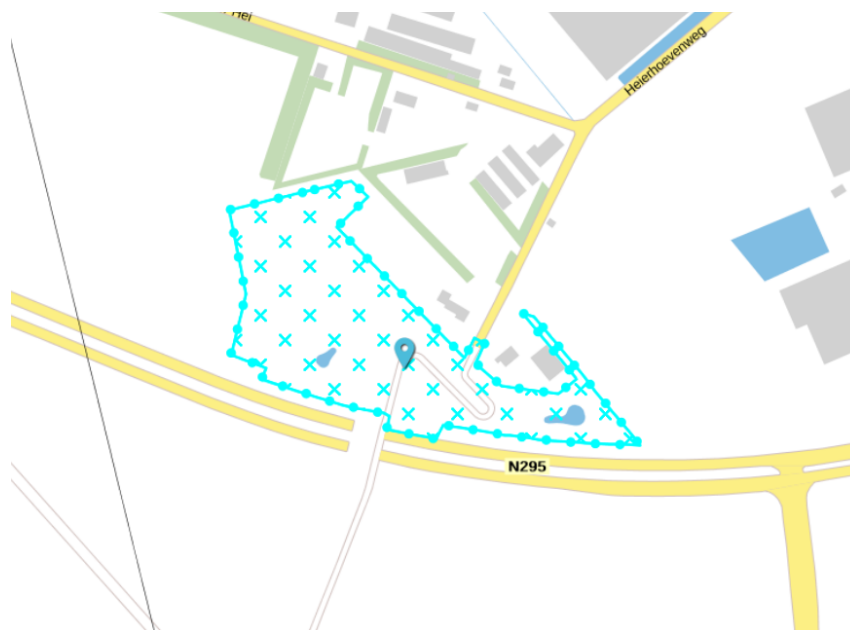
Een gedeelte van het bestemmingsplan Trade Park Noord uit 2004 is opgenomen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan (zie figuur 1.5.). De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan een natuurbestemming.



Figuur 1.5: Bestemmingsplan Trade Park Noord (2004)

Omgevingsvergunning Fietspad Ecoduct Heierhoevenweg

In verband met de aanleg van de nieuwe Greenportlane in Venlo, is ter plaatse van de kruising met de Heierhoevenweg een ecoduct met fietspad gerealiseerd dat aansluit op de Heierhoevenweg (zie figuur 1.6). De gemeente heeft hiervoor een omgevingsvergunning verleend. De gronden worden conform het nieuwe gebruik in voorliggende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.6: Besluitvlak Fietspad Ecoduct Heierhoevenweg

Omgevingsvergunning Realisatie heidelandschap Berkterhei

Op een deel het noordelijke deel van het plangebied van Parc Zaarderheiken is de omgevingsvergunning Realisatie heidelandschap Berkterhei van toepassing. Deze omgevingsvergunning is vastgesteld op 28 januari 2013.

De omgevingsvergunning maakt het mogelijk om het bestaande landbouwpercelen opnieuw in te richten als heiderijke natuur met open water (ven) met een meerwaarde voor extensief recreatief medegebruik.



Figuur 1.7: Uitsnede omgevingsvergunning realisatie heidelandschap Berkterhei

Omgevingsvergunning verlegging Achterste Vinkenpeel

Op een deel het noordelijke deel van het plangebied van Parc Zaarderheiken is de omgevingsvergunning verlegging Achterste Vinkenpeel van toepassing. Deze omgevingsvergunning is vastgesteld op 22 februari 2016.

De omgevingsvergunning maakt het mogelijk om het bestaande heidelandschap opnieuw in te richten. In dit gebied zal de Achterste Vinkenpeel worden gerealiseerd, welke verplaatst dient te worden vanwege de realisatie van Trade Port Noord – Klaver 1 Oost. Na de realisatie is de waterloop Achterste Vinkenpeel onderdeel van de ecologische verbinding.



Figuur 1.8: Uitsnede omgevingsvergunning verlegging Achterste Vinkenpeel

Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken' is op 25 januari 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo en op 19 september 2006 goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Limburg.

Bij uitspraak op 21 november 2007 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een deel van het bestemmingsplan vernietigd. Het betreft voor het plangebied met name de bestemming 'Natuurlijke doeleinden met recreatiewaarden'.

Waar het bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken vernietigd is, vigeren twee bestemmingsplannen; het "Algemeen Bestemmingsplan" en het bestemmingsplan "Buitengebied Grubbenvorst". Beide plannen zijn van de voormalige gemeente Grubbenvorst. Het bestemmingsplan Algemeen Grubbenvorst" is door de gemeenteraad van Grubbenvorst vastgesteld op 3 juli 1980 en vervolgens door gedeputeerde staten (behoudens een aantal ondergeschikte plandelen) goedgekeurd op 19 januari 1982. Het bestemmingsplan buitengebied Grubbenvorst is op 13 november 1997 vastgesteld door de gemeenteraad van Grubbenvorst en op 16 juni 1998 goedgekeurd door gedeputeerde staten.



Figuur 1.9: Uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken'. Het vernietigde deel van het bestemmingsplan is gearceerd op de plankaart weergegeven.

Buitengebied Grubbenvorst

In het noordelijke deel van het plangebied van Parc Zaarderheiken valt een deel van de gronden in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 juni 1998.

De gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor landbouw en natuur. In 2006 is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor deze gronden, Bedrijventerrein Trade Port Noord (TPN) en Park Zaarderheiken. Echter is dit plan op onderdelen gesneuveld en is daarom het bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst weer van kracht.



Figuur 1.10: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst

1.4.2 Crisis- en herstelwet

De integrale gebiedsontwikkeling Klavertje 4 Venlo – waar Parc Zaarderheiken deel van uitmaakt – is als ruimtelijk project opgenomen in de Crisis- en Herstelwet (Chw) en daarmee aangewezen als project van nationaal belang.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie, het plan en het daaraan gekoppelde programma;
- hoofdstuk 3 geeft het algemene beleidskader. Thema specifiek beleid is samen met de relevante wet en regelgeving op dat thema opgenomen in desbetreffende paragraaf in hoofdstuk 4;
- hoofdstuk 4 beschrijft het onderzoek en de conclusies ten aanzien van de milieuaspecten;
- hoofdstuk 5 bevat een toelichting op het juridisch geldende deel van dit plan (regels en verbeelding);
- hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de uitvoerbaarheid (financieel en maatschappelijk) van het plan.

vastgesteld bestemmingsplan Parc Zaarderheiken

Gemeente Venlo

Projectnummer 417920

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie en programma

2.1 Bestaande situatie en autonome ontwikkelingen

In de bestaande situatie wordt het plangebied gekenmerkt door een (deels) open agrarisch landschap en kleinschalig bosgebied. Het gebied wordt in het noorden doorsneden door de Greenportlane. In het plangebied ligt een visvijver. Het huidige grondgebruik bestaat voornamelijk uit akkerbouw, bos en graslanden.



Figuur 2.1 Luchtfoto met begrenzing plangebied

De omliggende gebieden van de Greenport zijn de afgelopen jaren flink getransformeerd. Het bedrijventerrein Trade Port Noord aan de noordwestzijde van het plangebied is volop in ontwikkeling. In Klaver 1 zijn de diverse bouwontwikkelingen en -werkzaamheden al afgerond, evenals in Klaver 2 en 6b, de Greenportlane en de snelfietsroute Greenportbikeway. Daarnaast wordt in dit gebied een derde Venlose railterminal aangelegd. Bedrijventerrein Trade Port West en glastuinbouwgebied Californië zijn gerealiseerd. Ook is gestart met de planologische voorbereidingen voor uitbreiding van Californië.

In Trade Port Noord zijn klaver 3 (ten noorden van de spoorlijn) en klaver 5 (ten zuiden van de spoorlijn) ontwikkeld. Klaver 3 is reeds gerealiseerd en is gericht op bedrijvigheid, klaver 5 is gedeeltelijk gerealiseerd en is gericht op intensief tuinbouwgebruik.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Brightlands Campus Greenport Venlo. Dit gebied richt zich op bedrijven en instellingen in de gezonde voedingssector.

2.2 Beoogde situatie

In Parc Zaarderheiken vindt de komende jaren een ontwikkeling plaats van recreatie, landschap en natuurwaarden. De uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling zijn beschreven in het Landschapsplan Klavertje 4 (Als onderdeel van de Intergemeentelijke Structuurvisie Klavertje 4). Door de komst van de golfbaan wordt er geïnvesteerd in landschap en natuur. Dat verhoogt de recreatieve waarde van het gebied Parc Zaarderheiken. De ontwikkelingen zijn (in willekeurige volgorde):

1. De herinrichting van de Mierbeek, inclusief het kappen van bomen;
2. De aanleg en ingebruikname van een golfbaan (18-holes);
3. Sloop van een deel van de Annahoeve om verbouw tot clubhuis en een driving range;
4. Het graven van een waterpartij;
5. Het bouwen van een 'natuurpaviljoen' met kleinschalige horeca nabij de waterpartij dagrecreatie mogelijk te maken;
6. Zichtbaar maken van grafheuvels en karrensporen;
7. Maatregelen ter compensatie van de verloren gegane houtopstanden;
8. Aanplanten van houtwallen;
9. Het graven van enkele heidevennen;
10. Het dempen van het poeltje ten westen van de visvijver;
11. Aanleggen van stuifduinen;
12. Aanleggen van natuurakker;
13. Het kappen van bomen.

De volgende randvoorwaarden gelden voor deze ontwikkeling:

- extensief recreatief medegebruik blijft mogelijk in het gebied;
- de aan te leggen 18-holes golfbaan wordt geïntegreerd in het aanwezige en nog te ontwikkelen landschap en natuur;
- de ontwikkeling van een golfbaan wordt gezien als substantiële bijdrage aan het verkrijgen van de benodigde kwaliteitsimpuls in het landschap en de natuur en aan het in stand houden van deze kwaliteit middels beheer.

Natuur en landschap

Te midden van de grootschalige ontwikkelingen van Klavertje 4 wordt een natuur en landschapsgebied ontwikkeld als buffer tussen de bestaande stedelijke omgeving. Het betreft feitelijk een versterking van de bestaande landschappelijke, historische en ecologische elementen waarbij ontbrekende schakels worden gerealiseerd voor een meer robuuste structuur met een hoge kwaliteit.

Het verleggen van de Mierbeek geeft een enorme impuls aan het ecologische systeem en het zichtbaar maken van de historische grafheuvels en landduinen maakt de geschiedenis van het gebied zichtbaar.

Integraal Ontwerp Parc Zaarderheiken



Figuur 2.2 Integraal indicatief ontwerp Parc Zaarderheiken (zie grote versie en legenda in bijlage 13)

Golfterrein

Het concept-ontwerp voor Parc Zaarderheiken, figuur 2.2, gaat uit van het realiseren van een uitgestrekte 18-holes golfbaan in een natuurlijke omgeving. Op een oppervlakte van circa 75 ha wordt ca. 20 ha. ontwikkeld als green. de resterende circa 55 ha betreft een gemengd gebied waar de golfsport en natuur samen gaan.

De golfbaan is openbaar toegankelijk en dient daardoor ook als natuur- en recreatiegebied. In het gebied worden verschillende waterlopen, heuveltjes en groenstructuren aangelegd, wandel- en fietspaden blijven beschikbaar voor recreatief medegebruik. Vanwege het natuurlijke karakter van het gebied wordt vleermuisvriendelijke verlichting toegepast bij het aanbrengen van nieuwe verlichting. De detail invulling van het terrein is nog niet bekend en is mede afhankelijk van de exploitant van de golfbaan. Het ontwerp in figuur 2.2 betreft een

indicatie.

Greenkeeperonderkomen

Ten behoeve van het beheer en onderhoud van de golfbaan is op of in de directe omgeving van de golfbaan een greenkeeperonderkomen benodigd. Het greenkeeperonderkomen betreft een gebouw met een maximaal oppervlak van 750 m², een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter. tevens is een buitenruimte behorende bij het greenkeeperonderkomen benodigd van maximaal 250 m².

Clubhuis & driving range

Het clubhuis vormt een onlosmakelijk onderdeel van de 18-holes golfbaan. Het clubhuis is gesitueerd op de locatie van de voormalige boerderij (melkveehouderij) langs de Heierkerkweg (Heierkerkweg 5). Hoewel geen monumentale status, heeft deze voormalige ontginningsboerderij wel interessante stijlkenmerken en cultuurhistorische waarden. Vanuit deze gedachte is besloten om de originele boerderij te restaureren en te herbestemmen, waarbij voor de nieuwe functie golf/clubhuis slechts ten dele courante ruimten ontstaan. De ontstane ruimten worden zo goed mogelijk ingezet voor golf- en clubhuis gerelateerde functies. De overige opstallen worden gesloopt.

Aan de zuidzijde van de voormalige boerderij zal een nieuw gebouw verrijzen. Beide gebouwen samen krijgen de functie van clubhuis en herbergen de voor de 18-holes golfbaan noodzakelijke ruimtes en faciliteiten.

De benodigde ruimte voor het nieuwe clubhuis bedraagt maximaal 4.100 m² bvo (inclusief terras en overige buitenruimte). Het nieuwe clubhuis herbergt onder andere horeca, detailhandel, vergaderzalen, kantoren, shop, kleedruimten en de afslag van de driving range. De nieuwe bebouwing voegt zicht naar de omgeving en wordt geïntegreerd in het landschap. Het clubhuis behoort tot de golfbaan en dient zich daar ook volledig op te richten. Er is geen ruimte voor voorzieningen voor bezoekers of recreanten van Parc Zaarderheiken, deze worden gefaciliteerd in het natuurspaviljoen. De in het clubhuis opgenomen functies staan primair ten dienste van het gebruik van de golfbaan en bedoeld voor de gebruikers van de golfbaan. Bronnen voor het bepalen van de verschillende programma onderdelen en de bijbehorende oppervlakte ervan zijn: De uitgave van de Nederlandse Golf Federatie "Wegwijs in golfbaanontwikkeling, van initiatief tot realisatie", het Bouwbesluit en ervaringen op vergelijkbare golfbanen. In Parc Zaarderheiken wordt ingezet op een businessbaan met een A-status.

De uitgave van de Nederlandse Golf Federatie (NGF) "Wegwijs in golfbaanontwikkeling, van initiatief tot realisatie" geeft een advies over onder andere de programmering van een clubhuis en de minimaal bijbehorende oppervlakten. Het programma van het nieuwe clubhuis is vergelijkbaar met het NGF advies, de oppervlakten voor de nieuwbouw van het clubhuis zijn bijna twee keer zo groot dan de minimale adviezen van de NGF. Oorzaken hiervan zijn:

- de opgenomen oppervlakten in het NGF-advies zijn gebaseerd op minimale adviesmaten bij een verenigingsbaan. In Parc Zaarderheiken wordt ingezet op een businessbaan met A-status. Een businessbaan vraagt om een ruimere en luxere opzet van het programma. De praktijk wijst uit dat de NGF grotere vierkante meters toejuicht en deze laat meewegen bij de statusverlening;
- het restaureren en herbestemmen van de voormalige ontginningsboerderij levert deels incourante ruimten op. De ontstane ruimten worden toch zo goed mogelijk ingezet voor golf- en clubhuis gerelateerde functies;
- in het advies van de NGF wordt geen rekening gehouden met het Bouwbesluit. In het bebouwingsvoorstel voor dit clubhuis is hier wel rekening mee gehouden.

Voor deze businessbaan met A-status zijn de beoogde activiteiten en de programmatische oppervlakten aan ondergeshikte horeca en dienstverlening groter dan het advies uit de NGF-uitgave, op basis van bovenstaande overwegingen is het verantwoord om maximaal 1.075 m² ondergeshikte horeca en maximaal 1.175 m² ondergeshikte dienstverlening (waaronder ondergeshikte kantoren en ondergeshikte detailhandel) ruimtelijk mogelijk te maken.

Figuur 2.3 toont de plattegronden van de begane grond en eerste verdieping met de daarin voorziene toekomstige functies. Ook dit betreft nog een indicatie van hoe het gebouw er uit zou kunnen zien. De exacte uitvoering is ook hier mede afhankelijk van de exploitant en moet nog worden uitgewerkt in samenspraak met de gemeente en het Ontwikkelbedrijf.



Figuur 2.3 Schematische plattegronden nieuw clubhuis met toekomstige functies

Zoals eerder benoemd, blijft de cultuurhistorisch waardevolle ontginningsboerderij behouden. In het te behouden pand wordt ruimte gecreëerd voor het onderbrengen van onder andere een buggyruimte, opslag, ontvangst-/commissie ruimte en (evenementen)zaal.

Figuur 2.4 toont de plattegronden van de begane grond en eerste verdieping.



Figuur 2.4 Schematische plattegronden te behouden hoeve met toekomstige functies

Natuurpaviljoen

Ter hoogte van de nieuw aan te leggen waterpartij Zaarderplas is een nieuw paviljoen voorzien. Dit paviljoen is gericht op dagrecreatie, anders dan het golfen. De benodigde ruimte voor het paviljoen bedraagt 1.650 m² bvo (inclusief terras en andere bijbehorende buitenruimte). Het natuurpaviljoen sluit aan bij het extensief recreatieve karakter van het gebied, waar een dergelijke voorziening nog niet aanwezig is. In het nieuwe gebouw wordt ruimte geboden aan onder andere een fietsverhuur, ondergeschikte horeca en een streekwinkel (VVV-punt). De doelgroep is nadrukkelijk dagrecreanten en passanten en staat hier ook ten dienste van. De locatie voor het Paviljoen moet afgestemd worden op de bestaande toeristische infrastructuur, de reeds gepland aan te leggen structuren en het TOP project.

Figuur 2.5 toont de plattegrond van het paviljoen met de daarin voorziene toekomstige functies. Het betreft nog een studie naar de mogelijkheden. De exacte plannen moeten nog worden uitgewerkt in samenspraak met de gemeente en het Ontwikkelbedrijf.



1. Entreeplein		9. Kleedkamer	40 m ²
2. Entreeterras	200 m ²	10. Kantoor management	19 m ²
3. Streekwinkel / informatie WV	44 m ²	11. Vergaderzaal / kantoor	30 m ²
4. Fietswinkel/opslag shop	90 m ²	12. Vergaderzaal / kamer I	26 m ²
5. Bar, Brasserie	243 m ²	13. Vergaderzaal / kamer II	55 m ²
6. Keuken	88 m ²	14. Toiletengroep	28 m ²
7. Bar opslag	29 m ²	15. Terras	700 m ²
8. Personeelskamer	29 m ²		

Figuur 2.5 Schematische plattegrond Natuurpaviljoen met toekomstige functies

Parkeren

Parkeren is uitsluitend toegestaan bij het clubhuis (Annahoeve). Hier vindt het parkeren voor de golfbaan plaats maar ook het parkeren voor het gebruik van heel Parc Zaarderheiken voor extensieve recreatie, zie figuur 2.6.



Figuur 2.6 Ontsluiting en parkeervoorziening bij het clubhuis

Het benodigd aantal parkeerplaatsen komt voort uit het verkeersonderzoek naar de verkeersgeneratie van de voorziene ontwikkeling. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

2.3 Landschappelijke kwaliteiten

Landschap

Het landschap vormt de basis waarop de beoogde functioneel-ruimtelijke kwaliteitsimpuls wordt gebaseerd. Het bijzondere van dit gebied is de (deels voormalige) aanwezigheid van verschillende landschapstypen. In de onderstaande tekst wordt op hoofdlijnen aangegeven op welke manier de landschapstypes in het gebied worden hersteld en/of ontwikkeld.

Heidelandschap

Door de ontwikkeling van Trade Port Noord (TPN) verdwijnt de karakteristieke maat en schaal van dit landschapstype. Toch is het interessant om de oorspronkelijke heide in het gebied te herintroduceren (historisch cultuurrelict). Door het verschralen van de bovengrond (deels verwijderen van de teellaag) worden goede abiotische voorwaarden gecreëerd die als basisvoorwaarde dienen voor de ontwikkeling van een heideterrein. Daarnaast worden nog enkele heidevennen gegraven (ontwikkeling 9).

Beekdalenlandschap

De steile taluds/oeveren van de Mierbeek worden natuurlijker ingericht (ontwikkeling 1). Het terrein wordt deels geherprofileerd waardoor de natuurlijke laagte waarin de Mierbeek ligt, beter beleefbaar te maken en ecologisch interessanter wordt. Door het plaatselijk vasthouden van water neemt de retentiefunctie toe, vertraagt de afvoer en wordt het beeld van de beek vergroot. In aansluiting op de waterbekkens van het voormalige Floriadeterrein wordt een waterpartij gegraven (ontwikkeling 4) om het overtollige water van de Mierbeek in pieksituaties te kunnen bergen. Rondom de nieuw aan te leggen Zaarderplas wordt kleinschalige horeca ('natuurpaviljoen') gerealiseerd (ontwikkeling 5). In het beekdalenlandschap worden diverse groenstructuren, bomen en boomgroepen aangeplant (ontwikkeling 8).

Cultuurlandschap

De (boerderij-)woningen langs de Heierkerkweg bevinden zich in het oude cultuurlandschap. De (boerderij) woningen en de directe omgeving hiervan worden verfraaid door aan dit (kleinschaliger) cultuurlandschap gebonden landschapselementen als natuurakkers, fruitweiden, heggen en houtsingels. De hoeve aan de Heierkerkweg 5 (Annahoeve) wordt, behoudens het voormalige woonhuis, grotendeels gesloopt en nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt met het oog op vestiging van een clubhuis met een driving range (ontwikkeling 3).

Bos-/mozaïek- en stuifduinenlandschap

Het zuidelijke deel van Parc Zaarderheiken kenmerkt zich door overwegend naaldbos op voormalige landduinen. Het oorspronkelijk dynamische heide/stuifzandgebied is vastgelegd door de aanplant met eenvormige naaldbossen. De omvorming, respectievelijk het rooien van het bos en het verschralen van de voormalige geëgaliseerde landbouwgronden, leveren

een verbetering van de natuur- en landschappelijke waarden op. Het beeld wordt hierbij gekenmerkt door geleidelijke overgangen die leiden tot een halfopen boslandschap. Het aanwezige geëgaliseerde landbouwgebied rondom het bos wordt omgevormd tot grootschalig schraal gebied (onder andere door het plaatselijk afvoeren van de voedselrijke toplaag met teelaarde) en het aanbrengen van glooiingen en/of landduinen (ontwikkeling 2). Recent zijn in een bosgebied binnen Parc Zaarderheiken Keltische grafheuvels ontdekt. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is voornemens om de grafheuvels en cultuurhistorische karresporen uit de Middeleeuwen opnieuw zichtbaar te maken (ontwikkeling 6). Hiervoor zal bos gekapt moeten worden in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op andere delen wordt bos aangeplant (ontwikkeling 7) (zie Salderingsplan in bijlage 5).

Ontwikkelingen die plaatsvinden in het NNN zijn:

- het herstel van het beekdal van de Mierbeek (een klein deel van het bos wordt gekapt),
- de aanleg van fairways, ook hiervoor wordt bos gekapt.

Deze ontwikkelingen vormen een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is in de Omgevingsverordening Limburg 2014 geregeld dat aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden in het NNN niet is toegestaan. Een van de mogelijke uitzonderingen is het toepassen van een saldobenadering. In de Omgevingsverordening zijn voorwaarden opgenomen om gebruik te kunnen maken van een Saldobenadering, deze voorwaarden zijn verwerkt in een salderingsplan (bijlage 5). Middels het salderingsplan is de verbetering van het NNN geborgd.

Het salderingsplan zorgt voor een verbetering van de kwaliteit en de samenhang van het NNN. Hierbij kan gedacht worden aan uitbreiding van het NNN met als doel het opheffen van versnippering, beheermaatregelen in het NNN met als doel (gedeeltelijke) omvorming van dennenbos naar gemengd loofbos en vergroten van de biodiversiteit door het creëren van geleidelijke bosranden met struweel en open plekken, aanplant van vruchtdragende bomen en struiken ter verbetering van het leefgebied van de das, inrichting van (delen van) de Zilvergroene natuurzone met natuur of percelen met agrarisch natuurbeheer en/of natuurlijker inrichten van de waterlopen. In het salderingsplan is een garantie voor uitvoering en financiering opgenomen, hierdoor zijn de salderingsmaatregelen en de impact op het NNN geborgd.

vastgesteld bestemmingsplan Parc Zaarderheiken

Gemeente Venlo

Projectnummer 417920

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & 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.

Beoordeling

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 project zijn als volgt:

- 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.

Daarnaast is Venlo en omgeving in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte aangewezen als stedelijke regio met een concentratie van topsectoren: Logistiek, Tuinbouw en uitgangsmaterialen en Agro&food. Er moet worden gestreefd naar ruimtelijke clustering van activiteiten en de (internationale) bereikbaarheid is van groot belang.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in natuurontwikkeling in combinatie met recreatieve activiteiten. Hiermee wordt bijgedragen aan de doelen van het geven van ruimte voor behoud en versterking van cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

Conclusie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.1.2 **Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012**

Algemeen

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Beoordeling

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies in bepaalde situaties verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een golfbaan, waardoor getoetst is of de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is, zie paragraaf 3.1.3.

Conclusie

In paragraaf 3.1.3 wordt de ladder voor duurzame verstedelijking nader toegelicht. Voor het overige vormt het Barro geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio en de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied. Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering / leegstand te worden voorkomen. Om beide te bereiken is de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd met als doel om de ladder te vereenvoudigen en de onderzoekslasten te verminderen waarbij de effectiviteit van het instrument behouden blijft. Met deze wijzigingen is niet beoogd het doel van de regeling te wijzigen: voorkomen van ongewenste leegstand en overprogrammering, stimulering zorgvuldig ruimtegebruik en transparante besluitvorming.

De ladder kent sinds 1 juli 2017 twee treden die achter elkaar worden doorlopen. Dit betekent dat als in een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven. Indien de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Beoordeling

Beoordeeld wordt in hoeverre er met voorliggend plan een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt en of voldaan wordt aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Wat is een stedelijke ontwikkeling

In artikel 1.1.1 sub i van het Bro is gedefinieerd wat een stedelijke ontwikkeling is. Hieronder wordt verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In het Bro is het begrip 'andere stedelijke ontwikkeling' niet gedefinieerd. Blijkens de Nota van Toelichting (2017) worden onder "andere stedelijke voorzieningen" als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro, verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure.

Het Bro regelt geen ondergrens voor een minimale omvang als afbakening van de begripsbepaling 'stedelijke ontwikkeling'. Uit de 'overzichtsuitspraak ladder voor duurzame verstedelijking' van de Raad van State van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724), hanteert de Afdeling voor de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling de volgende uitgangspunten:

"De Afdeling hecht er aan de volgende uitgangspunten te noemen, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. (...)

- *Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt." (Bron: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3).*
- *Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (Bron: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 7.2).*

Hieronder is beoordeeld in hoeverre het plan een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en zo ja, of er aan de ladder wordt voldaan.

Golfbaan en driving range

Op grond van de bovengenoemde definities van een stedelijke ontwikkeling is een golfbaan met driving range geen stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is hierop niet van toepassing.

Bebouwing ten behoeve van de golfbaan

Het bestemmingsplan maakt bij de golfbaan de volgende bebouwing mogelijk: een clubhuis/businessclub en bebouwing ten behoeve van de driving range, inclusief de daarbij behorende terrassen en andere buitenruimten, alsmede een greenkeepersonderkomen en parkeerplaatsen, uitsluitend ten behoeve van de golfbaan, waarbij het volgende ruimtebeslag als maximum is bepaald.

Het ruimtebeslag van de bebouwing is maximaal 3.500 m² (30% van het bouwvlak van circa 11.700 m²). Het gezamenlijk brutovloeroppervlak (bvo) aan bebouwing bedraagt maximaal 4.100 m², inclusief terras en overige buitenruimte. Hierbij zijn in de planregels de volgende bepalingen vastgelegd:

- maximaal 1.075 m² bvo ondergeschikte horeca;

- maximaal 1.175 m² bvo ondergeschikte dienstverlening, waaronder ondergeschikte kantoren, en ondergeschikte detailhandel;
- maximaal 1.000 m² bvo voor het greenkeepersonderkomen, waarvan:
 - maximaal 750 m² bebouwd oppervlak (uitsluitend binnen het bouwvlak);
 - maximaal 250 m² bij het greenkeepersonderkomen behorende buitenruimte;
- maximaal 550 m² terrassen.

Het clubhuis is gesitueerd op de locatie van de voormalige boerderij (melkveehouderij) op het perceel Heierkerkweg 5. De voormalige boerderij bestaat uit een karakteristieke boerderijwoning en stallen op een boeren erf. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (Grubbenvorst) is het perceel bestemd als Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde met een bouwvlak. Op grond van het vigerende plan mag circa 11.500 m² worden gebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Het ruimtebeslag van de boerderijwoning en de stallen is in totaal circa 2.500 m². De voormalige boerderijwoning blijft behouden, de overige opstallen worden gesloopt. Aan de zuidzijde van de boerderijwoning zal ter plaatse van de bestaande stallen een nieuw gebouw worden gerealiseerd. Dit gebouw en de boerderijwoning vervullen samen de functie van clubhuis en herbergen de voor de golfbaan noodzakelijke ruimtes en faciliteiten van maximaal 3.500 m² bebouwd oppervlak.

Er is derhalve geen sprake van nieuw ruimtebeslag ten opzichte van de bestaande planologische toegestane situatie, maar alleen een planologische functiewijziging. Het plan voorziet in beginsel derhalve niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (Bron: ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 7.2).

Voor wat betreft de aard en omvang van de functies in het clubgebouw geldt dat dit volgens de planregels functies betreffen die uitsluitend zijn toegestaan als onderdeel van de golfbaan. Het gaat immers om ondergeschikte horeca, ondergeschikte dienstverlening, waaronder ondergeschikte kantoren, en ondergeschikte detailhandel. Het greenkeepersonderkomen betreft een voorziening voor het stallen en onderhouden van de machines voor onderhoud en beheer van de Parc Zaarderheiken. De in het clubhuis opgenomen functies staan dus ten dienste van het gebruik van de golfbaan en zijn bedoeld voor de gebruikers van de golfbaan. De bebouwing voor de driving range behoort ook bij de golfbaan.

De ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte kantoormruimte raken op geen enkele wijze horeca, detailhandel en kantoormruimte in de regio en leiden derhalve niet tot leegstaand / overprogrammering. Aangezien alle bebouwing functioneel is verbonden aan de golfbaan, een aan het buitengebied gelieerde functie, kan de bebouwing niet in bestaand stedelijk gebied worden voorzien.

De realisatie van het clubgebouw betreft derhalve geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is hierop niet van toepassing.

Natuurpaviljoen

Het natuurpaviljoen is gericht op dagrecreatie, anders dan het golfen. Het natuurpaviljoen sluit aan bij het extensief recreatieve karakter van het gebied, waar een dergelijke voorziening nog niet aanwezig is. In het nieuwe gebouw wordt ruimte geboden aan fietsverhuur, horeca en een streekwinkel (VVV-punt) en daar bijbehorende kantoormruimte. De doelgroep is nadrukkelijk dagrecreanten en bezoekers van Parc Zaarderheiken en het natuurpaviljoen staat hier ook ten dienste van. Ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' mag de bebouwing voor het natuurpaviljoen worden gerealiseerd met een bvo van

maximaal 1.650 m², inclusief terras en overige buitenruimte, waarvan:

- maximaal 350 m² ondergeschikte horeca;
- maximaal 275 m² ondergeschikte detailhandel;
- maximaal 50 m² ondergeschikte kantoren ten dienste van de overige in het gebouw aanwezige functies;
- maximaal 750 m² terras en verhardingen;
- maximaal 225 m² overige ruimte.

De zelfstandige oppervlakte voor de horeca- en detailhandelsfunctie is niet meer dan 500 m². De gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de horeca- en detailhandelsfunctie en bijbehorende voorzieningen is echter meer dan 500 m². Op grond van bovengenoemde jurisprudentie en een recente uitspraak van de Raad van State van 17 juli 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:2436) wordt dit onderdeel wel als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. De ladder voor duurzame verstedelijking is hierop van toepassing en daarom zijn de twee treden van de ladder doorlopen. In dat kader is door Stec groep marktonderzoek gedaan naar de behoefte en antwoord te kunnen geven op de vraag of deze voorziening binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. De belangrijkste bevindingen van Stec groep zijn onderstaand opgenomen, zie voor het volledige onderzoek (zie bijlage 26).

Trede 1: Behoefte

Voor wat betreft het natuurpaviljoen is van belang dat het gebouw is gelegen binnen het gebied Parc Zaarderheiken, waarin meer dan 100 hectare nieuwe natuur en landschap wordt gerealiseerd met recreatief medegebruik in een gebied met reeds veel bestaande natuur en het voormalige Floriadeterrein dat nog steeds toegankelijk is (totale oppervlakte circa 350 ha). In het gebied is een voorziening als het natuurpaviljoen met daarin 350 m² horeca en 225 m² detailhandel (in de vorm van een streekwinkel en fietsverhuur) nog niet aanwezig. Het clubhuis van de golfclub heeft geen functie voor niet-golfers; die voorziening behoort immers uitsluitend tot de golfbaan.

De doelgroep van het natuurpaviljoen is ten eerste dagrecreanten en bezoekers in de vorm van wandelaars, fietsers, ruiters en menbers. Het natuurpaviljoen is gesitueerd op een plek waar veel recreatieve routestructuren bij elkaar komen. Parc Zaarderheiken fungeert daarbij mede als recreatief uitloopgebied voor de inwoners van Grubbenvorst, Blerick en Venlo. Daarnaast ligt het natuurpaviljoen in een gebied waar de komende jaren nog 400 ha aan nieuwe werklandschappen en de Brightlands Campus Greenport Venlo worden toegevoegd met naar verwachting in totaal circa 14.000 werknemers. Ook deze werknemers zijn een doelgroep voor het natuurpaviljoen. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente om een werklocatie te bieden met ruimte voor optimaal ondernemen in combinatie met ontspanning, die enerzijds wordt geboden in de vorm van een golfbaan (businessgolf) en anderzijds in een aantrekkelijke omgeving om te wandelen en te fietsen.

De grote kwaliteitsimpuls die aan Parc Zaarderheiken wordt gegeven en een samenhangende gebiedsontwikkeling zal opleveren, verleid bezoekers om naar het gebied te komen. Dat heeft naar verwachting een groei van het aantal recreanten in het gebied tot gevolg. Deze toename brengt een behoefte aan voorzieningen met zich mee.

Trede 2: Niet kunnen bouwen in bestaand stedelijk gebied

Het natuurpaviljoen richt zich op de dagrecreanten en bezoekers die recreatief gebruik maken van het Parc Zaarderheiken en de werknemers in het omliggende werklandschap en de Brightlands Campus Greenport Venlo die ontspanning zoeken in het natuurgebied in de vorm van wandelen, fietsen en paardrijden. De locatie voor het natuurpaviljoen is

afgestemd op de bestaande toeristische infrastructuur, de reeds gepland aan te leggen structuren en het werklandschap. Zo ligt het paviljoen op loopafstand van het clubgebouw van de golfbaan, de enige locatie in het Parc Zaarderheiken waar parkeren is toegestaan. De parkeerplaats dient voor bezoekers van de golfbaan, maar ook voor het parkeren voor het gebruik van heel Parc Zaarderheiken. Binnen het plangebied of de directe omgeving is geen leegstaande bebouwing aanwezig die als alternatief kan dienen voor het natuurpaviljoen. Het natuurpaviljoen kan derhalve niet in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Behoeft buiten de ladder om

De golfbaan en het clubgebouw zijn geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat het plan in overeenstemming moet zijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij dient beoordeeld te worden of de in het plan voorziene bestemmingen voorzien in een behoefte.

In dat kader is door Stec groep marktonderzoek gedaan om de haalbaarheid te onderzoeken (zie bijlage 18). Het onderzoek toont aan dat de vraag naar golfcondes uit de beoogde doelgroepen een rendabele exploitatie voor de golfbaan Parc Zaarderheiken oplevert. Het programma van de ontwikkeling is beschreven in paragraaf 2.2.

Voor de nevenfuncties, zoals horeca, kantoren en vergaderruimte is de publicatie 'Wegwijs in golfbaanontwikkeling - van initiatief tot realisatie' van de Nederlandse Golf Federatie (NGF)", de branche- en werkgeversorganisatie van de Nederlandse golfbanen, geraadpleegd. In deze publicatie geeft de NGF onder andere adviezen en aanbevelingen voor de indicatieve programmatische invulling van een clubhuis en bijbehorende voorzieningen bij een golfbaan. Op basis van deze publicatie en ervaringen bij andere golfbanen is het programma voor dit golfpark tot stand gekomen.

In het gebied is een voorziening als het natuurpaviljoen met daarin 350 m² horeca, 275 m² detailhandel (in de vorm van een streekwinkel en fietsverhuur) nog niet aanwezig. Het clubhuis behoort immers tot de golfbaan en richt zich daar ook volledig op. Het clubhuis heeft geen relatie met passantrecreanten en de voorzieningen in het natuurpaviljoen of anderszins.

Conclusie

Op basis van de definitie van een stedelijke ontwikkeling is een golfbaan met driving range geen stedelijke voorziening. De ladder voor duurzame verstedelijking is hierop niet van toepassing.

Voor de bebouwing ten dienste van de golfbaan is geen sprake van nieuw ruimtebeslag ten opzichte van de bestaande planologische toegestane situatie, maar alleen een planologische functiewijziging. De aard en omvang van deze bebouwing is ondergeschikt aan en staat ten dienste van de golfbaan. Dit is in de regels geborgd. De te realiseren (ondergeschikte) functies raken op geen enkele wijze horeca, detailhandel en kantoorruimte in de regio en leiden derhalve niet tot leegstaand / overprogrammering. Aangezien alle bebouwing functioneel is verbonden aan de golfbaan, een aan het buitengebied gelieerde functie, kan de bebouwing niet in bestaand stedelijk gebied worden voorzien. De realisatie van het clubgebouw betreft derhalve geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is hierop niet van toepassing.

De bebouwing voor het natuurpaviljoen is wel aangemerkt als stedelijke ontwikkeling vanwege het feit dat er meer dan 500 m² bebouwd oppervlak gerealiseerd kan worden ten behoeve van horeca, detailhandel en bijbehorende kantoren en overige ruimten. Door Stec groep is de behoefte voor de te realiseren functies aangetoond en onderzocht waarom deze functies niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden (zie bijlage 26).

Daarmee zijn voor het paviljoen de twee treden van de ladder doorlopen.

Ondanks dat de golfbaan en het clubgebouw geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn, moet wel aangetoond worden dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Stec groep heeft hiervoor marktonderzoek gedaan. Het onderzoek toont aan dat de vraag naar golfzones uit de beoogde doelgroepen een rendabele exploitatie voor de golfbaan Parc Zaarderheiken oplevert.

De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee, voor zover van toepassing, doorlopen. Daarnaast is voor alle te realiseren functies de vraag aangetoond en het plan vanuit dit aspect uitvoerbaar.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

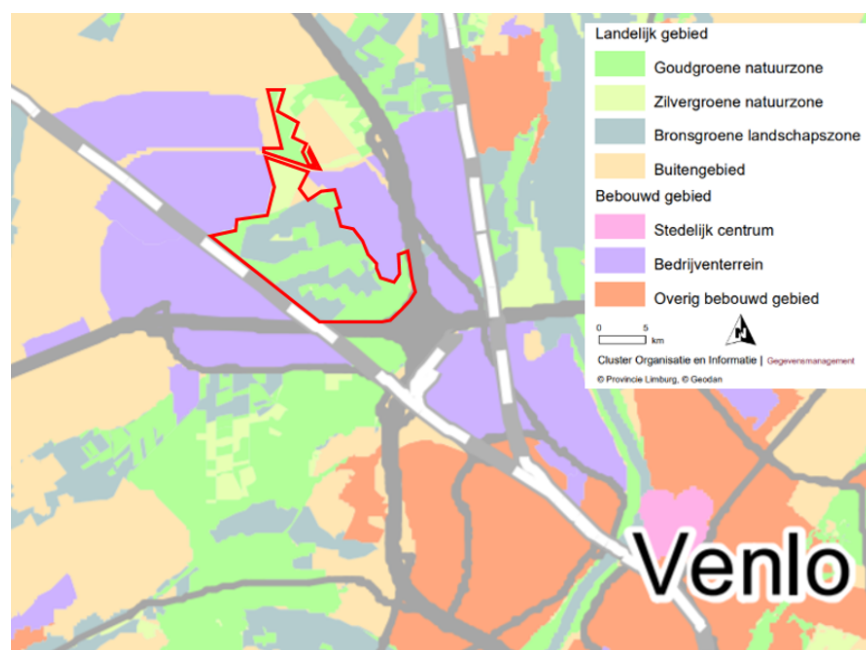
Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Greenport Venlo/Klavertje 4-Gebied is door de provincie als één van de belangrijke uitdagingen en opgaven aangewezen, waarvoor de basis is gelegd in de POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling Klavertje 4 (2009). In de POL 2014 en de omgevingsverordening 2014 is de doelstelling voor het Klavertje 4-gebied ongewijzigd: een onderscheidend werklandschap en kennislandschap.

Beoordeling

Op de kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014 (zie figuur 3.1) is het plangebied gelegen in de volgende zones:

- Goudgroene natuurzone
- Zilvergroene natuurzone
- Bronsgroene landschapszone



Figuur 3.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland/Landschapszones en indicatieve locaties van ingrepen in de Goudgroene natuurzone.

In de Goudgroene natuurzone staat beschermen en versterken van de natuur centraal, met bijzondere aandacht voor de Natura 2000 gebieden en de natuurbeken. Ook de hydrologisch gevoelige natuurgebieden (waaronder de natte parels) vragen om aandacht. Recreatief medegebruik van de natuur wil de provincie optimaliseren. Van belang is een goede maatschappelijke verankering van natuur(beleid).

De planologische bescherming van de Goudgroene natuurzones krijgt vorm door een nee-tenzij bescherming in de Omgevingsverordening.

De Zilvergroene natuurzone omvat landbouwgebieden met grote kansen voor natuurontwikkeling en natuurbeheertaken, die vooral met middelen uit de regio benut moeten worden. In de zilvergroene natuurzone staat het benutten van kansen voor natuur centraal.

De Bronsgroene landschapszone, veelal geconcentreerd in en rond beekdalen en langs steilere hellingen in Zuid-Limburg, bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. De beken en beekdalen moeten klimaatbestendig zijn, dus toekomstige pieken en droogteperioden in de regionale waterafvoer kunnen opvangen, en invulling geven aan de Europese doelen. Ze bieden ruimte voor een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw. Het is belangrijk om de specifieke kwaliteiten van het landschap, de kernkwaliteiten, te koesteren en monumentaal erfgoed optimaal te gebruiken.

Het beleid van de provincie is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de Bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

Conclusie

In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ter borging van de Goudgroene natuurzone, Zilvergroene natuurzone en de Bronsgroene landschapszone. Toetsing hieraan vindt plaats in paragraaf 3.2.2.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridisch te borgen.

Beoordeling

Goudgroene natuurzone

Ontwikkelingen die plaatsvinden in de Goudgroene zone zijn:

- het herstel van het beekdal van de Mierbeek (een klein deel van het bos wordt gekapt),
- de aanleg van fairways, ook hiervoor wordt bos gekapt.

Deze ontwikkelingen vormen een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Goudgroene natuurzone.

Aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden in de Goudgroene natuurzone is niet toegestaan op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Er zijn drie mogelijke uitzonderingen. Het verbod van artikel 2.6.2 betreffende de Goudgroene natuurzone is niet van toepassing op nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten, indien:

- a. er sprake is van een groot openbaar belang;
- b. er geen reële alternatieven zijn en
- c. uit het ruimtelijk plan blijkt dat en hoe negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en voor het overige worden gecompenseerd, waarbij:
 1. de compensatie niet mag leiden tot verlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de wezenlijke kenmerken en waarden; en
 2. de compensatie plaatsvindt: op financiële wijze of in natura in nog niet gerealiseerde delen van de Goudgroene natuurzone.

Het verbod van artikel 2.6.2 is ook niet van toepassing als een saldobenadering plaatsvindt bij samenhangende ontwikkelingen.

Daarnaast is het verbod van artikel 2.6.2 niet van toepassing bij een kleinschalige ingreep.

Zilvergroene natuurzone

Een deel van de voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de Zilvergroene natuurzone. Dit betreft:

- de aanleg van fairways in de Zilvergroene natuurzone in het heidelandschap ten zuiden van de Greenportlane,
- het herstel van het beekdal van de Mierbeek.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 stelt voorwaarden aan het op te stellen ruimtelijk plan. Het ruimtelijk plan dient een beschrijving te bevatten met:

- de waarde van het plangebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen de Goudgroene natuurzone met het oog op de impact voor de habitattypen in de Natura 2000 gebieden;
- de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;
- de waarde van het plangebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van de Goudgroene natuurzone;
- de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden hierboven genoemd en op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van bedoelde waarden;
- de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan;
- de compensatie van (eventueel optredende) negatieve effecten door herbegrenzing van de zilvergroene natuurzone.

Bronsgroene landschapszone

Een groot deel van de ontwikkelingen vinden plaats in de Bronsgroene landschapszone. Deze ontwikkelingen betreffen onder meer:

- het herstel van het beekdal van de Mierbeek;
- de aanleg van een golfbaan;
- de aanleg van de vijver (Zaanderplas);
- de aanplant van houtwallen en bos;
- aanleg/herstel van landduinen.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 stelt voorwaarden aan het op te stellen ruimtelijk plan. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de

Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van:

- de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;
- de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en - hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Bij de compensatie van de negatieve effecten op de Bronsgroene natuurzone wordt de Beleidsregel natuurcompensatie gevolgd. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.

Conclusie

Het plangebied heeft overlap met de Goudgroene, Zilvergroene natuurzone en de Bronsgroene landschapszone. Door een aantal voorgenomen ontwikkelingen, zoals de kap van bos en de aanleg van fairways (herstel landduinen en beleefbaar maken van grafheuvels), worden delen van de Goudgroene natuurzone aangetast. Een ander deel van de ontwikkelingen, zoals het herstel van het Mierbeekdal en de aanleg van heide, nieuw bos en houtwallen, versterken de natuurzones en de landschapszone. Om die reden wordt geopteerd voor de saldobenadering bij samenhangende ontwikkelingen. In paragraaf 4.4 is het aspect natuur nader onderbouwd.

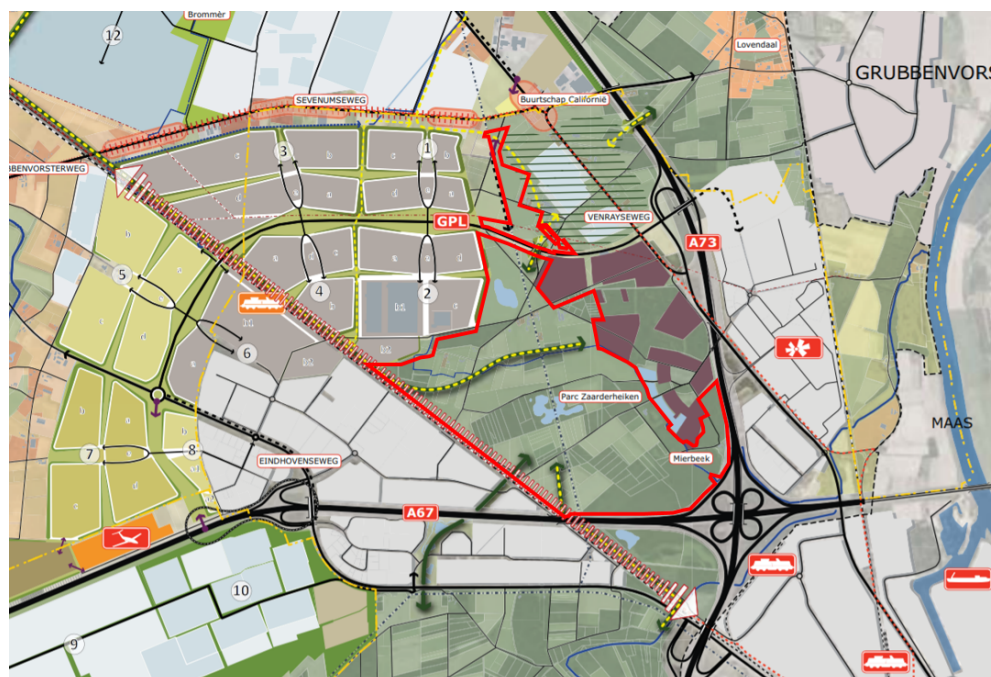
3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Klavertje 4-gebied (2012)

De samenwerkende gemeenten en de provincie hebben in 2012 gezamenlijk de structuurvisie Klavertje-4-gebied vastgesteld. De gunstige ligging tussen aanvoer- en afzetmarkten (mainports en Ruhrgebied en verder), de goede bereikbaarheid en de sterke, van oudsher aanwezige agrarische en logistieke sectoren, hebben ervoor gezorgd dat de regio rondom Venlo zich heeft ontwikkeld tot één van de vijf Nederlandse Greenports.

Rijk, provincie en gemeenten hebben de handen ineengeslagen om de kansen voor een verdere economische ontwikkeling te benutten. Dit wordt vormgegeven door in het Klavertje 4-gebied een omvangrijk werklandschap te ontwikkelen, waarbij de ontwikkeling is geïnspireerd door de C2C-principes. Het Rijk hecht veel waarde aan de gebiedsontwikkeling en heeft Greenport Venlo in de Crisis- en herstelwet aangewezen als project van nationaal belang. Hierdoor is wet- en regelgeving omtrent het omgevingsrecht vereenvoudigd en kan gebruik worden gemaakt van kortere procedures.

In vervolg op de vastgestelde aanvulling op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg voor het Klavertje 4-gebied, hebben de drie betrokken gemeenten het ruimtelijke beleid voor dit gebied in een gezamenlijke, intergemeentelijke structuurvisie concreet vastgelegd.



Figuur 3.2. Uitsnede Structuurvisiekaart Klavertje 4 met ligging Parc Zaarderheiken [Greenport Venlo, 2012]

Een werklandschap is een gebied waar landschap en bedrijvigheid in elkaar overgaan. Het is een landschap waarin wordt gewerkt, maar waarin ook wordt gerecreëerd. Het werklandschap heeft een maximaal positief effect op milieueffectiviteit en leefbaarheid. Gekoppeld aan de werklandschappen wordt fors geïnvesteerd in nieuw landschap, natuur en energieprojecten.

Om tegenwicht te bieden aan de grootschalige verstedelijking – en het daarmee samenhangende verlies van nu aanwezige kwaliteiten – wordt aan het aanwezige groene casco een stevige impuls gegeven. Zo wordt het 'sense of place' opnieuw ontwikkeld en versterkt. Voor dieren en planten worden leefgebieden vergroot en verbonden. Grotendeels vooruitlopend op de stedenbouwkundige en infrastructurele ontwikkelingen wordt een robuuste groene structuur ontwikkeld (400 tot 630 hectare nieuwe natuur en landschap), waar naast landschaps- en natuurdoelstellingen ook ruimte wordt geboden aan recreatie. De ontwikkeling van het landschap in het Klavertje 4-gebied is uitgewerkt in het Landschapsplan Klavertje 4 (2010), dat integraal onderdeel uitmaakt van de Structuurvisie Klavertje 4-gebied.

Met de vaststelling van een ontwikkelingsgerichte intergemeentelijke structuurvisie in de zomer van 2012 is de ruimtelijke strategie en hoofdstructuur voor de gebiedsontwikkeling in het Klavertje 4-gebied vastgelegd. Daarmee is een beleidsmatige en planologische basis gelegd voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling.

Gekoppeld aan de structuurvisie is de procedure van de milieueffectrapportage (m.e.r.-procedure) doorlopen en een milieueffectrapport (planMER) opgesteld. Tevens is een Passende Beoordeling uitgevoerd.

De voorbereidende en uitvoerende taken ten behoeve van de realisatie van de gebiedsontwikkeling zijn ondergebracht bij de Development Company Greenport Venlo (DCGV) en later van naam gewijzigd in Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (OBG). Het ontwikkelbedrijf is een samenwerkingsvennootschap van de betrokken gemeenten in het Klavertje 4 gebied en de provincie Limburg.

Het Rijk hecht veel waarde aan de gebiedsontwikkeling van Klavertje 4 en heeft daarom

Greenport Venlo in de Crisis- en herstelwet aangewezen als project van nationaal belang [IOB, 2016].

Beoordeling

Parc Zaarderheiken is een belangrijke ecologische schakel tussen Kraijelheide en de natuurgebieden aan de oostkant van de A73. Ook fungeert het gebied als recreatief uitloopgebied voor de inwoners van Grubbenvorst, Blerick en Venlo. De ecologie en extensieve recreatie blijven de primaire functies in het gebied. Om te voorzien in de recreatieve behoefte kan in Parc Zaarderheiken een golfbaan worden aangelegd. Het realiseren van een kwaliteitsimpuls in het landschap is uitgangspunt bij de ontwikkeling van de golfbaan. Verbetering van natuur- en landschapswaarden staat hierbij centraal. Dit wordt onder andere vormgegeven door te investeren in landschappelijke inpassing van de golfbaan, de ecologische functie van de Mierbeek, het (deels) terugbrengen van het oorspronkelijke landschap (heide, gemengde bossen, schrale gronden) en terughoudend om te gaan met het eventueel kappen van bomen.

Conclusie

De natuur- en landschapsontwikkeling in combinatie met de golfbaan is passend binnen de visie voor het Klavertje 4-gebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de structuurvisie staan de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

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':

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 te benutten.
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters 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.

Naast deze 'majeure opgaven' wordt er uitgegaan van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

1. het de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert;
2. de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
3. het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Beoordeling

Voor het eerste aandachtsgebied is de doelstelling het huidige contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied te verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling. De ontwikkeling van Parc Zaarderheiken draagt hieraan bij, niet alleen worden natuurontwikkeling en recreatie (middels de golfbaan, fiets-, wandel- en ruitersporen) hier gecombineerd, maar worden onder andere ook agrarisch medegebruik (waar van toepassing) en waterberging mogelijk gemaakt.

Horeca en detailhandel

De Golfbaan Venlo richt zich primair op het regionale bedrijfsleven, regionale golfers en potentiële golfers. De Golfbaan wenst zich te profileren als het platform waar het regionale bedrijfsleven een "eigen ontmoetingslocatie" heeft die representatief en passend van kwaliteit is. Hier wordt aan voldaan door het aanbieden van een breed platform, met golf, kleinschalige evenementen, mogelijkheden voor de hippische sport, uitgebreide passende horeca, vergadermogelijkheden etc. Het geheel vergroot de aantrekkingskracht en daarmee de basis voor een positief rendement.

Conclusie

Het plan is passend binnen de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- natuur;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- milieuruimte;
- externe veiligheid;
- verkeer, vervoer en infrastructuur;
- akoestiek (wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï);
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

4.2.1 Wet- en regelgeving / toetsingskader

Nationaal

In het Nationaal Milieubeleidsplan 3 (NMP3, 1997) is door het kabinet geconstateerd dat grote delen van de Nederlandse bodem zijn verontreinigd. De aanwezigheid van de verontreiniging en de daardoor verminderde gebruiksmogelijkheden van de bodem, heeft zowel in het stedelijk als het landelijk gebied ernstige ruimtelijke en economische gevolgen, zoals het stagneren van ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting, landinrichting, infrastructuur en bedrijventerreinen. Eind 2004 is het Landdekkend Beeld Bodemverontreiniging (LDB) opgeleverd. Het LDB is een inventarisatie - voor geheel Nederland - van locaties waar de bodem (mogelijk) verontreinigd is door (voormalige) bedrijfsactiviteiten. Uit de ruim 750.000 locaties van het LDB is een werkvoorraad van circa 425.000 (potentieel) ernstige verontreinigde locaties geselecteerd, die moesten worden onderzocht en eventueel gesaneerd. De verantwoordelijkheid voor het samenstellen van het LDB en het beheer van deze bodemdata was en is de verantwoordelijkheid van de bevoegde gezagen in het kader van de Wet Bodembescherming (Wbb). Voor het plangebied is dit de gemeente Venlo.

Bodemconvenant

Vanaf 2009 ligt de nadruk op het aanpakken van de spoedlocaties: verontreinigde locaties waarbij in de huidige situatie sprake is van onaanvaardbare risico's voor de mens, het grondwater en/of ecosystemen. Deze locaties moesten voor 2015 zijn gesaneerd, of de risico's moesten minimaal beheersbaar zijn. Dit beleid is bestemd met het ondertekenen van een nieuw, tweede convenant op 17 maart 2015: het Convenant Bodem en Ondergrond 2016-2020.

Voor ernstige, niet spoedeisende locaties geldt een saneringsplicht. De aanpak van de verontreiniging kan echter worden uitgesteld totdat kan worden aangesloten bij maatschappelijk gewenste ontwikkelingen. Uiteindelijk moet het resultaat van de sanering zijn dat de locatie geschikt is voor het (toekomstig) gebruik.

Nieuwe gevallen van bodemverontreiniging, zijn gevallen die op of na 1 januari 1987 zijn ontstaan, vallen onder de zorgplicht. Deze bepaling verplicht bij bodemverontreiniging het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden gevergd, om de verontreiniging geheel te verwijderen.

Sanering van een geval van niet ernstige bodemverontreiniging is wettelijk niet verplicht, met uitzondering van gevallen die vallen onder de zorgplicht. Soms kan het toch wenselijk zijn om de verontreiniging te verwijderen, bijvoorbeeld in het geval van verkoop van een terrein of het bouwrijp opleveren van een locatie.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is inzicht in de bodemkwaliteit relevant, om te kunnen bepalen of de bodemkwaliteit voor de beoogde (nieuwe) bestemming geschikt is. Tevens geeft het een inzicht in de mogelijke (technische) maatregelen die noodzakelijk zijn om de uitvoerbaarheid van een plan te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Aangezien voor alle plangebieden geldt dat er een transitie plaatsvindt van bodemfuncties 'Landbouw' en 'Natuur' naar 'Ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie' impliceert dit een verschuiving van bodemfunctieklasse 'Achtergrondwaarde' naar 'Industrie'. Met andere woorden: er vanuit gaande dat de bodemkwaliteit nu voldoet voor het huidige gebruik, is dit voor het toekomstige gebruik zeker het geval.

4.2.2 Onderzoek

Door Antea Group is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Het historisch vooronderzoek heeft tot doel inzicht te krijgen in de reeds bekende bodemkwaliteitsgegevens en potentieel bodembedreigende activiteiten en installaties ter plaatse van de ontwikkelingen in het plangebied. Op basis van dit onderzoek kan worden bepaald of de bodemkwaliteit mogelijk belemmeringen op kan leveren voor de voorgenomen bestemming.

Landbodem

Regionale omstandigheden

Uit de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat er binnen het plangebied op enkele locaties verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater zijn aangetroffen. Deze verhoogde waarden aan metalen in het grondwater worden regelmatig in Noord- en Midden-Limburg aangetroffen en passen in het beeld van achtergrondconcentraties.

In de meeste gevallen (uitgezonderd de locatie Berkter Hei (ong.), perceel 038016 en 043049) zijn er geen aanwijsbare bronnen gevonden en worden deze verhogingen dan ook toegeschreven aan de regionaal verhoogde achtergrondconcentraties conform de brief van

de Provincie Limburg van juli 1995 (kenmerk 95/36199V). De verhoogde waarden vormen dan ook geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingen en er kan voor die locaties geconcludeerd worden dat het uitvoeren van aanvullend of nader grondwateronderzoek niet zinvol is.

Berkter Hei

Op de locatie waar een voormalig deel van de Berkter Hei kruiste met de huidige N295 (Greenportlane, aangelegd in 2012-2013) zijn in 2009 sterk verhoogde gehalten aan zink aangetroffen in de puinverharding onder het asfalt. Voor dit deel kunnen we, ondanks het ontbreken van informatie in de geraadpleegde archieven, aannemen dat deze verontreiniging is gesaneerd of duurzaam is afgedekt door de aanleg van de N295. Tevens bevatten de plannen voor Parc Zaarderheiken geen wijzigingen aan de N295. Echter, in het rapport van het onderzoek uit 2009 is ook vermeld dat de verontreiniging zich waarschijnlijk uitstrekt tot buiten de toenmalige onderzoekslocatie, waardoor bij werkzaamheden grenzend aan deze verontreiniging rekening gehouden moet worden met een verdachte deellocatie.

Daarnaast vormt de beregeningsput aan de zuidzijde van de N295 een verdachte locatie vanwege de spotverontreiniging met minerale olie.

Bij bodemonderzoek in 2000 op de locatie Berkter Hei (ong.), perceel 038016 en 043049, zijn sterk verhoogde concentraties aan koper en matig verhoogde concentraties aan zware metalen aangetroffen in het grondwater, waarvoor sprake is van een (mogelijke) aanwijsbare bron. Dit terrein vormt daarmee een verdachte locatie.

Heierhoevenweg

Ter plaatse van de kruising met de huidige N295 is tijdens bodemonderzoek in 2009 een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. Voor dit deel kunnen we, ondanks het ontbreken van informatie in de geraadpleegde archieven, aannemen dat deze verontreiniging is gesaneerd of duurzaam is afgedekt door de aanleg van de N295. Echter, in het rapport van dit onderzoek is ook vermeld dat de verontreiniging zich waarschijnlijk uitstrekt tot buiten de toenmalige onderzoekslocatie, waardoor bij werkzaamheden grenzend aan deze verontreiniging rekening gehouden moet worden met een verdachte deellocatie.

Ter plaatse van het fietspad (perceel 713) is bij milieutechnisch onderzoek in 2015 sprake van een verontreinigde bouwstof. In de funderingslaag in de berm zijn daarbij licht tot sterk verhoogde waarden aan anorganische parameters aangetoond. Op perceel 234 (Heierhoevenweg 4) was sprake van een verontreinigde afvalstof. Echter gezien de aanleg van een fietspad dat hier nadien heeft plaatsgevonden, kunnen we, ondanks het ontbreken van informatie in de geraadpleegde archieven, aannemen dat deze verontreinigde afvalstof niet meer aanwezig is.

Overige verontreinigende activiteiten

De vermoedelijke voormalige stortplaats ten westen van knooppunt Zaarderheiken is voor zover bekend niet onderzocht en vormt een verdachte locatie. Hier blijft de huidige bestemming echter gehandhaafd en vinden geen ontwikkelingen plaats. Op deze gronden is het daarom niet noodzakelijk bodemonderzoek uit te voeren. Het vermoeden voor de stortplaats is gebaseerd op een verkleuring op een historische luchtfoto uit 1965. Raadpleging van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) laat op deze locatie echter natuurlijke stuifduinen zien. Dat verklaart waarschijnlijk de verkleuring. Daarbij zijn er bij de gemeente, voor zover bekend, nooit aanwijzingen naar voren gekomen voor de daadwerkelijke aanwezigheid van stortmateriaal. Ten behoeve van de uitbreiding van de

A67 heeft voor een deel van de locatie in 1994 een bodemonderzoek plaatsgevonden waarbij zintuigelijk geen bijzonderheden zijn aangetroffen. Op grond van deze gegevens en de historische gegevens is een stortplaats hier niet aannemelijk.

Daarnaast bevat het onderzoeksgebied Parc Zaarderheiken diverse percelen met boomkwekerijen. Een van de betreffende locaties maakt deel uit van het te ontwikkelen gebied (locatie 6). Op de overige locaties (locaties 7, 8 en 9) vinden geen ontwikkelingen plaats. Net als bij de vermoedelijk voormalige stortplaats is daar geen bodemonderzoek nodig. Het nader onderzoek van Econsultancy voor locatie 6 heeft aangetoond dat deze onderzoekslocaties als onverdacht kan worden beschouwd en dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen op deze gronden.

Overig terrein

Voor het overige terreindeel binnen het onderzoeksgebied geeft de verzamelde informatie geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksgebied of in de directe omgeving, of zijn maximaal licht verhoogde gehalten of concentraties aangetoond. De interventiewaarden worden niet overschreden. Grondverzet is mogelijk op basis van de bodemkwaliteitskaart.

Asfalt

Tijdens milieutechnisch onderzoek in 2009 is binnen het onderzoeksgebied teerhoudend asfalt aangetroffen. Indien in het kader van de beoogde ontwikkelingen werkzaamheden aan asfaltwegen of -paden plaats zullen vinden, die niet eerder zijn onderzocht, dient hiernaar onderzoek gedaan te worden.

Asbest

Op basis van het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie gedeeltelijk als asbestverdacht wordt aangemerkt, omdat er aanwijzingen zijn voor bodembelastende activiteiten waarbij asbest op of in de bodem terecht is gekomen.

Het gaat hier om enkele onverharde (zand)paden binnen het onderzoeksgebied, waarin mogelijk sporadisch puin voorkomt aan het oppervlak en in de bovengrond. De (boven)grond ter plaatse van deze paden dient daarom als asbestverdacht te worden beschouwd.

Waterbodem

De binnen het plangebied gelegen watergang Mierbeek is uitgesloten van de bodemkwaliteitskaart. Omdat de Mierbeek in het kader van de beoogde ontwikkeling zal gaan meanderen, dient voorafgaand aan het dempen van de bestaande delen van de watergang een waterbodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Aanbevelingen vervolgonderzoek

De verzamelde informatie geeft aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten binnen het onderzoeksterrein.

4.2.3 Conclusie

Op basis van het historische bodemonderzoek van Antea Group en het aanvullende historische bodemonderzoek (bijlage 21) van Econsultancy kan geconcludeerd worden dat bodem geen belemmering vormt voor het bestemmen van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.3 Water

4.3.1 Wet- en regelgeving / toetsingskader

Het beleidskader voor water bestaat uit beleid gericht op waterkwantiteit en waterkwaliteit. Op verschillende niveaus is er beleid ontwikkeld (Europees, Nationaal, Provinciaal en Waterschap). Op het vlak van waterkwaliteit is samenvattend van toepassing dat de waterkwaliteit niet mag verslechteren en dat alle watersystemen in een chemische en ecologisch goede toestand verkeren. Daarnaast mag de toestand van het grondwater niet verslechteren en dient het grondwater beschermd te worden tegen verontreinigingen. Waterkwantiteit valt grotendeels binnen de beleidskaders van het waterschap. In het beleid wordt gestreefd naar het infiltreren van zoveel mogelijk water om de grondwateraanvulling te maximaliseren en de afvoer te minimaliseren. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt het principe van hydrologisch neutraal bouwen gehanteerd. Hierbij mag de afvoer vanaf nieuwe ontwikkelingen niet toenemen tot boven de maximale afvoer van 1 l/s/ha. Deze 1 l/s/ha is gebaseerd op de natuurlijke afvoer in het landelijk gebied.

Boringsvrijzone Venloschol

Het plangebied ligt in de boringsvrije zone van de Venloschol. De waterwinning is alhier gestopt. Met het verdwijnen van de winning zijn het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied voor de drinkwaterwinning opgeheven. Het grondwaterbeschermingsgebied Venloschol ter bescherming van de kleilaag en het grondwater blijft bestaan. De (provinciale) regels daaromtrent zijn ook nog steeds relevant en middels de aanduiding "milieuzone - grondwaterbescherming Venloschol" opgenomen in het plan.

4.3.2 Onderzoek

Door Arcadis is een watertoets uitgevoerd. De complete watertoets is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. Onderstaand is de toekomstige situatie uit de watertoets beschreven.

Toekomstige situatie

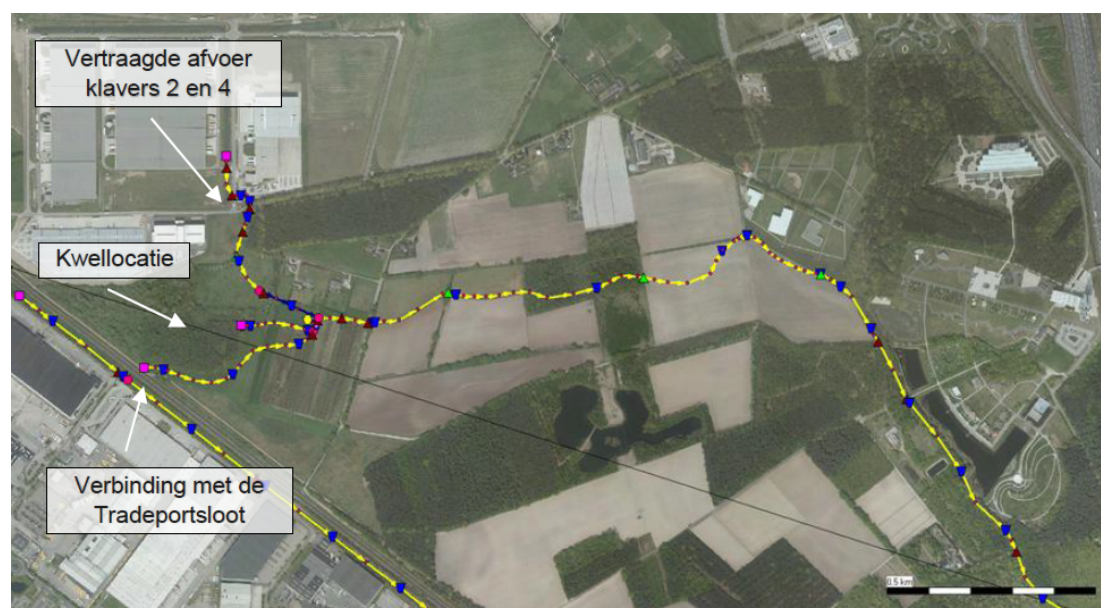
Verhard oppervlak en bergingsopgave

In de huidige situatie is de hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plangebied minimaal. Dit betekent dat al het gepland verhard oppervlak automatisch een toename is ten opzichte van de huidige situatie waarvoor de bergingsopgave van het waterschap geldt.

Het aandeel verhard oppervlak wordt bij de nieuwe gebiedsontwikkeling niet of zeer minimaal vergroot. In de Mierbeek worden stuwen geplaatst en poelen gegraven waar water vast wordt gehouden. Eventueel nieuw verhard oppervlak binnen het plangebied kan daarom op de beek afgevoerd worden waar water vast wordt gehouden en de afvoer uit het gebied gelijk blijft.

Oppervlaktewater

Voor de gebiedsontwikkeling en de hierin gelegen golfbaan wordt de Mierbeek ingericht met een natuurlijker karakter en gaat deze meanderen. Daarnaast wordt de watertoevoer in de bovenloop gewijzigd.



Figuur 4.1 Geplande ligging Mierbeek (bron: Rapportage Ontwerp Projectplan Waterwet; concept 15-9-2017)

Van de huidige situatie is bekend dat de beek in de zomer droogvalt. Dit is voor de beleving op de golfbaan en voor de flora en fauna in de beek niet wenselijk. Om water langer in het gebied vast te houden en droogval te beperken is het plan om de beek op drie locaties te stuwen en de bodem deels af te dichten met ondoorlatend materiaal. Het water wordt op deze manier langer in het gebied vastgehouden. De verbinding met de Tradeportsloot wordt aangelegd om de aanvoer van water naar het Mierbeekdal te vergroten en de afvoercapaciteit van de Tradeportsloot te vergroten.

Door het plaatsen van stuwen en toename van de aanvoer zal er meer water in het gebied vastgehouden worden en infiltreren. In tijden van hoge afvoer mag het water, door het plaatsen van stuwen, niet hoger komen dan in de huidige situatie. Hier moet bij het bepalen van de stuwpeilen rekening mee gehouden worden.

In het plan is tevens een waterplas (Zaarderplas) voorzien waarvan de locatie nader te bepalen is. Deze plas wordt door grondwater gevoed en niet verbonden met het oppervlaktewatersysteem. Het effect op het grond en oppervlaktewater is daarmee te verwaarlozen.

Grondwater

Het golfterrein wordt voorzien van drainage om ervoor te zorgen dat deze te betreden is. De drainage zal boven het huidige grondwaterniveau aangelegd worden op ca. 0,8 m onder maaiveld. Gezien de diepe grondwaterstanden heeft deze drainage geen directe negatieve invloed op de grondwaterstand. Tijdens en na een regenbui zal de drain geïnfiltreerd water afvangen en afvoeren wat als gevolg kan hebben dat de netto grondwateraanvulling afneemt. Geadviseerd wordt om het drainagewater waar mogelijk op poelen te lozen die niet zijn afgedicht. Hier wordt het water vastgehouden en naar het grondwater kan geïnfiltreerd. Hierdoor wordt neerslag binnen het gebied vastgehouden en maximaal geïnfiltreerd.

Waterschap Limburg schrijft het gebruik van peil gestuurde drainage voor. Hier moet bij de

aanleg rekening mee gehouden worden.

Naast het plaatsen van de drains heeft ook het stuwen van de beek een effect op het grondwater. Om negatieve gevolgen van vernatting te voorkomen moet onderzocht worden of het stuwen van de Mierbeek (mogelijk verhoging waterpeil) en toename van de infiltratie (mogelijk verhoging grondwaterpeil) in de omgeving leiden tot schade. Hierbij moet in acht worden genomen dat de zandige gronden, welke kenmerkend zijn voor dit gebied, maken dat het effect op de grondwaterstand naar verwachting minimaal en in een beperkte zone rond de beek aanwezig is.

Een laatste aandachtspunt is een infiltratieopgave om het grondwater aan te vullen welke in het blauwplan gebiedsontwikkeling klavertje 4 (2009, kenmerk 073958617). Deze ambitie is destijds geformuleerd om verdroging, veroorzaakt door de toegenomen verharding binnen het Greenport gebied, te compenseren met extra infiltratie. Om deze reden wordt binnen de ontwikkeling waar mogelijk water vastgehouden en geïnfilteerd.

Waterkwaliteit

Ondanks alle nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient de ecologische waarde van het gebied zo veel mogelijk behouden te blijven. Dit betekent onder andere de borging van een goede waterkwaliteit.

In de plansituatie wordt de afvoer van de Klavers 2 en 4 langs het bronbosje geleid en wordt het kwelwater oostelijk van het bronbos vermengd met het water van de bedrijventerreinen. Alleen bij extreme afvoeren treedt mogelijk vermenging binnen het bronbosje op door terug stuwning. Door deze inrichtingskeuze is tevens de A-status, en bijbehorend onderhoud, van de Mierbeek geborgd.

Het toepassen van bemesting dient zo veel mogelijk afgestemd te worden op de behoefte zodat een toename van de nutriëntenbelasting in het oppervlaktewater wordt beperkt. Wij adviseren om het gebruik van bestrijdingsmiddelen tegen ziekten en plagen zoveel mogelijk met biologisch afbreekbare middelen uit te voeren.

Het water afkomstig van de golfbaan en het evenemententerrein vloeit af naar het open water, bij voorkeur de vijvers en/of poelen. Het is belangrijk dat dit water niet vervuild is. Om een goede waterkwaliteit te borgen kan het noodzakelijk zijn om water eventueel eerst af te vangen in een bergingsvoorziening en indien nodig een zuiverende voorziening alvorens het overtollige water op het oppervlaktewater te lozen.

Beheer en onderhoud

Parc Zaarderheiken wordt door gebiedsontwikkelaar beheert en onderhouden. Hierbij wordt afgestemd met bevoegd gezag over de eisen waaraan het beheer moet voldoen.

(Afval) waterketen

Het afvalwater afkomstig van de golfbaan wordt naar de RWZI Venlo getransporteerd.

Door de functieverandering van agrarische woning respectievelijk agrarische bebouwing naar clubhuis voor de golfbaan is het aannemelijk te veronderstellen dat er een toename van het aanbod vuilwater op het gemeentelijk riool zal plaatsvinden. Op dit moment wordt niet verwacht dat deze mogelijke toename aanpassingen aan het gemeentelijk riool vergen, geadviseerd wordt om dit te bij de nadere uitwerking van de plannen te toetsen.

Eventueel zou het afvalwater decentraal gezuiverd kunnen worden en hergebruikt op de golfbaan.

Overige waterbelangen

Gezien de wens om de watergang en poelen zo veel mogelijk watervoerend te houden liggen er kansen om water van de campus en het werklandschap naar Zaarderheiken af te voeren, vast te houden en vertraagd af te voeren. In het ontwerp wordt rekening gehouden met deze opgave met als doel om de afvoer van de Mierbeek niet te laten toenemen. Daarnaast wordt een overloop vanuit Trade Port West (de Tradeportsloot) aangelegd zodat water afgevoerd kan worden naar het Mierbeekdal.

4.3.3 Conclusie

Met het doorlopen van de watertoets is het aspect water voldoende belicht en vormt hiermee geen belemmering voor het bestemmingsplan. Aan de waterbeheerder is advies gevraagd naar aanleiding van de watertoets. Het waterschap heeft hierop een positief advies afgegeven (zie bijlage 3).

4.4 Ecologie

4.4.1 Wet- en regelgeving / toetsingskader

Algemeen

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. In de Quicksan flora en fauna Bijlage 4 wordt niet ingegaan op de bescherming van houtopstanden.

Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

Soortbescherming

In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 van de Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit Verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn;
3. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving.

Tijdens een bijeenkomst van het Netwerk Groene Bureau d.d. 16 december 2016 is aangegeven dat drie provincies (Utrecht, Overijssel en Gelderland) de geldende "Aangepaste lijst met jaarrond beschermde nesten" (LNV, 2009) aanhouden en blijven hanteren in de Wet natuurbescherming. De provincie Limburg hanteert een eigen systematiek van beschermingscategorieën.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en / of Vogelrichtlijn. Voor de gebieden en de daarbij aangewezen soorten en habitattypen zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Een activiteit mag niet leiden tot significant negatieve effecten op deze doelen of tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken. Indien op voorhand significante effecten niet uitgesloten kunnen worden dient een Passende beoordeling opgesteld te worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden; de Natura 2000-gebieden maken daar deel van uit. Naast de Natura 2000-gebieden bevat het NNN ook overige leefgebieden van soorten en – om isolatie te voorkomen - gebieden die een verbinding vormen tussen natuurgebieden. Het NNN is onderdeel van het actieve beleid om bedreigde dier- en plantensoorten in een gunstige staat van instandhouding te brengen. De natuurgebieden die behoren tot het NNN en hun functies worden planologisch beschermd, hier geldt het 'nee, tenzij'- principe. De planologische bescherming betekent in het kort dat geen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de oppervlakte, de kwaliteit en de samenhang van het NNN. Hieraan wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

4.4.2 Onderzoek

4.4.2.1 Quickscan flora en fauna

Ten behoeve van bestemmingsplan Parc Zaarderheiken is door Bureau Meervelt het document 'Quickscan natuur Parc Zaarderheiken 2018' opgeleverd. Dit onderzoek gaat in op drie hoofdonderdelen, te weten:

1. Gebiedsbescherming;
2. Soortbescherming;
3. Houtopstanden, hout en houtproducten.

Het document is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. In dit onderzoeksrapport worden de conclusies van de aanwezige en potentiële natuurwaarden op hoofdlijnen genoemd met de vervolgstappen voor nader onderzoek.

Conclusies: Beschermd gebieden

Natura 2000

Het plangebied ligt op ruim vijf kilometer afstand van Natura 2000 gebied Maasduinen. Overige Natura 2000 gebieden liggen op grotere afstand. Het enig mogelijk optredende effect als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van vogels door emissies. Om hier uitsluitel over te geven zijn AERIUS berekeningen uitgevoerd (zie paragraaf 4.4.2.2). In alle rekenjaren, voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase is er op geen enkel Natura 2000-gebied een toename (bijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar) van de stikstofdepositie berekend als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Effecten op Natura 2000 gebieden zijn daarmee uitgesloten.

Omgevingsverordening Limburg (provincie)

Het plangebied overlapt met de Goudgroene en Zilvergroene natuurzone en met de Bronsgroene landschapszone.

Goud- en zilvergroeene natuurzone en bronsgroene landschapszone

Het plangebied overlapt met de Goudgroene en Zilvergroene natuurzone en met de Bronsgroene landschapszone. Vanwege de aanleg van de golfbaan worden delen van de Goudgroene natuurzone aangetast. Een ander deel van de ontwikkelingen, zoals het herstel van het Mierbeekdal en de aanleg van houtwallen, versterken de natuurzones en de landschapszone. Om die reden is in overeenstemming en conform afspraak met de provincie een Saldobenadering toegepast.

In het salderingsplan (bijlage 5) wordt uitgegaan van een worst-case scenario waarbij 8,6 hectare van de Goudgroene natuurzone wordt vernietigd door de wijziging van een enkelbestemming natuur naar de bestemming recreatie-natuur-golf. Om de vernietiging van de Goudgroene natuurzone te salderen hebben de Provincie Limburg en het Ontwikkelbedrijf gezamenlijk besloten om het gebied ter plaatse van het Heidelandschap Zuid (exclusief de vlakken voor het mogelijk maken van de golfbaan) in te zetten als salderingsgebied (oppervlakte 17.10.44 ha.). In het salderingsplan zijn afspraken gemaakt over de inrichting, beheer en instandhouding. Afspraken omtrent de saldering zijn door middel van een publiek-private overeenkomst (salderingsovereenkomst) vastgelegd. Daarnaast is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen (zie 6.3.2 Voorwaardelijke verplichting).

Conclusies: Soortbescherming

De (ruime) omgeving van het plangebied en het plangebied zelf is leefgebied van een aantal beschermde diersoorten. Het plangebied kan diverse functies vervullen voor deze soorten. Voor een aantal soorten kan een negatief effect door de voorgenomen ontwikkelingen niet op voorhand uitgesloten worden. Daarom zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Onderstaand zijn de bevindingen uit deze onderzoeken opgenomen.

Uit het onderzoek flora en fauna (bijlage 4) is gebleken dat in het plangebied dassenpopulaties voorkomen. Om mogelijke effecten op deze dassenpopulaties te voorkomen zijn diverse maatregelen opgenomen in een dassenplan (bijlage 17), voor de aanlegwerkzaamheden is een ecologisch werkprotocol opgesteld en de maatregelen van het dassenplan zijn vastgelegd in de regels (Natuur en Recreatie – Natuur -golfbaan) van het bestemmingsplan. Zo is bij de afrastering specifiek rekening gehouden met de vrije doorgang voor dassen.

De te kappen bomen zijn geïnspecteerd om te bepalen of deze geschikt zijn als rust- en/of verblijfplaats voor vleermuizen (bijlage 25). Het onderzoek toont aan dat er twee bomen geschikt zijn als rust- en/of verblijfplaats voor vleermuizen, deze bomen dienen behouden te blijven.

De te kappen bomen zijn eveneens geïnspecteerd om te bepalen of deze geschikt zijn voor eekhoornnesten (bijlage 25). Gedurende het onderzoek zijn geen eekhoornnesten aangetroffen. Bij de werkzaamheden in het plangebied hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van eekhoornnesten.

De te kappen bomen zijn daarnaast geïnspecteerd om te bepalen of er jaarrond beschermde nesten van broedvogels aanwezig zijn (bijlage 25). Gedurende het onderzoek zijn geen

jaarrond beschermde nesten van broedvogels aangetroffen. Om de broedvogels te beschermen geldt dat de bomen enkel buiten het broedseizoen gekapt mogen worden.

Uit het onderzoek flora en fauna (bijlage 4) is gebleken dat het plangebied mogelijk geschikt is voor de levendbarende hagedis. Om duidelijkheid te krijgen over de aanwezigheid van deze soort is hier vervolgonderzoek voor uitgevoerd (bijlage 22). Er zijn geen levendbarende hagedissen aangetroffen, bij de werkzaamheden in het plangebied hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de levendbarende hagedis.

Voor het slopen van de Annahoeve zijn nog enkele vervolgonderzoeken uitgevoerd (bijlage 23). In het plangebied zijn vijf verschillende soorten vleermuizen aangetroffen, echter zijn de rust- en/of verblijfplaatsen van de vleermuizen niet gevonden. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid is er toch een ontheffing aangevraagd. Daarnaast is er gekeken naar jaarrond beschermde nesten van broedvogels, deze zijn niet aangetroffen. Bij de werkzaamheden in het plangebied hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van broedvogels.

Voor het dempen van de poel is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van kamsalamander (bijlage 24). Gedurende de inspectie van de poel zijn echter geen kamsalamanders aangetroffen, bij de werkzaamheden in het plangebied hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de kamsalamander.

De uitgevoerde onderzoeken, resultaten en de maatregelen zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Uit te voeren onderzoeken:	Vervolgonderzoek	Resultaat	Vervolgstep/maatregel
Aandacht nodig voor behoud van het leefgebied van de dassenpopulatie.	Dassenplan Park Zaarderheiken 2019 (bijlage 17)	Op enkele plekken binnen Parc Zaarderheiken zijn dassenburchten aangetroffen. Hiermee is in het bestemmingsplan rekening gehouden. Er wordt een generieke ontheffingsaanvraag voor de totale ontwikkeling binnen Parc Zaarderheiken aangevraagd en een ontheffingsaanvraag voor de ontwikkeling nabij de Annahoeve. Maatregelen t.b.v. de bescherming/behoud van de das.	Ecologisch werkprotocol Ontheffingsaanvragen Borging maatregelen Dassenplan in bestemmingsplan

<p>Inspectie te kappen bomen op aanwezigheid van holten/spleten die dienst doen als vaste rust- en/of verblijfplaats voor vleermuis</p>	<p>Inspectie vellinglocaties golfbaan Heyerhoven 2019 (bijlage 25)</p>	<p>Met uitzondering van twee dode stammen van populieren aan de noordwestkant van de Mierbeek ontbreken natuurlijke en geschikte holten in bomen die dienst kunnen doen als vaste rust- en verblijfsplaats voor vleermuizen.</p>	<p>Bij de definitieve inrichting van de Mierbeek dient rekening te worden gehouden met het behouden van deze bomen</p>
<p>Inspectie te kappen bomen op aanwezigheid van eekhoornnesten</p>	<p>Inspectie vellinglocaties golfbaan Heyerhoven 2019 (bijlage 25)</p>	<p>Eekhoornnesten, potentiële steenmarterverblijven of andere beschermde verblijfplaatsen in of rond de te kappen bomen werden niet aangetroffen</p>	<p>n.v.t.</p>
<p>Inspectie te kappen bomen op jaarrond beschermde nesten van broedvogels</p>	<p>Inspectie vellinglocaties golfbaan Heyerhoven 2019 (bijlage 25)</p>	<p>Jaarrond beschermde nesten van broedvogels werden niet aangetroffen. Vellingen dienen altijd buiten de broedtijd plaats te vinden (bij voorkeur buiten de periode 1 maart - 1 augustus).</p>	<p>Opnemen in werkprotocol: Vellingen dienen altijd buiten de broedtijd plaats te vinden (bij voorkeur buiten de periode 1 maart - 1 augustus).</p>
<p>Onderzoek uitvoeren naar het voorkomen van de levendbarende hagedis binnen in het plangebied.</p>	<p>Levendbarende hagedis Parc Zaarderheiken 2019 (bijlage 22)</p>	<p>Bij werkzaamheden in Parc Zaarderheiken hoeft geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de Levendbarende hagedis. Dat houdt in dat voor werkzaamheden buiten de vrijstellingsperiode 15 augustus t/m 15 oktober geen inspecties voorafgaand aan de werkzaamheden nodig zijn. Een ecologisch werkprotocol voor deze soort is niet nodig.</p>	<p>n.v.t.</p>

<p>Onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en uitvoeren van broedvogelonderzoek ten behoeve van de sloop van de Annahoeve</p>	<p>Resultaten inventarisatie beschermde natuurwaarden Annahoeve, Venlo 2019 door bureau Meervelt (bijlage 23)</p>	<p>In het plangebied zijn vijf soorten vleermuizen aangetroffen. Hoewel vaste rust- en verblijfplaatsen niet konden worden vastgesteld, is het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen wel aannemelijk. Door het ontbreken van waarnemingen van soorten met een jaarrond beschermd nest en het ontbreken van waarnemingen van overige nestindicaties kan ervan uitgegaan worden dat nesten in de te slopen opstallen ontbreken. Een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming (onderdeel soorten) is niet nodig.</p>	<p>Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid is een ontheffing Wet natuurbescherming (onderdeel soorten) voor Gewone dwergvleermuizen en Gewone grootoorvleermuizen aangevraagd. Verwerkt in ecologisch werkprotocol n.v.t. Ontheffingsaanvraag dat ook uitbreiden voor vleermuizen</p>
<p>Onderzoek aanwezigheid kamsalamander in te dempen poel</p>	<p>Inspectie kamsalamander poel Zaarderheiken 2019 (bijlage 24)</p>	<p>Tijdens de veldbezoeken zijn geen (beschermde) soorten amfibieën waargenomen. Nader onderzoek wordt op basis van de huidige staat van de poel niet nodig geacht, geschikt voortplantingswater is niet aanwezig.</p>	<p>n.v.t.</p>

Op basis van voorgaande onderzoeken heeft Bureau Meervelt document 'Ecologisch werkprotocol Das inrichting Parc Zaarderheiken 2019' opgesteld. Dit document beschrijft op welke manier moet worden omgegaan met de aangetroffen beschermde soorten.

Conclusies: houtopstanden, hout en houtproducten

Voorafgaande aan de kap van de bomen en houtopstanden ten behoeve van de aanleg van Parc Zaarderheiken dienen de volgende stappen te worden genomen. Ten eerste wordt een kapmelding ingediend bij de Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg, hieruit volgt een herplantplicht. Ten tweede wordt een vergunning aangevraagd bij de gemeente Venlo. Ten derde wordt de herplantplicht in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door de beoogde locatie als Natuur te bestemmen. In onderstaande tabel zijn deze stappen weergegeven:

Conclusie	Maatregel
-----------	-----------

Er worden houtopstanden gekapt. Een kapmelding dient te worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van Provincie Limburg	De kapmelding is ingediend. Daarnaast is een ontheffing ingediend voor het herbeplanten op gelijke grond. Hierin wordt vastgelegd waar de houtopstanden gecompenseerd worden.
Er worden houtopstanden gekapt. Een vergunning dient te worden aangevraagd bij de gemeente Venlo (Algemene plaatselijke verordening gemeente Venlo)	Opgenomen in de omgevingsvergunning, onderdeel (gecoördineerd) van het bestemmingsplan.
Er geldt een herplantplicht (Wet natuurbescherming in Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Venlo).	De herplantplicht is onderdeel van de omgevingsvergunning, onderdeel (gecoördineerd) van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt de nieuwe aanplant mogelijk gemaakt en positief als natuur bestemd.

4.4.2.2 Stikstofdepositieberekening

Voor Parc Zaarderheiken is de bijdrage aan de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden berekend met het rekenprogramma AERIUS Calculator (versie 2019) voor de realisatie en gebruiksfase. De berekeningen baseren zich op de opgave van een aannemer voor wat betreft in te zetten materieel, gebruiksduur van dat materieel en de duur van de aanlegwerkzaamheden van drie jaar. Ook is rekening gehouden met gefaseerde openstelling van de golfbaan over drie jaar. Na het eerste en het tweede jaar van realisatie wordt respectievelijk 1/3^e en 2/3^e deel van de golfbaan opengesteld en is er dus sprake van zowel stikstofuitstoot van de gebruiksfase als van de realisatiefase.

In alle rekenjaren, voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase is er op geen enkel Natura 2000-gebied een toename (bijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar) van de stikstofdepositie berekend als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Om te borgen dat een andere aanpak kan leiden tot een bijdrage op Natura 2000 gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar is een voorwaardelijke verplichting opgenomen en zijn negatieve effecten uitgesloten. De voor de berekening toegepaste uitgangspunten (zie bijlage 4 van de regels) zijn in de voorwaardelijke verplichting voorgeschreven (zie regels in 6.3.2 onder d.) Indien voor een alternatieve werkwijze aantoonbaar gemaakt wordt dat er geen bijdrage is hoger dan 0,00 mol/ha/jaar is het mogelijk af te wijken van de voorgeschreven uitgangspunten.

De complete berekening is opgenomen in de rapportage die als bijlage 10 bij de toelichting is gevoegd. Onderstaand is de conclusie van de depositieberekening weergegeven.

Conclusie

In alle rekenjaren, voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase is er op geen enkel Natura 2000-gebied een toename (bijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar) van de stikstofdepositie berekend als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De uitgangspunten voor de berekening en daarmee voor de realisatie zijn geborgd via een voorwaardelijke verplichting. Effecten op Natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten. Het plan is dan ook uitvoerbaar ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

4.4.2.3 Voortoets Wet natuurbescherming

Voor Natura 2000-gebieden geldt een beschermingsregime om aantasting van de natuurlijke kenmerken van deze gebieden te voorkomen. In de Wet natuurbescherming (verder Wnb) is de bescherming van deze gebieden geregeld.

In het kader van de besluitvorming over het plan dient getoetst te worden op de mogelijke

gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Voor projecten geldt een vergunningplicht als het project een verslechterend of significant verstorend effect kan hebben op een Natura 2000-gebied (art. 2.7 Wnb). Als significante effecten niet met zekerheid kunnen worden uitgesloten, moet er op grond van de Wet natuurbeschermingswet een passende beoordeling worden opgesteld (art 2.8 Wnb). Voor dit plan is een ontheffingsaanvraag gedaan in het kader van Wnb.

Conclusie

Zoals blijkt uit de quickscan natuur (bijlage 4) en de stikstofberekeningen (bijlage 10) zijn significante effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Het opstellen van een nadere effectenanalyse (voortoets) en passende beoordeling voor overige storingsfactoren is niet nodig.

4.4.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken zijn significante effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten. De stikstofdepositieberekening hebben in de AERIUS niet geleid tot een toename van stikstofdepositie. Om te borgen dat een andere aanpak kan leiden tot een bijdrage op Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar is een voorwaardelijke verplichting opgenomen en zijn negatieve effecten uitgesloten. Daarnaast zorgt het salderingsplan voor een verbetering van de kwaliteit en de samenhang van het NNN en is in het salderingsplan een garantie voor uitvoering en financiering opgenomen, hierdoor zijn de salderingsmaatregelen en de impact op het NNN geborgd. De verankering van het dassenplan en het ecologische werkprotocol zorgen voor bescherming van de das. Tevens is voor de dassen een specifieke dassenzone opgenomen en is in de bestemmingen 'Natuur' en 'Recreatie - Natuur - golfbaan' het gebruik als foerageergebied en/of verbindingzone voor de das mogelijk gemaakt. Zo zijn er specifieke voorwaarden voor de afrastering opgenomen in het kader van de vrije doorgang van de dassen. Het is daarmee dan ook te verwachten dat de ontheffing voor de das wordt verkregen. Het valt eveneens te verwachten dat de ontheffing voor vleermuizen (bij de Annahoeve) wordt verkregen, aangezien dit een preventieve maatregel betreft en er gedurende de onderzoeken geen vleermuizen zijn aangetroffen. Ten aanzien van de houtopstanden geldt dat de te kappen houtopstanden gecompenseerd worden op basis van de herplantplicht, de beoogde locatie is in het bestemmingsplan opgenomen als Natuur bestemming. Op basis van bovenstaande bevindingen en onderzoeken is het plan uitvoerbaar.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

4.5.1 Wet- en regelgeving / toetsingskader

Verdrag van Malta

Het verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Grondslag van het verdrag is dat dit archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In het verdrag zijn drie uitgangspunten ten aanzien van de omgang met archeologie geïntroduceerd:

- Het streven naar het behouden van archeologie in de bodem, het zogenaamde "behoud in situ" (artikel 4, tweede lid).
- Tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er nog ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven (artikel 5).
- Het 'de verstoorder betaalt'-principe. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de

kosten van het archeologisch onderzoek en de uitwerking van de resultaten (artikel 6). Als uitvloeisel van dit verdrag hebben provincies vanaf de jaren '90 in hun streekplannen en verordeningen kaders voor de toetsing van het archeologische belang opgenomen. En gemeenten hebben in veel bestemmingsplannen aanlegvergunningstelsels voor archeologie opgenomen.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet, welke per 1 juli 2016 van kracht is, bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

In hoofdstuk 4 is de bescherming van erfgoed opgenomen en in hoofdstuk 5 de archeologische monumentenzorg. De wet en de hierop gebaseerde regelgeving bevatten onder meer voorschriften met betrekking tot opgravingen, het melden van archeologische vondsten en de archeologische rapportage. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening), zijn gemeenten gehouden de belangen van de archeologische monumentenzorg in hun bestemmingsplannen te verankeren.

4.5.2 Onderzoek

Cultuurhistorische waarden

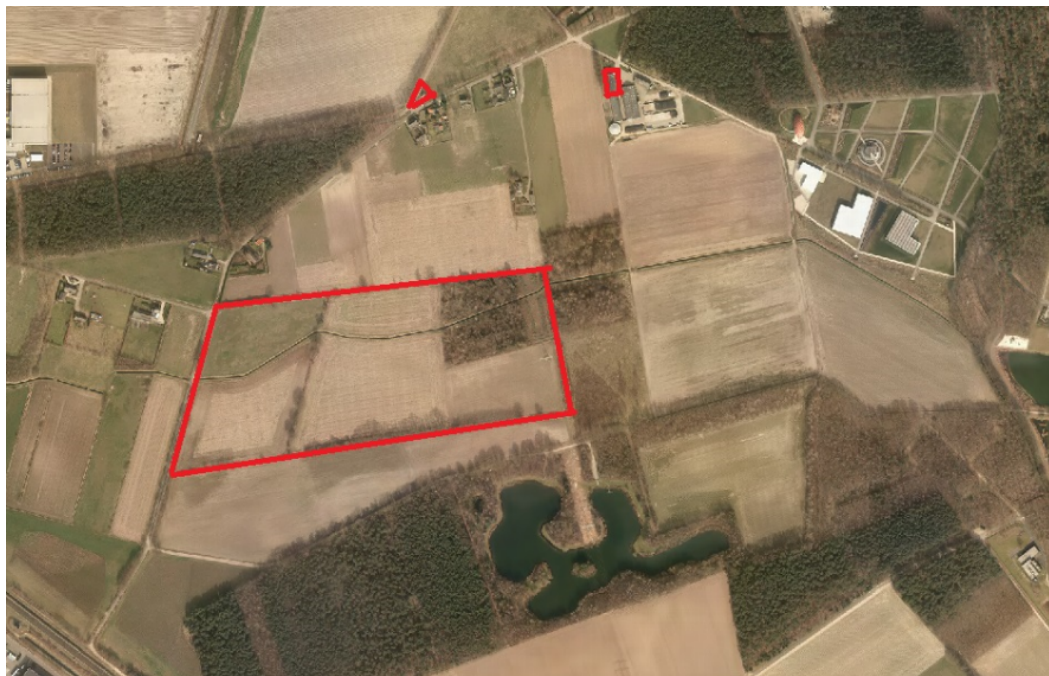
Door Antea Group is een Quicksan Cultuurhistorie opgesteld. De complete quickscan is als bijlage 11 bijgevoegd. Navolgende tabel geeft een samenvattend overzicht van effecten van de ontwikkeling op cultuurhistorische waarden.

Algemene conclusie is dat er in en om het plangebied van Parc Zaarderheiken weinig bijzondere en/of beschermde cultuurhistorische waarden liggen. Ontwikkeling van Parc Zaarderheiken gaat lokaal ten koste van provinciaal aangeduide Bronsgroene Landschapszone en gemeentelijk beschermde houtopstanden, waarvoor conform provinciale en gemeentelijke regelgeving nadere uitwerking en compensatie nodig is. Lokaal gaat Parc Zaarderheiken ten koste van (niet beschermde) cultuurhistorische lijnen en elementen. Het effect is echter gering. Daar staat tegenover dat er ook cultuurhistorisch-landschappelijke waarden worden hersteld en/of versterkt.

Thema	Status	Aspect	Effect
Historisch (steden)bouwkundige waarden	Beschermd	Werelderfgoed (Unesco)	Geen
		Nationaal Landschap	Geen
		Beschermd Stads- en dorpsgezicht	Geen
		Rijksmonumenten	Geen
		Gemeentemonument	Geen
	Overig, niet beschermd	Overige cultuurhistorisch waardevolle panden (MIP objecten)	Geen
		Overige waardevolle historisch (steden)bouw –kundige structuren	Geen
Historisch geografische waarden	Beschermd	Bronsgroene waarden	Licht negatief
		Historisch groen, waardevolle bomen	Licht negatief
	Overig, niet beschermd	Overige cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen: bv. verkavelingsstructuren, (zand) paden, wegen, waterlopen, (veld)kapellen, (veld)kruizen, wallen e.d.	Licht negatief

Tabel 4.1 Samenvattende beoordeling effecten Parc Zaarderheiken op cultuurhistorische waarden

In figuur 4.2 zijn de gebieden aangewezen waar cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die niet zondermeer aangetast mogen worden. Derhalve zijn deze cultuurhistorische waarden binnen het plangebied middels een aanduiding in de planregels beschermd.



Figuur 4.2 Gebieden met cultuurhistorische waarden binnen het plangebied

Archeologische waarden

Daar de definitieve invulling van de golfbaan in grote lijn bekend is, maar wijzigingen nog doorgevoerd kunnen worden en er nog geen definitief ontwerp is uitgewerkt, is het voor het aspect archeologie nog niet precies duidelijk waar eventueel aantasting plaatsvindt. Daarom is het van belang op een juiste wijze dubbelbestemmingen op te nemen in het bestemmingsplan ter bescherming van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden. Voor nu betekent dit dat er binnen het plangebied delen zijn vrijgegeven voor wat betreft archeologie, maar dat er ook nog delen binnen het plangebied zijn die deze waarde nog dragen en waar mogelijk nog onderzoek dient te worden uitgevoerd voordat ook deze delen vrij zijn van de dubbelbestemming. In deze paragraaf gaan we in op de eerdere onderzoeksgeschiedenis, het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid en de wijze waarop deze zaken zijn vertaald naar de benodigde archeologische dubbelbestemmingen.

Onderzoeksgeschiedenis bredere omgeving

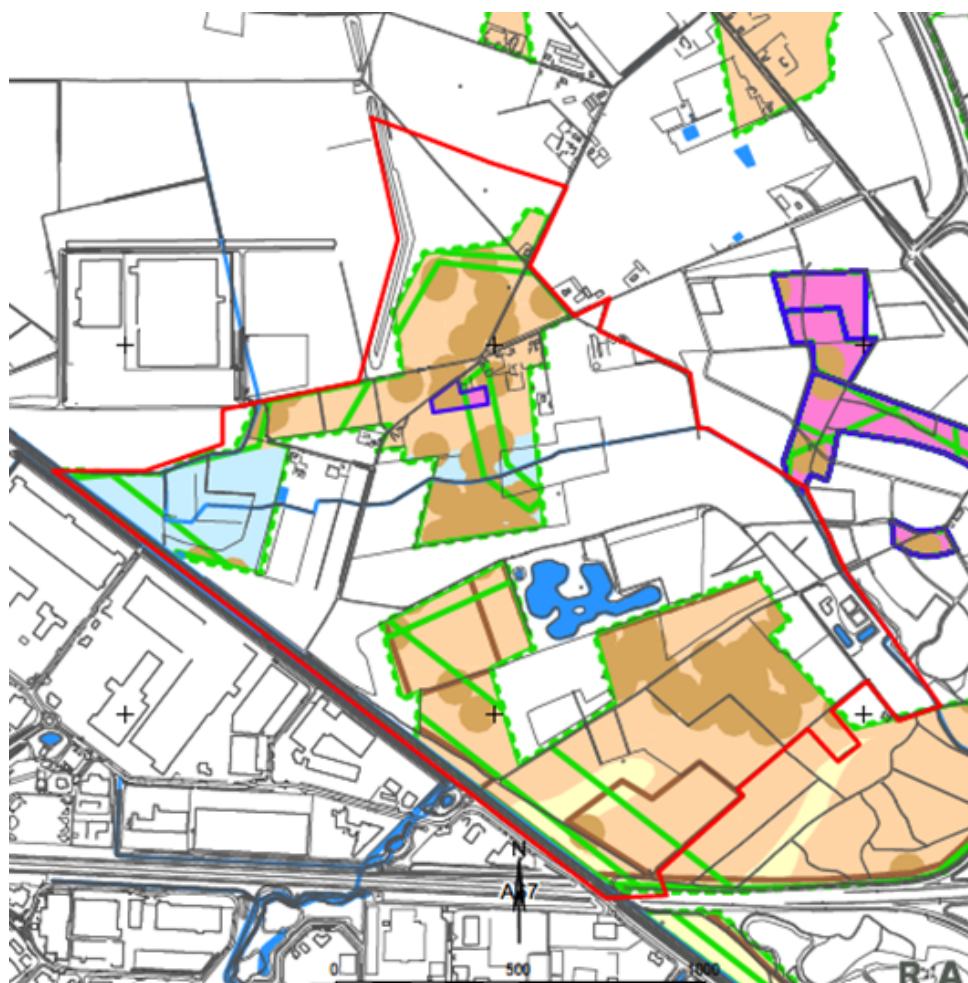
In het recente verleden is in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen rondom Trade Port Noord, Greenportlane en andere ontwikkelingen in de buurt en in het plangebied divers archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit heeft onder andere geresulteerd in de herziene gemeentelijke beleidskaart archeologie (2014) die als onderligger voor de ontwikkelingen rondom Parc Zaarderheiken dient. Tussen het ontwerp bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan Parc Zaarderheiken zijn hiervoor een Programma van Eisen (bijlage 20) opgesteld en een inventarisarend veldonderzoek (bijlage 19) uitgevoerd.

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten zijn delen van het plangebied voor Parc Zaarderheiken vrijgegeven, voor andere delen heeft het onderzoek geleid tot een andere beschermingsstatus.

Plangebied Heidelandschap

Binnen het voorliggende plangebied Parc Zaarderheiken (ca. 214 ha) is één onderzoeksgebied waarvoor een Programma van Eisen is opgesteld, maar waarvoor het archeologische veldwerk nog niet is uitgevoerd ("Heidelandschap Zuid", ca. 21 ha). De Archeologische Beleidskaart (figuur 4.3) geeft een overzicht van de uitgevoerde/lopende onderzoeken en de verschillende archeologische waarden in de daaraan gekoppelde normering. Afhankelijk van de laatste goedkeuring kan het noodzakelijk zijn het PvE te actualiseren onder de BRL 4000 naar 4.0 of de aanstaande wijziging (landelijk) naar 4.1.

In dit PvE staat de archeologische onderzoeksstrategie van de circa 4,7 ha. voor "Heidelandschap Zuid" specifiek verwoord, en in algemene zin heeft het ook betrekking op het totale plangebied.



legenda		ondergrens (diepte)	ondergrens (oppervlakte)
AMK terrein		wettelijke regeling	wettelijke regeling
	AMK-terrein, wettelijk beschermd		
	AMK-terrein, overig	40 cm -Mv	100 m ²
archeologische vindplaatsen			
	begrenzing vindplaats	40 cm -Mv	0 m ²
archeologische verwachting			
	zone met een zeer hoge archeologische verwachting	40 cm -Mv	100 m ²
	zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting	40 cm -Mv	500 m ²
	zone met een hoge archeologische verwachting voor natte gebieden		
	zone met een middelhoge archeologische verwachting voor natte gebieden (Arcen-Velden); zone met een lage archeologische verwachting, mogelijk voorkomen bijzondere dataset (Venlo)	40 cm -Mv	5000 m ²
	zone met een lage archeologische verwachting	40 cm -Mv	5000 m ²
	zone met een zeer lage archeologische verwachting	geen restricties	geen restricties
Onderzoeken			
	AMZ-proces lopend	40 cm -Mv	0 m ²
	AMZ-proces afgerond	geen restricties	geen restricties
Ontgravingen/verstoringen			
	mate van ontgraving beperkt of onzeker (bron: Provincie Limburg)	-	-
	ontgrond gebied (bron: Provincie Limburg)	geen restricties	geen restricties
	verstoorde gebied (bron: gemeente Venlo)	geen restricties	geen restricties
overige archeologische gebieden			
	Provinciaal archeologisch aandachtsgebied	-	-
	verwachte ligging Romeinse weg		
overig			
	water		
	waterloop		
	gemeentegrens		

Figuur 4.3 Uitsnede Archeologische Beleidskaart 2015

Voor het bestemmingsplan dient voor de relevante zones binnen 'Parc Zaarderheiken' een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" te worden opgenomen. Uitgangspunt daarvoor is de gemeentelijke archeologische beleidskaart (herziene versie 2015) en de in het plangebied uitgevoerde onderzoeken na vaststelling van deze kaart.

Volgens de beleidskaart dienen de volgende ondergrenzen in de "Waarde - Archeologie" te worden opgenomen in het bestemmingsplan, hier onderscheiden naar de oppervlakte en de wijze van aangeven op de gemeentelijke beleidskaart:

- 7.922 m² heeft een zeer hoge archeologische verwachting (monument). Archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 40 cm –Mv en oppervlakte groter dan 100 m² (binnen PvE 'Heidelandschap Zuid).
- Circa 103 ha heeft een (middel)hoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 40 cm –Mv en oppervlakte groter dan 500 m².
- Circa 5 ha heeft een lage archeologische verwachting of mogelijk voorkomen van bijzondere datasets (natte gebieden). Archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 40 cm –Mv en oppervlakte groter dan 5.000 m².
- Circa 106 ha is vrijgegeven wat betreft archeologie en behoeft daarmee geen Waarde Archeologie aanduiding.

In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de zones die een onderzoekplicht kennen volgens de actuele gemeentelijke beleidskaart.

Archeologische vindplaatsen en cultuurhistorie zijn opgenomen in de bestemming Waarde - Archeologie - 1.

Binnen deze bestemming geldt een onderzoekplicht bij een ingreep dieper dan 20 cm en een oppervlakte van meer dan 0 m². De gronden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde hebben de bestemming Waarde - Archeologie - 2 gekregen. Onderzoek is dan nodig bij ingrepen dieper dan 40 cm en een oppervlakte van meer dan 500 m². De gronden met een lage archeologische verwachting vallen binnen de bestemming Waarde - Archeologie - 3. Hier is een onderzoek vereist bij een ingreep dieper dan 40 cm en met een groter oppervlak dan 5.000 m².

4.5.3 Conclusie

Binnen het plangebied bevinden zich zowel cultuurhistorische als archeologische waarden. Deze zijn binnen het plangebied middels een dubbelbestemming en/of aanduiding in de planregels en op de verbeelding beschermd. Daarnaast kan bij aanleg van de golfbaan rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Deze aspecten vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie van de golfbaan.

4.6 Milieuruimte

4.6.1 Wet- en regelgeving/toetingskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, aan te tonen dat toekomstige bewoners en gebruikers een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, maar ook dat bestaande bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Hiertoe kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt milieuzonering genoemd.

Milieuzoneringen zijn wederkerig. Dit betekent dat bedrijven afstand moeten houden tot gevoelige objecten, maar ook dat nieuw te ontwikkelen (gevoelige) objecten voldoende afstand moeten houden tot de bedrijven. Deze afstand is noodzakelijk, omdat anders het vergund recht van het bedrijf wordt aangetast, en omdat daarmee hinder voor toekomstige bewoners wordt voorkomen.

Op grond van diverse regels en documenten valt het indirect ruimtegebruik van milieubelastende activiteiten af te leiden. In het kader van de voorgestane planontwikkeling

zijn voor dit onderzoek de volgende wetten, besluiten en literatuur relevant:

- VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009.
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

4.6.2 Onderzoek

Antea group heeft een notitie opgesteld ter beoordeling of de golfbaan inpasbaar is in de omgeving ten behoeve van een goed woon en leefklimaat. Beoordeeld wordt of sprake is van een goede ruimtelijke ordening als de richtlijn van de VNG en het Activiteitenbesluit worden gevolgd. De memo is toegevoegd als bijlage 6.

Op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering geldt als richtafstand tussen een golfbaan en een woning een afstand van minimaal 10 meter voor een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbare omgeving (hetgeen aansluit op het karakter van de woningen in het plangebied). Op zich is een golfbaan geen grote lawaaimaker. De richtafstand van 10 m bevestigt dit. Toch kunnen op een golfbaan een aantal specifieke (piek)geluiden, waardoor hinder kan ontstaan, waardoor ook niet meer vanzelfsprekend is dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 3.1 van de Wro.

De geluidemissie van de golfbaan moet voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit: 50/45/40 dB(A) equivalent geluidniveau voor de dag/avond/nacht, en 70/65/60 dB(A) voor de piekgeluidniveaus. Wanneer aan deze normen worden voldaan, dan zou je kunnen stellen dat er daarmee ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze normen zijn namelijk zo gekozen dat (ernstige) geluidhinder en slaapverstoring sterk wordt beperkt.

Piekgeluiden als gevolg van sportgeluiden (hier: het wegslaan van een golfbal met een golfclub) zijn in het Activiteitenbesluit uitgesloten van toetsing (ex artikel 2.18, lid 3, sub b). Om te kunnen beoordelen of er desondanks sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening is het wel belangrijk om ook deze piekgeluiden inzichtelijk te maken. Voor de beoordeling of er dan sprake is van een goede ruimtelijke ordening hanteren wij een richtwaarde die aansluit bij de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit.

Op grond van de beschikbare gegevens is een akoestische verkenning uitgevoerd naar de effecten van de golfbaan op de kwetsbare objecten in de omgeving. Een exacte bepaling van de geluidbelasting is vanwege de globaliteit nog niet mogelijk. Voor het onderzoek is een inventarisatie uitgevoerd naar de verwachte geluidsbronnen. De geluidswetgeving kijkt enerzijds naar langtijdgemiddelde en anderzijds naar piekgeluiden. Gezien de korte bedrijfstijden en grote oppervlakte waarover de activiteiten verspreid plaatsvinden is het langtijdgemiddelde niet maatgevend en heeft het onderzoek zich verder gericht op de piekgeluiden. Op basis van de piekgeluidvermogen-niveaus is berekend welke afstand tot een woning moet worden aangehouden om aan de norm/richtwaarden te kunnen voldoen. In de notitie (bijlage 6) wordt hier uitvoerig aandacht aan besteed. De belangrijkste bron voor piekgeluid is het afslaan van de golfbal (eerste afslag bij een hole). Op grond van het onderzoek blijkt dat de volgende afstanden in acht genomen dienen te worden om een 'goede ruimtelijke ordening' te borgen.

Geluidbron	L _W piek [dB(A)]	r dag [m]	r avond [m]	r nacht [m]
Maaien	95	10	12	20
Sproeien	85	10	10	10
Personenauto	105	20	36	64
Vrachtauto	110	36	64	113
Golfbal wegslaan met driver	111	40	71	127
Golfbal wegslaan met ijzer	102	15	26	45

Het wegslaan van een golfbal vanaf de afslag is de maatgevende piekgeluidbron. Wanneer er van uitgegaan wordt dat er niet in de nachtperiode wordt gegolfd (maar wel in de avondperiode), dan bedraagt de bij voorkeur aan te houden minimale afstand tot de woning 71 m om een goede ruimtelijke ordening te borgen. Deze maat is ook in de gebruiksregels van het bestemmingsplan opgenomen. Binnen deze afstand van de bestemming Wonen is het niet toegestaan een afslagpunt te realiseren.

Afgaande op de inrichtingsschets is het positioneren van het clubhuis waar autoverkeer en vrachtverkeer heen rijden logisch gekozen om zo min mogelijk effect op de woningen te genereren.

Er van uitgaande dat maaien ook in de avond en in de nacht plaatsvindt is ook de 20 meter vanaf een woning een bepalende maat voor de inrichting van het terrein.

Vanwege de landschappelijke inpassing én de richtafstand van 10 meter uit de VNG-brochure wordt een zone van 10 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens, aangewezen als 'natuur'. Binnen deze aanduiding is uitsluitend natuur en landschapsontwikkeling toegestaan. Deze zone blijft in alle gevallen vrij van golfactiviteiten. Voorts zijn de woningen op enige afstand van de grens van het bestemmingsvlak gesitueerd. De afstand van de woningen tot de gronden waar gemaaid zal worden is daarmee naar verwachting in alle gevallen gegarandeerd.

4.6.3 Conclusie

In het bestemmingsplan is rondom de bestemming Wonen, ruimer dus dan vanaf de gevel van de woningen, een bufferzone opgenomen met een breedte van ten minste 10 meter. Deze bufferzone ligt binnen de bestemming 'Recreatie - Natuur - golfbaan' en heeft de aanduiding 'natuur'. Binnen deze aanduiding is het niet mogelijk de golfbaan te realiseren. Op deze manier is geborgd dat de richtafstand tussen de golfbaan en de woningen gerespecteerd wordt en overlast wordt voorkomen. Om geluidseffecten van de afslag te beperken is een minimale maat van 71 meter geregeld in het bestemmingsplan gemeten vanaf de grens met de bestemming Wonen.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Wet- en regelgeving / toetsingskader

Voor externe veiligheid wordt getoetst aan de wettelijke normen, in dit geval het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de bestrijdbaarheid van rampen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft inzicht in de theoretische jaarlijkse kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictieve) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De grenswaarde van het PR voor inrichtingen is 10^{-6} per jaar. Voor kwetsbare objecten geldt deze norm als grenswaarde. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten (onder andere woningen en grote kantoren) aanwezig zijn of worden opgericht. Voor beperkt kwetsbare objecten (onder andere bedrijven) geldt deze contour als richtwaarde. Het bevoegd gezag mag gemotiveerd afwijken.

Voor de beoordeling van het plaatsgebonden risico wordt inzichtelijk gemaakt in hoeverre de $PR10^{-6}$ -contouren van de ontwikkelingen over de perceelsgrenzen vallen (of te verwachten

is dat deze erover vallen). De wijze van beoordelen is in lijn met de regeling die geldt op basis van het bestemmingsplan Trade Port Noord (Venlo), waarin de railterminal reeds mogelijk is gemaakt.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het groepsrisico wordt zowel bepaald door de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongeval- en uitstromingsfrequentie, als het aantal aanwezigen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Bij het aangeven van representatieve aantallen personen wordt geteld vanuit zowel de kwetsbare als de beperkt kwetsbare bestemmingen. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe hoog het totale aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers (N) groter wordt, moet de kans (f) op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Dit resulteert in een fN-curve waarbij de kans tegen het aantal slachtoffers is uitgezet. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. Dit is geen harde norm, maar geldt als oriënterende waarde. De bepaling van de hoogte van het groepsrisico geldt als beginpunt voor een uitspraak over de aanvaardbaarheid van de hoogte van het groepsrisico.

Zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Voor een verantwoording van een aanvaardbare veiligheidssituatie is het naast een beoordeling op voorgaande criteria ook nodig in te gaan op de zelfredzaamheid van personen, bereikbaarheid van de ontwikkelingsgebieden voor hulpdiensten en de bestrijdbaarheid van calamiteiten.

4.7.2 Onderzoek

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door Antea Group in 2018 een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven. In het onderzoek zijn de verschillende risicobronnen beschouwd in relatie tot de voorgenomen ontwikkelingen (zie onderstaande tabel). De verantwoording van de windturbines vindt plaats in het kader van het Provinciaal Inpassingsplan en is dan ook niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Risicobron	Afstand tot plangebied	Invloedsgebied	(Maximale) PR 10 ⁻⁶ -contour	Verantwoording groepsrisico
N295	Binnen plangebied	880 meter	0 meter	Beperkte verantwoording verplicht
RRP-leiding 24"	Binnen plangebied	2 x 71,3 meter	2 x 47,0 meter	Niet van toepassing
RRP-leiding 36"	Binnen plangebied	2 x 54,4 meter	2 x 35,1 meter	Niet van toepassing
Rijksweg A73	350 meter	> 4.000 meter	11 meter	Beperkte verantwoording verplicht
Rijksweg A67	250 meter	> 4.000 meter	22 meter	Beperkte verantwoording verplicht
Venrayseweg	500 meter	> 4.000 meter	0 meter	Beperkte verantwoording verplicht

Spoor Eindhoven – Venlo	0 meter	460 meter	0 meter	Beperkte verantwoording verplicht
Hoogspanningsleiding	Binnen plangebied	Zakelijk-rechtstroom en indicatieve zone overlappen met plangebied		

Uit deze beschouwing blijkt dat er geen knelpunten of belemmeringen zijn ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Ten aanzien van het groepsrisico blijkt dat de bijdrage aan het groepsrisico van de verschillende transportroutes laag is en dat door de ontwikkeling het groepsrisico niet of nauwelijks toeneemt. Berekeningen van het groepsrisico zijn daarom niet zinvol en hebben geen meerwaarde.

Een deel van het bestemmingsplan valt binnen de verwachte PR 10^{-6} contour van één of meer windturbines. In dit deel van het bestemmingsplan zijn kwetsbare objecten uitgesloten (een golfbaan is een beperkt kwetsbaar object, zie Bevi artikel 1 lid b onder f: kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden) en daarmee voldoet het bestemmingsplan aan artikel 3.15a lid 1 van het Activiteitenbesluit: Het plaatsgebonden risico voor een buiten de inrichting gelegen kwetsbaar object, veroorzaakt door een windturbine of een combinatie van windturbines, is niet hoger dan 10^{-6} per jaar.

De beperkte verantwoordingsplicht bestaat uit het beschrijven van de bestrijdbaarheid van effecten van gevaarlijke stoffen en de zelfredzaamheid van aanwezige personen. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 8.

4.7.3 Conclusie

De risico's voor de externe veiligheid zijn laag en worden door vaststelling van het bestemmingsplan niet significant groter of kleiner. De gemeente Venlo acht het voldoende, dat de gebruikers van Parc Zaarderheiken kennis nemen van de risico's van gevaarlijke stoffen en van de mogelijke maatregelen daartegen, zoals beschreven in het advies van de Veiligheidsregio (zie bijlage 9). Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Verkeer, vervoer en infrastructuur

4.8.1 Onderzoek

Door Antea Group is een memo opgesteld waarin de wijze is opgenomen waarop de verkeersgeneratiecijfers is bepaald voor de ontwikkeling de 18-holes golfbaan met golfoefencentrum (driving range). Daarbij wordt ook een doorkijk gegeven naar het verkeerskundig effect van deze ontwikkeling. Onderstaand is het effect van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling opgenomen en de conclusies met betrekking tot de verkeersafwikkeling.

Verkeer

Het aantonen van een adequate verkeersafwikkeling is noodzakelijk voor het bestemmingsplan. Om de verkeersafwikkeling te kunnen beoordelen is de verkeersgeneratie van de planontwikkeling bepaald.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie en het parkeren zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Stedelijkheidsgraad gemeente Venlo: sterk stedelijk (hoewel voor alle stedelijkheidsgraden dezelfde kentallen van toepassing zijn).
- Ligging plangebied: Buitengebied
- Omrekenfactor weekdag naar werkdag 1,33

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van verkeersgeneratie zijn de CROW kentallen aangehouden.

Omschrijving	CROW Functie
Golfbaan	Golfbaan (met recreatief met 50% recreatief medegebruik) en Golfoefencentrum

Verkeersgeneratie per werkdagemaal

Omschrijving	Verkeersgeneratie motorvoertuigen per werkdagemaal	Verkeersgeneratie personenauto per werkdagemaal	Verkeersgeneratie vrachtauto per werkdagemaal
Golfbaan	724	710	14

Bereikbaarheid

Het golfterrein is via de Greenportlane ontsloten op de Heierkerkweg, waarbij het parkeerterrein wordt gerealiseerd langs de zijweg ter plaatse van Heierkerkweg 5. De Heierkerkweg betreft een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Op het gedeelte ten oosten van de aansluiting met de Greenportlane rijden circa 650 motorvoertuigen per dag in de autonome situatie. Indien in de plansituatie al het verkeer vanuit de Golfbaan ook gebruik maakt van dit deel van Heierkerkweg neemt dit toe tot circa 1.500 motorvoertuigen per werkdagemaal. Een dergelijke intensiteit kan prima worden afgewikkeld op dit type weg waarvan de grens op circa 5.000-6.000 motorvoertuigen ligt.

Het wegvak ten westen van de aansluiting met de N295-Greenportlane heeft een smal wegprofiel en van dit deel maken enkele tientallen voertuigen per dag gebruik. Bij intensiteiten van meer dan 1.000 motorvoertuigen op dit smalle profiel is de kans op bermschade groot en moet het wegdek worden verbreed met bijvoorbeeld grastegels. Met de toename van de golfbaan komt de intensiteit echter niet boven de 1.000 motorvoertuigen per dag.

Op kruispuntniveau zijn geen afwikkelingsproblemen te verwachten door de beperkte toename van verkeer in de spitsen. Het plangebied is derhalve goed ontsloten.

Parkeren

Om inzicht te krijgen in de benodigde parkeer capaciteit ten behoeve van het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken met de ontwikkeling van de 18 holes golfbaan, golfoefenterrein en natuurpaviljoen is aan de hand van de vigerende CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' een berekening uitgevoerd van de te verwachten parkeerbehoefte.

Uitgangspunten voor de berekening van de parkeerbehoefte zijn:

- Stedelijkheidsgraad gemeente Venlo: sterk stedelijk;
- Ligging plangebied: buitengebied;
- De parkeerbehoefte t.g.v. de functies is gedurende de gehele week gelijk;
- De omvang van de golfbaan is 18 holes;
- Omvang golf oefenterrein is 3 ha.

Parkeerbehoefte golfbaan + golfoefenterrein

Conform de normen uit de eerdergenoemde CROW publicatie kan worden geconcludeerd dat op basis van bovenstaande uitgangspunten een parkeerbehoefte ontstaat van minimaal 135 parkeervakken en maximaal 157 parkeervakken.

Parkeerbehoefte recreatief medegebruik bij golfbaan + golfoefenterrein

Op de golfbaan wordt recreatief medegebruik toegestaan. De parkeernormering conform de richtlijnen van CROW spreekt in dit geval van een 'recreatief medegebruik op de voorziening'. Om deze piekbelasting op de parkeerbehoefte te ondervangen dient volgens de CROW 25%-50% van de bestaande parkeerbehoefte toegevoegd te worden aan het totaal. Om tot een robuuste berekening te komen van de parkeerbehoefte hanteren wij voor de berekening het maximale percentage van 50%.

Op basis van deze richtlijnen komen we tot de conclusie dat voor de ontwikkeling van een 18-holes golfbaan en een golfoefenterrein van 3 ha waarop tevens recreatief medegebruik plaatsvindt een extra parkeerbehoefte ontstaat van minimaal 68 en maximaal 79 parkeervakken ten behoeve van het recreatief medegebruik.

In het kader van het recreatief medegebruik wordt een natuurpaviljoen aangelegd als onderdeel van het golfcomplex. Dit paviljoen is gericht op dagrecreatie, anders dan het golfen. De omvang van het paviljoen bedraagt 1.650 m² bvo (inclusief terras en andere bijbehorende buitenruimte). Het natuurpaviljoen sluit aan bij het extensief recreatieve karakter van het gebied, waar een dergelijke voorziening nog niet aanwezig is. In het nieuwe gebouw wordt ruimte geboden aan onder andere een fietsverhuur, ondergeschikte horeca en een streekwinkel (VVV-punt). Voor deze functies is op basis van het te realiseren bvo een toets uitgevoerd of de te verwachten parkeerbehoefte past binnen de berekende toeslag van 50%.

Op basis van de volgende onderverdeling is de parkeerbehoefte voor het natuurpaviljoen bepaald:

- maximaal 350 m² ondergeschikte horeca;
- maximaal 275 m² ondergeschikte detailhandel;
- maximaal 50 m² ondergeschikte kantoren ten dienste van de overige in het gebouw aanwezige functies;
- maximaal 750 m² terras en verhardingen;
- maximaal 225 m² overige ruimte.

Op basis van de richtlijnen van het CROW komen we tot de conclusie dat het natuurpaviljoen met diverse functies een parkeerbehoefte heeft van minimaal 61 parkeervakken en maximaal 88 parkeervakken.

Hiermee kan worden gesteld dat de berekende parkeerbehoefte voor het natuurpaviljoen (61 tot 88 parkeervakken) past binnen de berekende parkeerbehoefte voor het recreatief medegebruik van de golfbaan (68 tot 79).

In deze berekening is geen rekening gehouden met dubbelgebruik, dit betekent dat geen rekening is gehouden met bezoekers die tijdens één bezoek meerdere functies aandoen. Het is dan ook de verwachting dat met dubbelgebruik de daadwerkelijke parkeerbehoefte lager zijn dan het berekende behoefte.

Conclusie totale parkeerbehoefte golfbaan en golfoefenterrein inclusief recreatief medegebruik

De gezamenlijke parkeerbehoefte van de golfbaan en het golfoefenterrein met recreatief medegebruik bedraagt op basis van bovenstaande berekening en analyse minimaal 203 en maximaal 236 parkeervakken. Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventueel dubbelgebruik, waardoor de totale parkeerbehoefte lager zal worden.

4.8.2 Conclusie

De capaciteit van de ontsluitingsweg Heierkerkweg is ruim voldoende ten opzichte van de mogelijke toeloop die ontstaat door de planontwikkeling rondom de golfbaan. In de inrichting wordt uitgegaan van minimaal 203 parkeerplaatsen. In de planregels wordt rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen op basis van de CROW uitgave. Op het terrein (binnen de aanduiding 'parkeren' is voldoende ruimte aanwezig om de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen.

4.9 Akoestiek

4.9.1 Toetsingskader

Wegverkeersgeluid

Wegverkeersgeluid kent twee wettelijke regimes: de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder. Rijkswegen die zijn opgenomen in het Geluidregister, hebben een geluidproductieplafond (GPP). Daarnaast is het juridisch kader van alle niet-rijkswegen vastgelegd in de Wet geluidhinder.

Voor de verkeersaantrekkende werking wordt beoordeeld of er een relevante toename is. Een relevante toename is een toename van de geluidsbelasting op nabijgelegen geluidsgevoelige objecten van 2 dB of meer. Dit komt overeen met het toetsings-kader voor fysieke wijzigingen op of aan een weg ('reconstructie'). De voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder bedraagt 48 dB, toenames onder deze waarde zijn niet relevant.

De overige vormen van lawaai zijn niet relevant voor dit plan.

Inrichtingslawaai

Als gevolg van de golfbaan is een effect te verwachten op de omliggende woningen. In paragraaf 4.6. Is de uitvoerbaarheid op dit onderdeel aangetoond.

4.9.2 Onderzoek

Antea Group heeft een notitie opgesteld ter beoordeling of de golfbaan inpasbaar is (bijlage 6. In dit onderzoek is tevens gekeken naar de gevolgen van het toenemend verkeer op de omliggende woningen.

Het golfterrein is via de Greenportlane ontsloten op de Heierkerkweg, waarbij het parkeerterrein wordt gerealiseerd langs de zijweg ter plaatse van Heierkerkweg 5. De verkeersgeneratie is door Antea Group ingeschat op 710 personenauto's en 14 vrachtauto's per werkdagemaal. In lijn met de zogenaamde 'Schrikkelcirculaire' is onderzocht dat met deze voertuigaantallen de geluidbelasting van de langs de Heierkerkweg gelegen woningen ten hoogste 45 dB bedragen, waarmee voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

4.9.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Ten aanzien van het lawaaï als gevolg van de golfbaan wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Toetsingskader

Voor het project zijn de in onderstaande tabel 4.2 opgenomen wettelijke kaders relevant bij het in beeld brengen van de beoordeling van het thema luchtkwaliteit.

Tabel 4.2: Toetsingskader luchtkwaliteit

Wet-/regelgeving	Omschrijving	Relevantie
Wet milieubeheer titel 5.2	Deze titel bevat de luchtkwaliteitseisen waaraan moet worden getoetst (Wm artikel 5.16, eerste lid). Onderdeel hiervan is ook het toepasbaarheidsbeginsel (artikel 5.19 lid 2) dat voorschrijft op welke plaatsen niet getoetst hoeft te worden.	Immissies van NOx en PM10 dienen getoetst te worden aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wm.
Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (RBL 2007) inclusief alle latere wijzigingen.	Hierin is beschreven hoe de luchtkwaliteit moet worden berekend en beoordeeld. Onderdeel hiervan is ook het blootstellingscriterium (artikel 22) dat ingaat op de periode waaraan personen aan concentraties kunnen worden blootgesteld.	De berekeningen i.h.k.v. de m.e.r. en het bestemmingsplan dienen uitgevoerd te worden conform de RBL 2007.
Besluit en regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit)	Bevat de uitvoeringsregels voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM)	NOx en fijn stof worden getoetst aan dit besluit.
Wet ruimtelijke ordening	Regelt hoe de ruimtelijke plannen van Rijk, provincies en gemeenten tot stand komen.	Binnen de Wro kunnen projecten middels een bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

In het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) werken de Rijksoverheid en decentrale overheden sinds 2009 samen om te zorgen dat Nederland tijdig aan de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide voldoet (het RIVM analyseert en rapporteert samen met Infomil jaarlijks de luchtkwaliteit).

Het NSL benoemt de ruimtelijke-ordeningsprojecten, die een negatief effect hebben op de luchtkwaliteit en zet hier maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tegenover. Van de ruimtelijke projecten in het NSL is ongeveer een kwart in uitvoering of afgerond. Dat het grootste deel van de projecten nog niet is afgerond kan betekenen dat eventuele emissies die gerelateerd zijn aan deze projecten pas na 2015 effect hebben op de luchtkwaliteit. Het omgekeerde kan gelden als de uitvoering van maatregelen is vertraagd. Of de vertraging van maatregelen samenhangt met vertraging van projecten is niet bekend. Op 5 juni 2014 is het NSL verlengd tot en met 31 december 2016.

De monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) brengt luchtvervuilende stoffen in beeld waar de bevolking aan wordt blootgesteld. Het blijkt dat, in lijn met de resultaten van voorgaande jaren, de concentraties fijn stof en stikstofdioxide

in 2013 blijven dalen. In het grootste deel van Nederland liggen de berekende concentraties fijn stof en stikstofdioxide onder de Europese grenswaarden.

In het kader van het NSL heeft de gemeente Venlo al in 2008 een Luchtkwaliteitsplan vastgesteld. Om tijdig aan de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide te kunnen voldoen heeft de gemeente Venlo maatregelen getroffen en inmiddels ook al uitgevoerd. Greenport Bikeway (fietsnelweg Venlo – Horst-Sevenum) bijvoorbeeld, heeft als doel om automobilisten (werknemers) te verleiden vaker met de fiets te gaan.

De gemeente Venlo heeft via het NSL het bedrijventerrein Trade Port Noord (totaal 180 ha) aangemeld als een project 'in betekende mate' (IBM) (projectnr. 402). Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan het NSL. Met deze projecten moeten in het specifieke gebied nog steeds de grenswaarden kunnen worden gerealiseerd. Alleen dan kan het project doorgaan. De negatieve gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit worden in het gebiedsprogramma gecompenseerd door inzet van maatregelen.

Wettelijke grondslagen luchtkwaliteit

De Wm biedt de volgende grondslagen waarmee kan worden onderbouwd dat een plan voldoet aan de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit:

- Het project leidt niet tot overschrijding van grenswaarden (art. 5.16, 1ste lid, onder a, Wm).
- Indien er sprake is van een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit, maar er:
 1. Ten gevolge van het project per saldo sprake is van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of de concentratie gelijk blijft (art. 5.16, 1ste lid, onder b, sub 1, Wm).
 2. Ten gevolge van een door het project optredend effect of een met het plan samenhangende maatregel per saldo sprake is van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of de concentratie gelijk blijft (art. 5.16, 1ste lid, onder b, sub 2, Wm).
- Het plan draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 5.16, 1ste lid, onder c, Wm).
- Het project is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of is in elk geval niet strijdig met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (art. 5.16, 1ste lid, onder d, Wm).

Wanneer een plan voldoet aan één of meerdere van de bovenstaande grondslagen, vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor realisatie van het plan.

Toetsingskader stikstofdioxide

Sinds 1 januari 2015 geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als de jaargemiddelde concentratie en een uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden.

Toetsingskader fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5})

Sinds 11 juni 2011 geldt voor PM₁₀ een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ en de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m³ die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. Vanaf 2015 geldt voor PM_{2,5} een jaargemiddelde concentratie 25 µg/m³.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 worden o.a. de rekenmethoden beschreven

voor de verschillende situaties. Zo zijn er twee standaardrekenmethodes ontwikkeld voor het rekenen aan de luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer, Standaardrekenmethode 1 en 2. Er is ook een rekenmethode voor de bepaling van de luchtkwaliteit nabij bedrijven, Standaardrekenmethode 3. De berekeningen voor railterminal en aankomst- en vertreksporen/wachtporen zijn met Standaardrekenmethode 3 uitgevoerd. De berekeningen voor de wegen zijn met Standaardrekenmethode 2 uitgevoerd.

4.10.2 Onderzoek

Door Antea Group is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage 12 bij de toelichting gevoegd. Het luchtkwaliteitsonderzoek heeft betrekking op zowel Parc Zaarderheiken en de campus. In dit bestemmingsplan zijn alle functies expliciet vastgelegd. De Staat van bedrijfsactiviteiten is voor dit bestemmingsplan dan ook niet relevant. Onderstaand zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Beoordeling effect plan

De ontwikkelingen van Parc Zaarderheiken zijn van invloed op de luchtkwaliteit langs de wegen en bij de woningen in de directe omgeving van het plan. In het kader van een bestemmingsplanprocedure is voor de ontwikkeling van Parc Zaarderheiken en de Brightlands Campus Greenport Venlo een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met alle activiteiten die leiden tot een emissie van luchtverontreinigende stoffen zoals genoemd in de Wet milieubeheer. De concentraties van deze luchtverontreinigende stoffen zijn uitgerekend en getoetst ter plaatse van de relevante beoordelingslocaties in de directe omgeving. Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek kan worden geconcludeerd dat op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de op het betreffend punt te toetsen grenswaarden.

4.10.3 Conclusie

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer vormt dan ook geen belemmering voor verdere besluitvorming (artikel 5.16, lid 1 onder a Wm).

4.11 Milieueffectrapportage

4.11.1 Toetsingskader

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie of een bestemmingsplan. Het centrale onderdeel van een m.e.r. is het milieueffectrapport (MER) waarin de milieueffecten voor een tal van aspecten voor een of meerdere alternatieven geanalyseerd en beoordeeld worden ten opzichte van de referentiesituatie. Deze m.e.r.-procedure is van toepassing bij activiteiten waarvan reeds vast staat dat er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Deze activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan weergegeven in onderdeel C van het Besluit m.e.r. (ook geldt dit voor activiteiten uit onderdeel D waar een plan, bijvoorbeeld een structuurvisie, voor nodig is).

Naast het direct uit moeten voeren van een m.e.r. zijn in het Besluit m.e.r. ook activiteiten, met bijbehorende drempelwaarden, aangegeven waarvoor eerst beoordeeld moet worden of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten en drempelwaarden staan benoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten dient een zogenaamde m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Daarnaast is het verplicht om aandacht aan m.e.r. te besteden voor activiteiten die in onderdeel D genoemd staan, maar waar de drempelwaarden niet gehaald worden. Deze drempelwaarden zijn aantallen, oppervlaktes of grootte (bijvoorbeeld 100 hectare, 110 stuks, etc.). Voor activiteiten die wel in onderdeel D van het Besluit m.e.r. genoemd staan, maar waar de aantallen uit het betreffende plan of besluit onder de drempelwaarden liggen dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Hierbij wordt, net als bij de m.e.r.-beoordeling getoetst of er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen op kunnen treden.

Het verschil met de 'gewone' m.e.r.-beoordeling is dat bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling niet alle procedurele vereisten van toepassing zijn (vandaar de term vormvrij). De initiatiefnemer dient bijvoorbeeld wel een melding te doen van zijn voornemen en het bevoegd gezag dient hierover binnen zes weken een besluit te nemen en de initiatiefnemer hiervan op de hoogte te stellen. Qua inhoud gelden wel strikte vereisten vanuit de Europese richtlijn m.e.r.

4.11.2 Onderzoek

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 14) blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plangebied die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieueffecten. Voor de aspecten bodem, water en archeologie geldt dat vervolg onderzoek noodzakelijk is voor de maatregelen uitgevoerd worden. Tevens geldt voor de beschermde soorten dat mogelijk negatieve effecten uit te sluiten zijn mits de maatregelen in het salderingsplan worden uitgevoerd. Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijk nadelige milieugevolgen. Er is geen reden tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure. Op 30 oktober 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders op basis van de m.e.r.-beoordeling besloten om geen milieueffectrapportage op te stellen (zie besluit b&w in bijlage 15).

4.11.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijk nadelige milieugevolgen. Er is geen reden tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure. Het college van burgemeester en wethouders heeft hierover op 30 oktober 2018 besloten (zie bijlage 15).

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn de eerder genoemde vervolg onderzoeken reeds uitgevoerd, deze onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd. De resultaten van deze vervolg onderzoeken geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure.

vastgesteld bestemmingsplan Parc Zaarderheiken

Gemeente Venlo

Projectnummer 417920

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Wettelijke vereisten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. De wettelijke vereisten vormen de leidraad bij deze nieuwe bestemmingsregeling voor het plangebied.

5.2 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen digitaal worden ingezien.

Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien (de toelichting, regels en de plankaarten). Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

5.3 Bestemmingen

Op de verbeelding worden verschillende soorten vlakken gebruikt. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Over een bestemmingsvlak kan een dubbelbestemming liggen waar aanvullende regels worden gesteld ten aanzien van de bestemming (bijvoorbeeld 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' of 'Waarde - Archeologie - 1'). In de regeling bij de bestemming is vervolgens bepaald of en zo ja, waar en op welke wijze de gronden mogen worden bebouwd (zie paragraaf 5.4).

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen verschillende aanduidingen en figuren:

- gebiedsaanduidingen: deze aanduidingen verwijzen naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden, meestal als gevolg van sectorale regelgeving. Een voorbeeld is de gebiedsaanduiding 'overige zone - waterloop'
- functieaanduidingen: hiermee wordt nader gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan; de in dit plan gebruikte functieaanduidingen betreffen onder meer 'natuur' en 'dagrecreatie';
- bouwaanduidingen: deze aanduidingen hebben in het algemeen betrekking op de wijze

van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. In het plan is bijvoorbeeld de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' opgenomen binnen de bestemming 'Natuur' ;

- maatvoeringsaanduidingen: dit zijn aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is sprake van de maatvoeringsaanduidingen ten behoeve van de goot- en bouwhoogte;

Nadere uitleg bij deze aanduidingen is te lezen bij de bespreking van de betreffende bestemmingen en/of artikelen waarin de aanduidingen zijn opgenomen.

5.4 Regels

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Door middel van deze regels biedt het plan flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen. Ook biedt de regeling burgemeester en wethouders de mogelijkheid om nadere eisen te stellen. Hiermee kan de in het plan opgenomen regeling in een aantal gevallen worden gespecificeerd. Dit zal met name gaan om eisen bij concrete bouwaanvragen.

5.4.1 Inleidende regels

Begrippen

De begrippen die het bestemmingsplan gebruikt worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang bouw- en of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m worden overschreden.

5.4.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Er is een perceel aan de Heierkerkweg dat nog bestemd is voor Agrarisch. Op de gronden is geen bouwvlak gelegen. Er zijn geen gebouwen toegestaan met uitzondering van de kapel. Deze is met een functieaanduiding 'maatschappelijk' aangewezen. Containervelden, sleufsilos, mestsilos, waterbassins en foliebassins zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

De seksinrichting aan de Zaar is opgenomen in de bestemming Cultuur en ontspanning. Voor de bebouwing is een bouwvlak opgenomen. Het totale oppervlak aan bebouwing mag niet meer bedragen dan 300 m².

Artikel 5 Natuur

Het grootste deel van het plangebied is opgenomen als bestemming Natuur. Dit betreffen onder andere de gronden die deel uitmaken van de NNN en ingericht zijn of worden als natuurgebied. Op deze gronden ligt de nadruk op de instandhouding en versterking van de

aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden, met ecologisch en ruimtelijk-structurele samenhang. Verder kan foerageergebied voor de das worden gerealiseerd of een verbindingzone en op de gronden met de aanduiding 'agrarisch' is agrarische medegebruik toegestaan.

Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om gebouwen op te richten. Een uitzondering daarop vormen de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Op deze gronden mogen in totaal één schuilhut en één schaapskooi worden opgericht. Verder is een nutsvoorziening toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'. Op deze gronden is ook een gebouw toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan voor zover bedoeld als afrastering of ten behoeve van de extensieve recreatie (routeborden, bankjes etc). Ten aanzien van de afrasteringen is aanvullend nog bepaald dat als deze dienen om dieren te weren (bijvoorbeeld langs wegen) de afrastering is toegestaan vanaf maaiveld tot maximaal 1,20 meter. Als de afrastering een ander doel heeft, dient een ruimte tussen de afrastering en het maaiveld aangehouden te worden van 20 centimeter, zodat dieren ongehinderd kunnen passeren.

Om de waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie e.d.) te beschermen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, nodig bij het uitvoeren van aangewezen aanleg activiteiten. Deze werkzaamheden zijn onder voorwaarden toelaatbaar gesteld.

Binnen deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om maatregelen te kunnen realiseren die nodig zijn als gevolg van een mogelijke verstoring van natuurwaarden bij de realisatie van de golfbaan. In het Dassenplan zijn maatregelen voorgesteld mocht er sprake zijn van verstoring. Het uitvoeren van deze maatregelen is met de voorwaardelijke verplichting geborgd. Deze voorwaardelijke verplichting geldt uitsluitend voor werkzaamheden op de gronden met de aanduiding 'overige zone - dassen' die een verstoring veroorzaken. Het realiseren van de maatregelen kan in de bestemming 'Natuur' dan wel in de bestemming 'Recreatie - Natuur - golfbaan' worden gerealiseerd. Een vergelijkbare bepaling is opgenomen voor het toepassen van het ecologisch werkprotocol mocht er sprake zijn van verstoring bij werkzaamheden.

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat de berekende toename van stikstofdepositie (geen bijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar) op Natura 2000 gebieden borgt en daarmee negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. De voor de berekening toegepaste uitgangspunten zijn in de voorwaardelijke verplichting voorgeschreven. Indien voor een alternatieve werkwijze aantoonbaar gemaakt wordt dat er geen bijdrage is hoger dan 0,00 mol/ha/jaar is het mogelijk af te wijken van de voorgeschreven uitgangspunten.

Artikel 6 Recreatie - Natuur - golfbaan

De gronden waar de 18-holes golfbaan wordt gerealiseerd te samen met een landschappelijke en recreatieve ontwikkeling, zijn bestemd als 'Recreatie - Natuur - golfbaan'. Binnen deze bestemming is naast de golfbaan ook de ontwikkeling van foerageergebied of een verbindingzone voor de das en natuur en landschap met recreatief medegebruik mogelijk alsmede het natuurpaviljoen met de waterplas. Ten aanzien van de golfbaan zijn diverse regels gesteld voor de toegestane bebouwing en diverse functies behorende bij de golfbaan en het natuurpaviljoen.

Om te borgen dat het gebied ook daadwerkelijk natuurontwikkeling krijgt is bepaald dat ten minste 17,2 ha van het oppervlak van de gehele bestemming, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, met natuurwaarden moet worden ingericht.

Parkeren is in het gehele gebied niet toegestaan met uitzondering van de gronden met de

aanduiding 'parkeren' en de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - clubhuis'. Deze gronden liggen allemaal nabij het clubhuis. Het is niet de bedoeling dat elders geparkeerd wordt.

In de regeling is nadrukkelijk bepaald dat bijbehorende voorzieningen uitsluitend ten behoeve van de golfbaan dan wel het natuurpaviljoen zijn toegestaan. Horeca, kantoren en detailhandel in het clubhuis mogen slechts ten behoeve van de golfbaan worden gebruikt. Zelfstandige vestigingen, zonder binding met de golfbaan zijn verboden. Dit geldt ook voor de ondergeschikte voorzieningen in het natuurpaviljoen.

In de gebruiksregels is voor een aantal functies bepaald wat het maximaal oppervlak (bvo) mag bedragen. Een groter oppervlak is niet toegestaan.

Bouwen is uitsluitend toegestaan op de gronden met een bouwvlak en de gronden met de aanduiding 'dagrecreatie'. Hiervan zijn schuilgelegenheden en een greenkeepersonderkomen uitgezonderd. Per voorziening is in de regels bepaald welke bouwregels van toepassing zijn. Het clubhuis mag geen groter oppervlak hebben dan 30% van de oppervlakte van het bouwvlak. Dat komt neer op circa 2.000 m² grondoppervlak (inclusief Annahoeve). Het natuurpaviljoen mag geen groter bebouwd oppervlakte hebben dan 900 m².

Naast deze voorzieningen zijn op de gronden in totaal 3 schuilhutten toegestaan en een greenkeepersonderkomen. Omdat de exacte locaties niet bekend zijn, zijn deze nog niet op een bepaalde locatie vastgelegd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan voor zover bedoeld als terreinafscheiding, afrastering of ten behoeve van de golfbaan, zoals een ballenvanger. Ten aanzien van de afrasteringen is aanvullend nog bepaald dat als deze dienen om dieren te weren (bijvoorbeeld langs wegen) de afrastering is toegestaan vanaf maaiveld tot maximaal 1,20 meter. Als de afrastering een ander doel heeft, dient een ruimte tussen de afrastering en het maaiveld aangehouden te worden van 20 centimeter, zodat dieren ongehinderd kunnen passeren.

Als gevolg van de aanleg van de golfbaan met de bijbehorende landschappelijke inrichting zal een deel van de bestaande natuur worden aangetast (in kwaliteit of in areaal). Zie hiervoor paragraaf 4.4. Met het realiseren van dit plan is het daarom verplicht gesteld deze aantasting te salderen. De maatregelen die daarbij horen zijn middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.

Daarnaast is binnen de bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen om maatregelen te kunnen realiseren die nodig zijn als gevolg van een mogelijke verstoring van natuurwaarden bij de realisatie van de golfbaan. In het Dassenplan zijn maatregelen voorgesteld mocht er sprake zijn van verstoring. Het uitvoeren van deze maatregelen is met de voorwaardelijke verplichting geborgd. Deze voorwaardelijke verplichting geldt uitsluitend voor werkzaamheden op de gronden met de aanduiding 'overige zone - dassen' die een verstoring veroorzaken. Het realiseren van de maatregelen kan in de bestemming Natuur dan wel in de bestemming Recreatie – Natuur – golfbaan worden gerealiseerd. Een vergelijkbare bepaling is opgenomen voor het toepassen van het ecologisch werkprotocol mocht er sprake zijn van verstoring bij werkzaamheden.

Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat de berekende toename van stikstofdepositie (geen bijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar) op Natura 2000 gebieden borgt en daarmee negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. De voor de berekening toegepaste uitgangspunten zijn in de voorwaardelijke verplichting voorgeschreven. Indien voor een alternatieve werkwijze aantoonbaar gemaakt wordt dat er geen bijdrage is hoger dan 0,00 mol/ha/jaar is het mogelijk af te wijken van de voorgeschreven uitgangspunten.

Om de waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie e.d.) te beschermen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden nodig bij het uitvoeren van aangewezen aanleg activiteiten. Deze werkzaamheden zijn onder voorwaarden toelaatbaar gesteld.

In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen naar de bestemming Natuur. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om, na realisatie van natuurwaarden, eventuele natuurgebieden ook werkelijk als Natuur te bestemmen om deze gronden ook de juiste bescherming te kunnen bieden. Parc Zaarderheiken is een gebied waar veel landschap en natuurontwikkeling plaats zal vinden deels ook om het tenietdoen van waarden elders in de regio te compenseren.

Deze regeling lijkt een relatie te hebben met de verplichting om 17,2 ha natuurwaarden te realiseren binnen de bestemming Recreatie - Natuur - golfbaan. Echter, er is in de voorwaardelijke verplichting bepaald dat de 17,2 ha gerealiseerd moet worden op de gronden die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangewezen als Recreatie - Natuur - golfbaan. Dat betekent dat als gebruik is gemaakt van bovenbeschreven wijzigingsbevoegdheid én het bestemmingsvlak voor Recreatie - Natuur - golfbaan is aangepast (kleiner geworden omdat de bestemming van de gronden met natuurwaarden is gewijzigd naar Natuur) er niet een 'nieuwe' verplichting ontstaat om wederom 17,2 ha van de gronden in te richten met natuurwaarden. In theorie kan het zo zijn dat na 10 jaar alle gronden met natuurwaarden (17,2 ha) zijn gewijzigd naar Natuur en er in de bestemming Recreatie - Natuur - golfbaan geen gronden met natuurwaarden meer voorkomen, zoals bedoeld met de voorwaardelijke verplichting.

Artikel 7 Verkeer

De hoofdwegenstructuur binnen het plangebied heeft de bestemming Verkeer gekregen. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de juridisch-planologische situatie van voor vaststelling van dit plan. De niet verharde wegen zijn buiten deze bestemming gelaten en vallen onder de bestemmingen Natuur en Recreatie - Natuur - golfbaan.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming verkeer en het openbaar nut.

Artikel 8 Wonen

De bestaande woningen in het gebied hebben de bestemming Wonen. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen voor de gronden waar gebouwd mag worden. De regeling zoals opgenomen sluit aan op de regeling die ook elders in de gemeente wordt toegepast waarbij de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk zijn overgenomen.

Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding/Artikel 10 Leiding - Olie/Artikel 11 Leiding - Riool

De aanwezige leidingen hebben een eigen bestemming gekregen om de belangen van de leidingen zo goed mogelijk te borgen. Bouwen op deze gronden kan slechts onder voorwaarden om de schade van de leidingen met bijbehorende risico's te voorkomen.

Artikel 12 Waarde - Archeologie - 1/Artikel 13 Waarde - Archeologie - 2/Artikel 14 Waarde - Archeologie - 3

Om de aanwezig archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied te beschermen

zijn diverse bestemmingen Waarde - Archeologie in het plan opgenomen. Voor een uitgebreide toelichting op dit systeem wordt verwezen naar paragraaf 4.5. Afhankelijk van het beschermingsniveau zijn voorwaarden gesteld aan de bouwmogelijkheden en de mogelijkheden om de gronden te roeren.

Om de archeologische en cultuurhistorische waarden te beschermen is het veelal nodig een onderzoek uit te voeren waaruit blijkt dat de waarden niet onevenredig worden geschaad.

5.4.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

- **Anti-dubbeltelbepaling:** De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- **Algemene aanduidingen:** Het betreft hier aanduidingen die bestemmingsgrensoverschrijdend zijn.
'milieuzone - grondwaterbescherming Venloschol'; deze gebiedsaanduiding is opgenomen ter bescherming van de kleilaag en het grondwater overeenkomstig de provinciale verordening.
'overige zone - dassen'; deze gebiedsaanduiding is opgenomen ter bescherming van het leef- en fourageergebied van de dassen.
'overige zone - waterloop'; deze gebiedsaanduiding is opgenomen om de Mierbeek te laten meanderen. De exacte ligging van de toekomstige Mierbeek is nog niet bekend. Er is derhalve een ruim gebied aangewezen waarbinnen de hermeandering kan worden gerealiseerd.
'overige zone - Windpark Greenport Venlo'; deze aanduiding is opgenomen op de gronden waarvoor het inpassingsplan Windpark Greenport Venlo is vastgesteld. Binnen de regeling van deze gebiedsaanduiding is een verwijzing opgenomen naar de regels uit het provinciale inpassingsplan 'Windpark Greenport Venlo' én is bepaald dat op deze gronden het inpassingsplan onverkort van toepassing blijft;
- **Algemene afwijkingsregels:** In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van de bouwregels. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. De omgevingsvergunning kan overigens alleen worden verleend wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen. In dit artikel is ook bepaald dat in het gebied een gebouw mag worden gebouwd of een bestaand gebouw mag worden gebruikt voor het beheer en onderhoud van de golfbaan. Daaraan is een maximum bebouwingsoppervlak gesteld.
- **Algemene wijzigingsregels:** Het betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. Deze overschrijding is tot bepaalde maten beperkt en kan alleen worden toegepast als de overschrijding van bestemmingsgrenzen vanwege de aard van het terrein noodzakelijk is of om de realisatie van de bestemmingen beter tot recht te laten komen.
- **Overige regels:** Werking wettelijke regelingen: In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

5.4.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering gelijk blijft). Ook het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind. De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

vastgesteld bestemmingsplan Parc Zaarderheiken

Gemeente Venlo

Projectnummer 417920

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4), geldt er een verplichting tot kostenverhaal voor die gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Op grond van het Bro is kostenverhaal verplicht in geval van:

- De bouw van één of meer woningen en hoofdgebouwen;
- Uitbreidingen van gebouwen met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- De verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd, één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren bij ingebruikname voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte ten minste 1.000 m² bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

In het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken wordt de mogelijkheid geboden tot realisatie van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro.

6.1.2 Exploitatieplan

Op grond van het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken ontstaat de planologische mogelijkheid om bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro te realiseren. Ingevolge artikel 6.12 Wro leidt dit tot de beginselplicht dat de raad, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, tevens een exploitatieplan vaststelt. Die beginselplicht leidt uitzondering indien:

- a. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplangebied begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderzijds is verzekerd;
- b. Er geen noodzaak is tot het stellen van locatie-eisen aan een tijdvak, een fasering, het aanbrengen van koppelingen tussen de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, het stellen van eisen en regels over (de uitvoering van) werken met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte.

Deze beide uitzonderingssituaties doen zich hier voor.

Ad a.

Initiatiefnemer beschikt over de gronden waarop de bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro zijn voorzien.

De gemeente sluit voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie (als bedoeld in artikel 6.12 Wro.) en planschadeverhaalovereenkomst (artikel 6.4.a. Wro) met de initiatiefnemer van Parc Zaarderheiken. Hierbij worden de door de gemeente te maken kosten inzake de grondexploitatie (waaronder eventuele planschade) verhaald op de initiatiefnemer.

Hiervan uitgaande is het kostenverhaal voor de gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderzijds verzekerd.

Ad b.

Er is voor het onderhavige gedeelte van het bestemmingsplangebied geen noodzaak aanwezig tot het stellen van publiekrechtelijke locatie-eisen over de onder b. genoemde onderwerpen. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst over de grondexploitatie is een gestructureerde ontwikkeling van het exploitatiegebied van het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken voor de gemeente voldoende verzekerd.

6.1.3 Financiële uitvoerbaarheid

De realisatie van Parc Zaarderheiken inclusief de golfbaan geschiedt door de initiatiefnemer. De investeringen voor de aanleg van de recreatieve voorzieningen waaronder de golfbaan en alle daarbij behorende voorzieningen zoals o.a. de holes, greens, paden, schuilgelegenheid, natuurpaviljoen en clubhuis, inclusief de kosten van verwerving respectievelijk vestiging van zakelijke rechten op de daartoe benodigde gronden, worden gedragen door de initiatiefnemer.

Zoals aangegeven ziet het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken op de realisatie van een natuur-en recreatiegebied met daarbinnen een golfbaan. De gronden die benodigd zijn voor de onder a. genoemde aangewezen bouwplannen, zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Daarnaast heeft de initiatiefnemer overeenkomsten gesloten met de eigenaren van de overige gronden welke noodzakelijk zijn voor de realisatie van het bestemmingsplan Parc Zaarderheiken.

De realisatie van Parc Zaarderheiken wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijnde B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. De initiatiefnemer is voornemens deze investeringen terug te verdienen door het in erfpacht uitgeven van gronden in Parc Zaarderheiken.

Het vorenstaande heeft tot gevolg dat bestemmingsplan Parc Zaarderheiken als economisch uitvoerbaar mag worden aangemerkt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt getoetst door het plan voor te leggen aan verschillende overlegpartners. Naast de overlegpartners is eenieder in de gelegenheid gesteld het plan te beoordelen.

Onderstaande paragrafen beschrijven hoe de maatschappelijke uitvoerbaarheid precies getoetst is en op welke wijze dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is voor advies aan diverse instanties aangeboden. De reactietermijn eindigde op 20 november 2018. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Het waterschap Peel en Maasvallei
2. Rijkswaterstaat Limburg
3. Provincie Limburg
4. Veiligheidsregio Limburg Noord
5. Leidingexploitant, Rotterdam-Rijn Pijpleiding (RRP)
6. Prorail

7. Netbeheerder, Tennet

De volgende instanties hebben aangegeven geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan: Het Waterschap Peel en Maasvallei, Rijkswaterstaat Limburg en Prorail. Een korte samenvatting van de inhoudelijke reacties is weergegeven in bijlage 16.

6.2.2 **Inspraak**

Voor het plan is vooroverleg gepleegd met omwonenden en golfbanen in de regio. Het plan is niet voor inspraak ter inzage gelegd. Op 18 september 2018 heeft informeel bestuurlijk overleg met potentiële bezwaarmakers van de omliggende golfclubs plaatsgevonden. Tevens heeft een drietal informatieavonden plaatsgebonden voor de buurtbewoners van buurtschap Heierhoeve en de Zaar, te weten op 18 september 2018, 16 januari 2018 en 18 mei 2017. Ook vinden talrijke keukentafelgesprekken plaats.

6.2.3 **Terinzagelegging**

Het ontwerpbestemmingsplan Parc Zaarderheiken inclusief bijlagen en het ontwerp besluit omgevingsvergunning voor de activiteiten aanleg en kap met bijbehorende stukken hebben voor een ieder gedurende 6 weken tot en met 20 februari 2019 ter inzage gelegen in het stadskantoor Venlo. Genoemde stukken konden verder worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Tevens heeft op 4 februari 2019 een inloopavond plaatsgevonden over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. De inloopavond is door 18 mensen bezocht.

Naar aanleiding van de inzage van het ontwerpbestemmingsplan Parc Zaarderheiken is er door 10 reclamanten een zienswijzen ingediend. De vragen en opmerkingen van deze reclamanten zijn door de gemeenten beantwoord in een reactienota. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het plan aan te passen, de belangrijkste wijzigingen zijn:

- Nader onderzoek is uitgevoerd naar de das, dit heeft ertoe geleid dat in de regels een voorwaardelijke bepaling is opgenomen ter bescherming van het leefgebied van de das. Tevens heeft initiatiefnemer een ontheffing voor de das op grond van de Wnb aangevraagd;
- Marktonderzoek is uitgevoerd naar de behoefte en haalbaarheid van de golfbaan, zie bijlage 18;
- De benodigde parkeercapaciteit en ook de inrichting van de parkeercapaciteit zijn herzien naar de meest actuele inzichten, hier wordt tegemoet gekomen aan de wens van één van de reclamanten;
- Aanvullende historisch bodemonderzoek is uitgevoerd, zie bijlage 21. Dit heeft geleid tot het vervallen van de algemene aanduiding 'overige zone - bodemkwaliteit'.

Deze wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en komen de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het plan ten goede.

