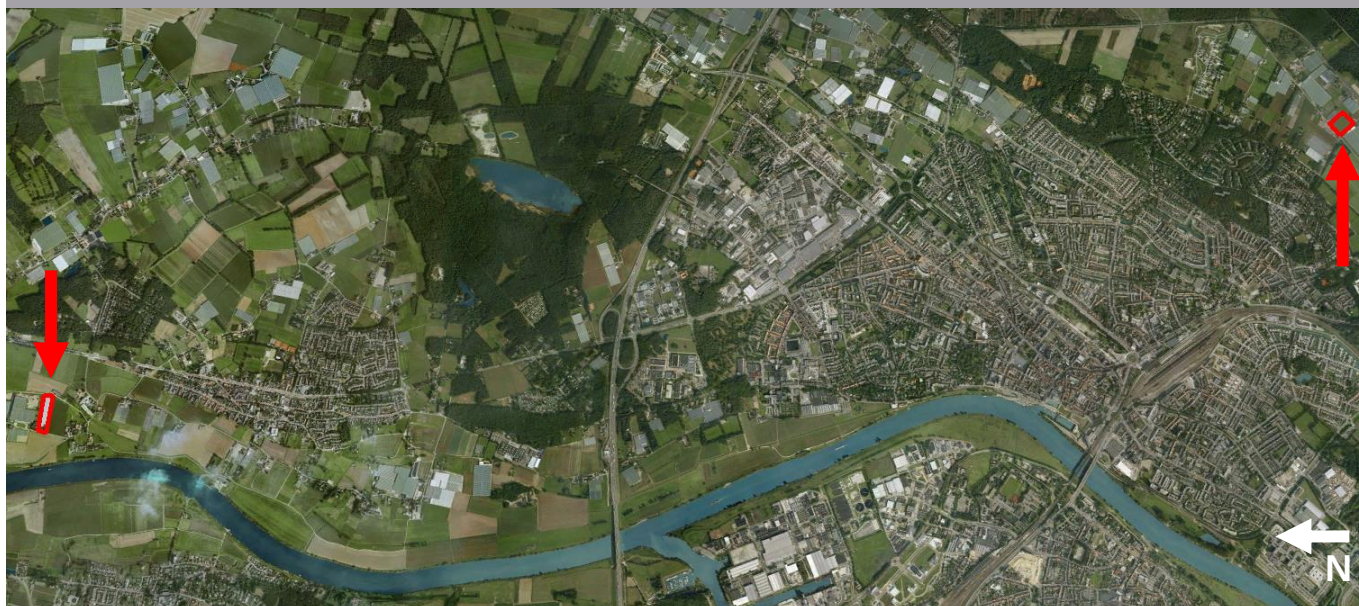


bestemmingsplan
Maasdal Velden; Ebberstraat 8
gemeente Venlo

status: Vastgesteld
datum: december 2015
projectnummer: 404725R.2001
adviseur: Tth



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

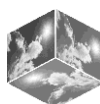
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebieden	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleidskader	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Rijksbeleid	6
2.3	Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	13
2.4	Regionaal beleid	16
2.5	Gemeentelijk beleid	17
3	Planbeschrijving	22
3.1	Gebiedsbeschrijving	22
3.2	Project Maasdal	22
3.3	Het planvoornemen	25
3.4	Landschappelijke inpassing	26
4	Sectorale aspecten	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Bodemkwaliteit	28
4.3	Geluidhinder	29
4.4	Luchtkwaliteit	30
4.5	Externe veiligheid	31
4.6	Bedrijven en milieuzonering	33
4.7	Kabels en leidingen	35
4.8	Archeologie	35
4.9	Cultuurhistorie	36
4.10	Flora en fauna	36
4.11	Beoordeling milieueffectrapportage	38
5	Waterparagraaf	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Watertoets	39
5.3	Waterhuishoudkundige situatie	39
5.4	Overleg Rijkswaterstaat	40
5.5	Invloed van het planvoornemen	40
5.6	Riolering	40
5.7	Overleg Waterschap en gemeente	41

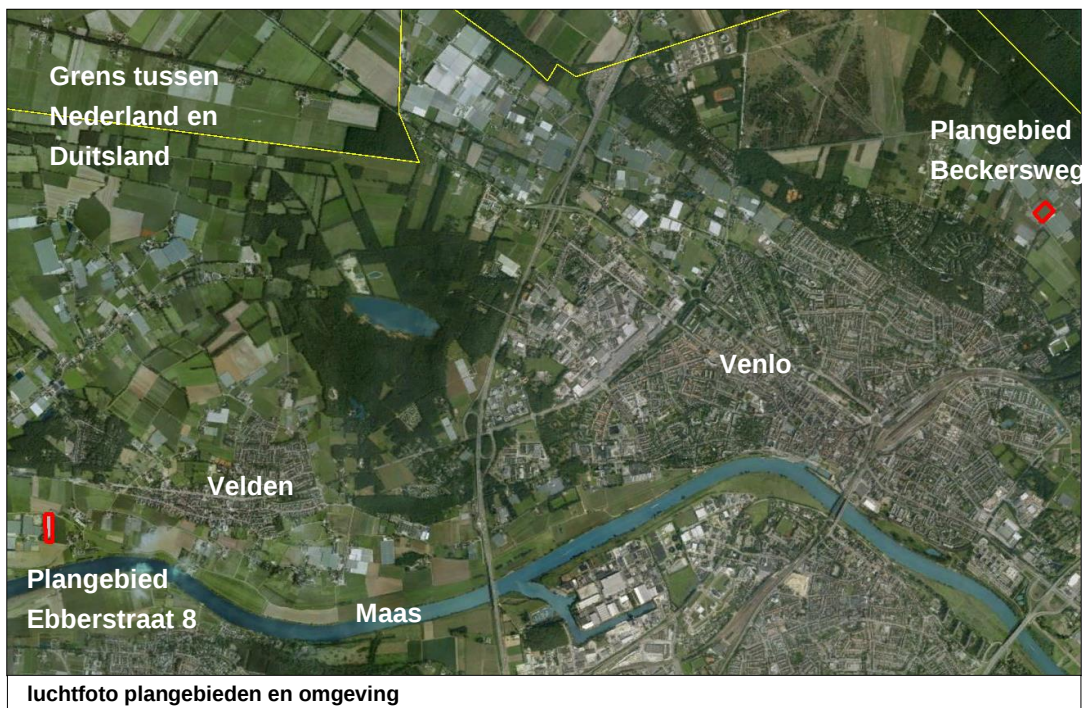


6	Juridische opzet	42
6.1	Algemeen	42
6.2	De verbeelding	42
6.3	De regels	42
7	Haalbaarheid	43
7.1	Economische haalbaarheid	43
7.2	De maatschappelijke haalbaarheid	43
8	Procedure	44
8.1	De te volgen procedure	44
8.2	Het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro)	44
8.3	Vaststelling	44

Bijlagen

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Vooronderzoek Beckersweg (ong) te Venlo, Econsultancy, 3 april 2014, nr 12101923E;
Bijlage 3	Geluidbelasting wegverkeer op locatie E, Beckersweg / Leutherweg te Venlo, Adviesburo Van der Boom, 20 november 2014, nr 14-031 ;
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna Beckersweg (ong) te Venlo, Econsultancy, 10 maart 2014, nr 12111985-E
Bijlage 5	Advies Veiligheidsregio, d.d. 10 juli 2014, kenmerk UIT0071787



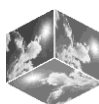


1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van 'Ruimte voor de rivier' is het project Maasdal Velden opgestart. Dit project behelst de uitplaatsing van 13 bedrijven uit het Maasdal bij Velden met onder andere als doel het vrijwaren van het rivierdal van bebouwing. Het project Maasdal heeft als doel om in 2024 ruim 60% van de glasopstanden en bedrijfsgebouwen in het Maasdal te slopen. Ter compensatie worden, verspreid over een periode van 12 jaar, maximaal 30 woningen gerealiseerd.

Een van de te amoveren bedrijven in het kader van dit project betreft het glastuinbouwbedrijf aan de Ebberstraat 8. Dit bedrijf is gelegen binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas. De bedrijfsbebouwing bestaat hier voornamelijk uit kassen met een oppervlak van circa 10.000 m². De betreffende ondernemer heeft inmiddels een overeenkomst met de gemeente Venlo afgesloten waarmee is vastgelegd dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Ebberstraat 8 worden beëindigd. In ruil voor de beëindiging van het bedrijf zal de ondernemer een bouwkaal verkrijgen aan de Beckersweg ongenummerd in Venlo-Oost en zal de status van de huidige woning aan de Ebberstraat 8 worden gewijzigd van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Middels dit planvoornemen wordt het bebouwd oppervlak in het Maasdal met circa 10.000 m² verminderd.





luchtfoto plangebied Ebberstraat 8



Luchtfoto plangebied Beckersweg

Om deze maatregelen planologisch te maken dient het bestemmingsplan ter plaatse van de Ebberstraat 8 én ter plaatse van de Beckersweg ongenummerd te worden aangepast. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het opheffen van de agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Ebberstraat 8, de wijziging van de bedrijfswoning in een burgerwoning en het toevoegen van een woonbestemming aan de Beckersweg ongenummerd planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebieden

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit twee plangebieden, te weten:

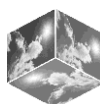
- Ebberstraat 8;
- Beckersweg ongenummerd.

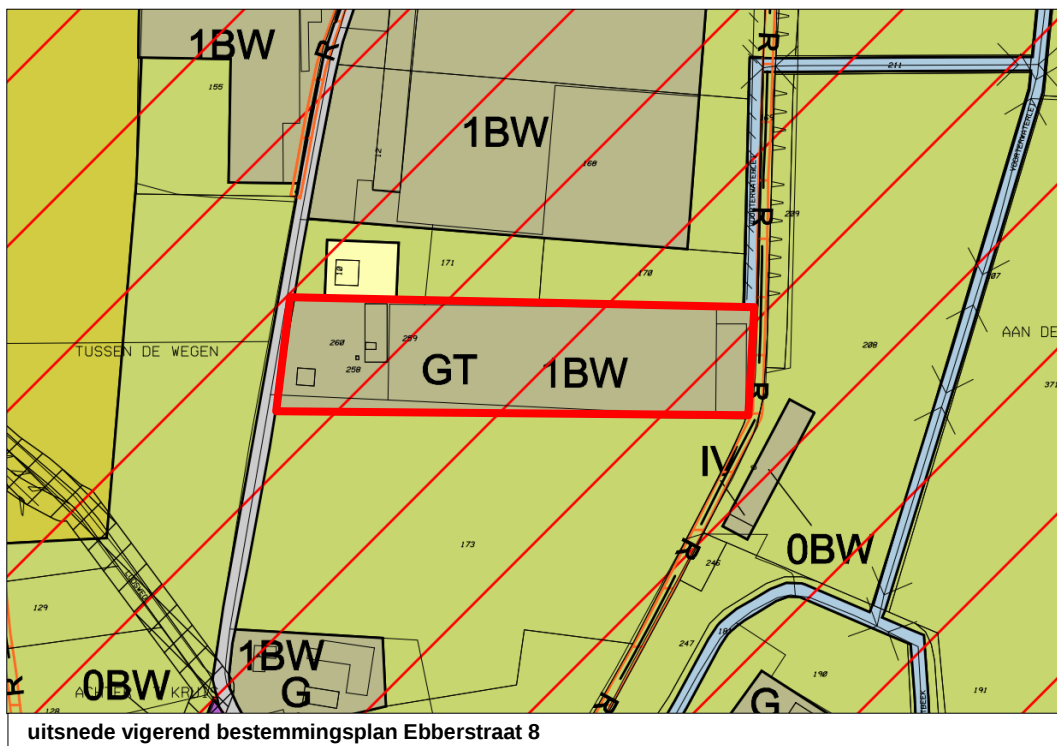
1.2.1 Ebberstraat 8

De Ebberstraat 8 ligt in het buitengebied ten noorden van de kern velden. Het plangebied is gelegen in het stroomvoerend rivierbed van de rivier de Maas. De Maas zelf is gelegen op een afstand van circa 200 meter ten westen van het plangebied. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door het agrarische bedrijf aan de Ebberstraat 10/12. Aan de oostzijde bestaat de begrenzing uit de Weverstraat. De zuidzijde wordt begrensd door een perceel dat in gebruik is ten behoeve van de landbouw. De grens aan de westzijde van het plangebied bestaat uit de Ebberstraat.

1.2.2 Beckersweg ongenummerd

De Beckersweg is gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van de kern Venlo nabij de grens met Duitsland. Het plangebied is niet gelegen in het rivierbed van de Maas. Het betreft hier een perceel dat in gebruik is als weide/landbouwgrond. Het plangebied wordt hier in het noordwesten begrensd door de Beckersweg zelf. In het noordoosten bestaat de grens uit een agrarisch bedrijf aan de Beckersweg 36. De zuidoostgrens bestaat uit het bedrijfsp perceel aan de Leutherweg 212. De Leutherweg zelf vormt tot slot de zuidwestgrens van het plangebied.





1.3 Vigerende bestemmingsplannen

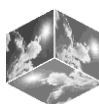
Voor beide plangebieden gelden andere vigerende bestemmingsplannen. In de volgende paragrafen wordt per plangebied aangegeven wat de planologische situatie is.

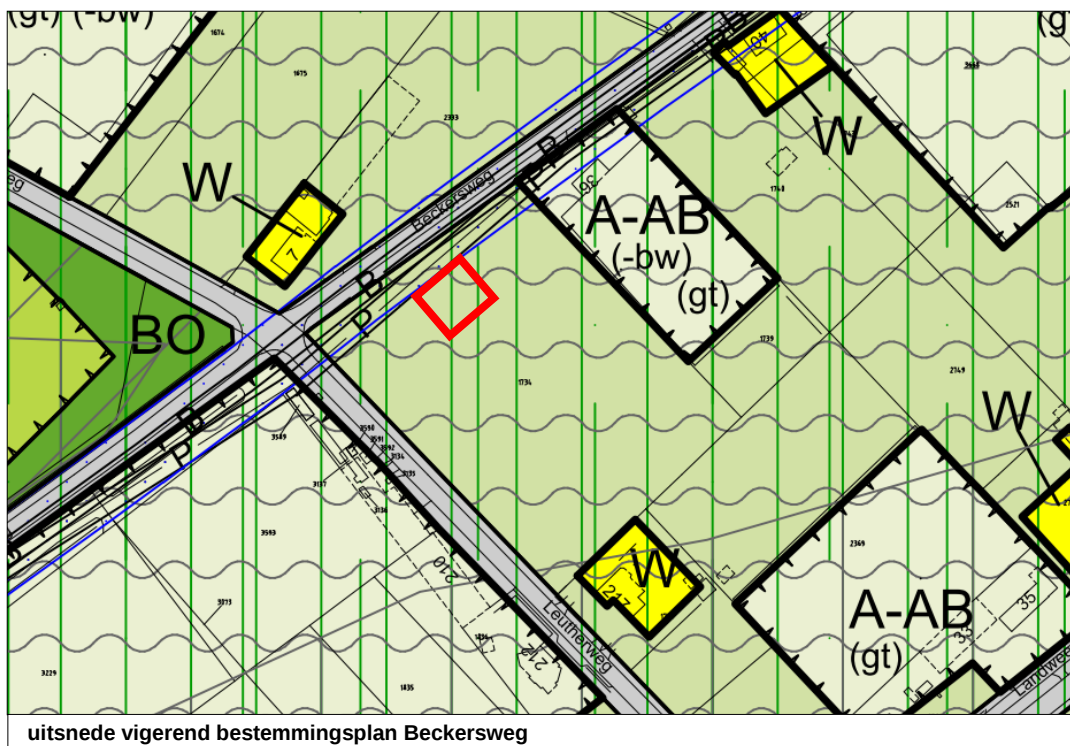
1.3.1 Vigerende bestemmingsplan Ebberstraat 8

Het bestaande agrarische glastuinbouwbedrijf aan de Ebberstraat 8 te Velden is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden'. Dat bestemmingsplan is d.d. 28 mei 2009 door de raad van de (voormalige) gemeente Arcen en Velden vastgesteld. D.d. 26 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg het bestemmingsplan grotendeels goedgekeurd. De delen van het bestemmingsplan waarvan goedkeuring is onthouden zijn niet van toepassing op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

Conform het vigerende bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding 'Glastuinbouw' van kracht. De gronden aangewezen voor Agrarische bedrijfsdoeleinden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarische bedrijf met dien verstande dat uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'GT' de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf is toegestaan. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied 1 bedrijfswoning toegestaan. Dit is als zodanig aangeduid op de plankaart middels de aanduiding '1BW'. Tot slot is de dubbelbestemming 'Stroomvoerend rivierbed' van kracht binnen het gehele plangebied.

Op basis van de vigerende regels is het niet toegestaan om het perceel in gebruik te nemen ten behoeve van de functie 'Wonen' (burgerwoning).





1.3.2 Vigerend bestemmingsplan Beckersweg ongenummerd

De locatie waar de realisatie van een woning is voorzien, aan de Beckersweg ongenummerd te Venlo, is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' is d.d. 30 maart 2011 vastgesteld door de raad van de gemeente Venlo. Het bestemmingsplan is onherroepelijk na uitspraak van de Raad van State d.d. 9 mei 2012.

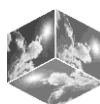
Op basis van het bestemmingsplan kent het plangebied aan de Beckersweg ongenummerd de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. Daarnaast zijn binnen het plangebied de volgende (dubbel)bestemmingen van kracht:

- Leiding – Pekel;
- Leiding – Brandstof.

Tevens zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

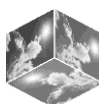
- 'Robuuste landbouw en natuur';
- 'milieuzone - grondwaterbescherming venlo schol';
- 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet toegestaan ter plaatse een woningbouwkwartel te realiseren. Bij het toekennen van een nieuwe bestemming zal rekening worden gehouden met de geldende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. Deze zullen, indien van toepassing, in regels van onderhavig bestemmingsplan worden verwerkt.



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op het relevante beleid vanuit het Rijk, de Provincie, de regio en de gemeente Venlo. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, het Project Maasdal Velden en het planvoornemen zelf. De sectorale aspecten worden in hoofdstuk 4 behandeld en de waterparagraaf is ondergebracht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 voorziet in een toelichting op de juridische opzet van dit bestemmingsplan en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische- en maatschappelijke haalbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 inzichtelijk gemaakt wat de te doorlopen procedure van dit bestemmingsplan is.



2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op het relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Per beleidsstuk wordt een korte beschrijving van het beleid gegeven, gevolgd door een toepassing op het plangebied waaruit blijkt of en zo ja hoe het beleidsstuk relevant is voor het plangebied.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

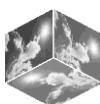
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan pakken.

Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid is een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie is vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren 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.



Concurrentiekracht

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.

Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland onder meer Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

Bereikbaarheid

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

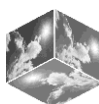
Leefbaarheid en veiligheid

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Een belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen en het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd. Voor onderhavig planvoornemen zijn met name van belang:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);



- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten (nationaal belang 13).

De milieukwaliteit en waterveiligheid wordt expliciet beschouwd in deze toelichting op het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor flora en fauna en natuurbescherming. Zie daarvoor hoofdstuk 4 van deze toelichting.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Die belangen zodanig concreet zijn geformuleerd dat ze rechtstreeks dienen door te werken c.q. dienen te worden geborgd in ruimtelijke plannen, zijn benoemd en uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dat geldt onder meer voor het thema grote rivieren, waar titel 2.4 van het Barro betrekking op heeft. Deze titel vormt in feite een implementatie van de Beleidsregels grote rivieren. Hierop zal verderop in dit hoofdstuk worden ingegaan.

2.2.3 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden

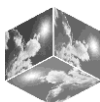
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.

Behoud in situ

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven.

Verstoorder betaalt

Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.



Het verdrag is vertaald in de Monumentenwet. Ook kan het verdrag worden teruggevonden in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied conform het verdrag zijn, en daarmee dan ook conform de wet.

In paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt expliciet aandacht besteed aan het aspect archeologie. Waar van toepassing is op de verbeelding voorzien in passende dubbelbestemmingen met daaraan gekoppeld bestemmingsregels die voorzien in een regeling ter bescherming van archeologische waarden bij toekomstige bodemingrepen, conform het gemeentelijke beleid.

2.2.4 Waterwet en waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De nieuwe Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt onder meer voor de Kaderrichtlijn Water die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie. De Waterwet voegt acht bestaande waterbeheerwetten samen: de Wet op de waterhuishouding, Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet verontreiniging zeewater, Grondwaterwet, Wet droogmakerijen en indijkingen, Wet op de waterkering, Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan) en de Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan). Daarnaast is vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

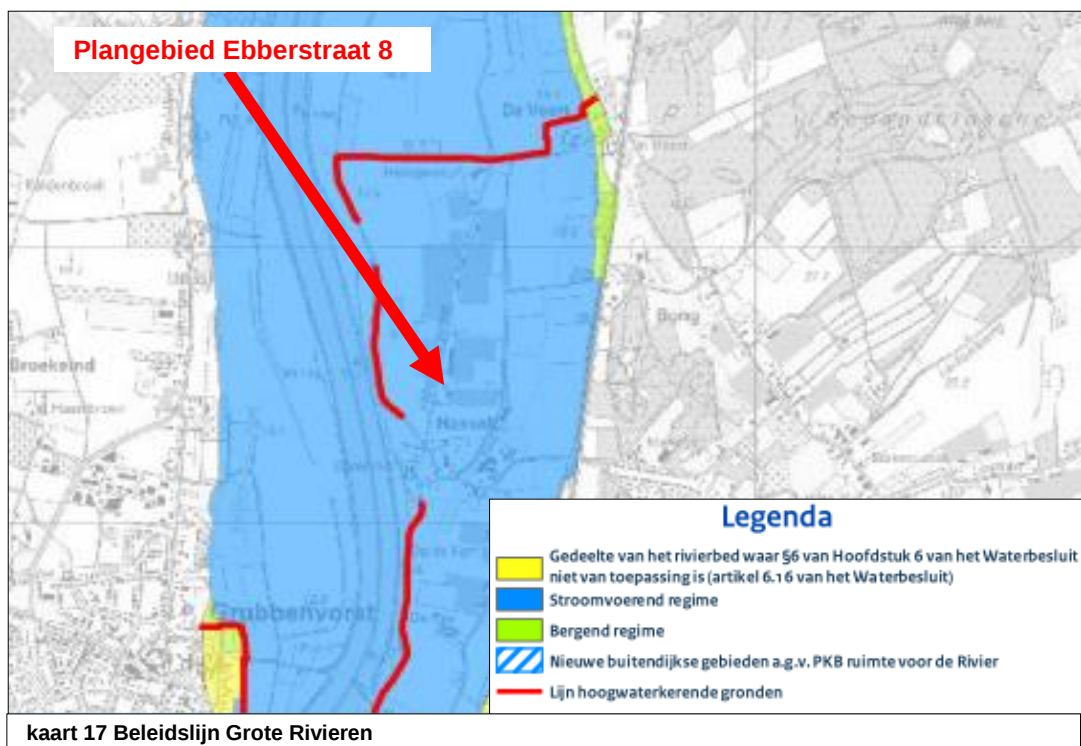
Waterbesluit

Het Waterbesluit bevat in de bijlagen een lijst van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en een lijst van waterkeringen, eveneens in beheer bij het Rijk. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr). Daarnaast geeft het Waterbesluit twee hoofdregels voor de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen:

- het Rijk beheert zijwateren van hoofdwateren, behoudens de uitzonderingen die in de Waterregeling zijn geregeld;
- als het Rijk beheerder is van een oppervlaktewaterlichaam, beheert het ook de daarin gelegen kunstwerken.

Paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit regelt de handelingen die in Rijkswateren mogen plaatsvinden. Bepaalde handelingen mogen niet worden uitgevoerd zonder een



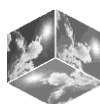


vergunning van de Minister zoals bedoeld in artikel 6.5 Waterwet. Het afwegingskader voor de afgifte van een dergelijke vergunning wordt gevormd door de Beleidsregels grote rivieren.

Op de voorgaande kaart (beleidslijn Grote Rivieren) is met de blauwe kleur het stroomvoerend rivierbed van de Maas aangeduid. De bijbehorende beschermingszones worden opgenomen op de verbeelding en worden voorzien van een juridische regeling in de regels.

Onderhavig planvoornemen vindt gedeeltelijk plaats in het stroomvoerend rivierbed. Voor dergelijke ingrepen is dus een vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk. Een dergelijke vergunning wordt door Rijkswaterstaat verleend. Een van de voorwaarden die Rijkswaterstaat stelt ten opzichte van het plan is dat het plan voldoet aan artikel 6d van de Beleidsregels grote rivieren. Dit artikel stelt dat: "Voor niet-riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt geen toestemming gegeven, tenzij, onverminderd het bepaalde in artikel 7, sprake is van een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.

Het planvoornemen maakt onderdeel uit van het project Maasdal. Dit project voorziet in de amovering van in totaal 13 glastuinbouwbedrijven uit het Maasdal. In het kader van dit project wordt in totaal 158.131 m² aan glastuinbouw en bedrijfsbebouwing gesloopt. Onder de noemer Rood-voor-Glasregeling worden hiervoor in de plaats 30 nieuwe woningen gerealiseerd waarvan 23 woningen zijn gelegen in het Maasdal. Aangezien de nieuwe woningbouw kavels niet groter zullen zijn dan 1.000 m², komt dit neer op een totaal bebouwd op-



pervlak van 23.000 m² in het Maasdal. Per saldo neemt het bebouwd oppervlak in het Maasdal dus af met maar liefst 135.131 m².

Het planvoornemen zelf voorziet in een verruiming van de ruimte voor rivier De Maas door de sloop van circa 10.000 m² aan kassen en bedrijfsbebouwing. Ter plaatse van de huidige kas zal de bestemming worden gewijzigd naar 'Agrarisch' zonder een bouwvlak waardoor slechts beperkte bouwmogelijkheden aanwezig zullen zijn. De bedrijfswoning zal hier omgezet worden naar een reguliere burgerwoning. De nieuwe woning wordt gerealiseerd buiten het (stroomvoerend) rivierbed van de Maas.

2.2.5 Beleidslijn Grote Rivieren

In 1996 is de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier tot stand gekomen. De doelstelling van de Beleidslijn is om de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. In 1997 is deze beleidslijn gewijzigd. Bij besluit van 4 juli 2006 is de beleidslijn opnieuw herzien en is haar naam gewijzigd in Beleidslijn Grote Rivieren. Deze herziening bestond uit twee onderdelen: een beleidsbrief en de beleidsregels. De Beleidsregels grote rivieren bieden een kader voor de beslissing omtrent de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht gezien dat nodig is voor het verkrijgen van een vergunning op grond van de Waterwet/Waterbesluit. Via het Barro is geborgd dat ook bij ruimtelijke planvorming de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht in de afwegingen wordt betrokken.

2.2.6 Toetsing

Zoals in voorgaande paragraaf reeds beschreven maakt onderhavig planvoornemen onderdeel uit van het Maasdal Velden-project, dat per saldo een forse afname van de bebouwing in het rivierbed van Maas oplevert. De beleidsregels grote rivieren c.q. het bepaalde in het Barro op dit punt is in onderhavig bestemmingsplan geborgd door het opnemen van dubbelbestemmingen voor het stroomvoerend en waterbergend rivierbed van de Maas. Het project Maasdal Velden en onderhavig planvoornemen op zichzelf beschouwd, leveren per saldo meer ruimte op voor de rivier op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie, waardoor het planvoornemen doorgang kan vinden op basis van artikel 6, onderdeel d van de Beleidsregel Grote rivieren.

Rijkswaterstaat heeft per brief van 9 juli 2012 principemedewerking toegezegd aan het project Maasdal Velden op grond van artikel 6, onderdeel d van de Beleidsregels Grote rivieren. Rijkswaterstaat heeft wel een aantal voorwaarden verbonden aan haar medewerking:

- de nieuwe woningen in het rivierbed dienen te worden gebouwd op een niveau met een bescherming van 1:250;
- de sloop van de kassen en bedrijfsgebouwen dienen in beginsel te geschieden voorafgaand aan de realisatie van de nieuwe woningen;
- de financiering en tijdige realisatie van de sloop moet zijn gegarandeerd.



Nadien is een en ander in overleg tussen de gemeente Venlo en Rijkswaterstaat nader geconcretiseerd:

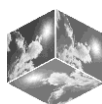
- a. de maximale oppervlakte van een nieuwbouwkavel mag maximaal 1.000 m² bedragen, de inhoud van de woningen mag niet meer dan 900 m³ bedragen en de oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- b. de woning en bijgebouwen dienen op een hoogte van 1:250 + een waakhoogte van 25 cm te worden gerealiseerd om schade bij eventueel hoog water zoveel mogelijk te voorkomen;
- c. nieuwbouw is pas mogelijk na sloop van de glasopstanden en bedrijfsgebouwen, tenzij sloop anderszins juridisch is geborgd, door middel van bijvoorbeeld een bankgarantie.

De voorwaarden als genoemd onder a en b zijn voor onderhavig plan in beginsel niet relevant aangezien de nieuw te bouwen buiten het rivierbed wordt gebouwd en de bedrijfswoning die wordt omgezet naar een reguliere woonbestemming feitelijk al aanwezig is. Aangezien de voorwaarden onder a en b wel zijn verwerkt in de regels voor de bestemming Wonen, werken ze wel door bij eventueel nieuwbouw na sloop van de huidige woning. De sloop van de glasopstanden is juridisch geborgd door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst en het wegbestemmen van de glastuinbouwbedrijven. Bovendien voorziet onderhavig bestemmingsplan in een dubbelbestemming ten behoeve van het stroomvoerende rivierbed, waardoor ook is voorzien in een bestuursrechtelijke borging.

De voorwaarden in respectievelijk artikel 7 Beleidsregels grote rivieren en artikel 2.4.3 Barro zijn voor onderhavig bestemmingsplan verder niet aan de orde omdat de woning die ter compensatie van de sloop van de glasopstanden niet wordt gebouwd binnen het rivierbed.

In algemene zin kan in het kader van het Maasdalproject wel het volgende nog worden opgemerkt.

Door het project Maasdal Velden worden stroombanen vrijgemaakt. Het water wordt door de sloop van bebouwing in het rivierbed minder belemmerd en het kan vrijer afstromen. Dit heeft een daling van de waterstanden tot gevolg. De woningen die in het kader van het project worden gebouwd kom terug op een gunstiger locatie buiten stroombanen en op een veilige hoogte, dan wel zelfs buiten het rivierbed, zoals in onderhavig plan aan de orde. In de huidige situatie liggen zowel de kassen als de woningen reeds achter een kade die een bescherming biedt van 1/250 jaar. Echter, in het kader van het project Maasdal Velden is tevens voorzien in een kadeverlegging. Het verwijderen van een deel van de kassen in het project draagt bij aan het mogelijk maken van deze kadeverlegging. Het rivierkundig effect van het project Maasdal Velden wordt in de toekomst geïncasseerd door de verlegging van deze kade. Op basis van expert judgement, ingegeven vanuit Rijkswaterstaat, kan worden gesteld dat door het project Maasdal Velden ruimte voor de rivier wordt gecreëerd door de sloop van kassen en het terug bouwen van woningen met een verhouding bouw-slopen van 1:8. Het slopen van de glasopstanden en overige bedrijfsgebouwen en het vrijmaken van stroombanen heeft een positief effect op de waterstanden.



2.3 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden en heeft de functie structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeer- en vervoersplan.

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Over deze uitdagingen wordt de dialoog aangegaan met de regio's. Kwaliteit en uitnodigen staat daarbij centraal.

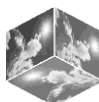
De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt resulterend in concrete uitvoeringsafspraken. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en Provincie. De Provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het perceel Ebberstraat 8 is gelegen binnen de zone 'Bronsgroene landschapszone', het perceel aan de Beckersweg is gelegen binnen de 'Zilvergroene natuurzone'. Het perceel Ebberstraat 8 is voorts gelegen binnen de begrenzing van de 'Maasvallei'.

Voor de Bronsgroene landschapszone is van belang dat de ontwikkeling van de landbouw in balans is met de omgeving. Tevens is van belang het waar mogelijk versterken van kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie en het bieden van ruimte voor recreatief medegebruik.

Voor de Maasvallei geldt dat het streven is gericht op het bieden van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied met goede hoogwaterbescherming. Om dat te kunnen bereiken zijn integrale gebiedsgerichte oplossingen nodig.

Voor de Zilvergroene natuurzone zijn er grote kansen voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Het benutten van die kansen staat dan ook centraal. De ontwikkelingsruimte voor de agrarische sector heeft hoofdzakelijk betrekking op de grondgebonden landbouw. De realisatie van natuur binnen deze zone zal verder invulling moeten krijgen op basis van



lokale en regionale initiatieven, waarbij de provincie faciliteert. Herbegrenzing is mogelijk volgens een saldobenadering.

Onderhavig planvoornemen maakt onderdeel uit van het project Maasdal Velden, welk project – geïnitieerd door onder andere de Provincie Limburg – voorziet in de sloop van vele vierkante meters aan kassen en overige bedrijfsbebouwing, waardoor de openheid van het gebied weer terugkeert, ruimte wordt geboden aan de Maas door onstening en ontglazing in het stroomvoerend rivierbed en daarvoor in de plaats woningbouw plaatsvindt op hydraulisch gunstiger locaties dan de te slopen bebouwing en glasopstanden. Dit project levert – in zijn totale omvang bezien – een bijdrage aan de versterking van de kernkwaliteiten van het dalenlandschap (Maasdal Velden) in de bronsgroene landschapszone, aangezien door de ontstening en ontglazing het door groen gevormde halfopen karakter van het oorspronkelijke Maasdal weer terugkeert. De woningen die worden gebouwd als compensatie zullen landschappelijk worden ingepast met gebiedseigen groen.

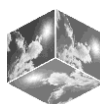
Op zichzelf beschouwd voorziet onderhavig planvoornemen in de sloop van 10.000 m² aan glasopstanden en bedrijfsbebouwing en de realisatie van 1 bouwkaavel van maximaal 1.000 m². Per saldo zal in het buitengebied van Venlo dus 9.000 m² minder glas en bebouwing aanwezig zijn. Dit betreft een aanzienlijke landschappelijke kwaliteitsverbetering en is een vorm van ontstening en ontglazing. De bouwkaavel wordt gerealiseerd binnen Zilvergroene natuurzone. Hoewel een dergelijke ontwikkeling in beginsel niet mogelijk is, vormt het planvoornemen een uitvloeisel van eerder afspraken met de gemeente Venlo en de provincie Limburg, welke afspraken nog zijn gemaakt onder vigeur van het POL2006, waarin aan het betreffende perceel nog was voorzien van het perspectief ‘Stedelijke ontwikkelingszone’, waarin de realisatie van de woning wel mogelijk was.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met de vaststelling van het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In deze verordening geeft de provincie Limburg bindende kaders voor ruimtelijke planvorming door gemeentes. Voor onderhavig plan is van belang dat de locaties zijn gelegen binnen de Bronsgroene landschapszone en de Zilvergroene natuuzone en bovendien alle locaties zijn gelegen in een boringsvrije zone (Venloschol).

Ten aanzien van ontwikkelingen in de Bronsgroene landschapszone geldt dat in de toelichting op het betreffende bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en hoe daar in het plan mee wordt om gegaan.

Het planvoornemen kan niet los worden gezien van de totale pakket aan ontwikkelingen die het project Maasdal Velden met zich brengt, als gevolg waarvan de karakteristieke openheid van het Maasdal weer terugkeert. Het plan is niet van invloed op het reliëf of op cultuurhistorische elementen. Op de locatie Beckersweg – buiten het Maasdal – wordt één woning toegevoegd, waarbij wordt voorzien in gebiedseigen landschappelijke inpassing. Daar staat de sloop van 10.000 m² aan opstanden tegenover. Per saldo vindt als gevolg van het project en onderhavig planvoornemen op zichzelf beschouwd een aanzienlijke



verbetering van de kernkwaliteiten van het gebied plaats door de sloop van glasopstanden en bedrijfsbebouwing.

Ten aanzien van de boringsvrije zonde (Venloschol) is in de regels – in combinatie met de verbeelding - voorzien in een beschermende regeling.

Voorts is nog de ladder voor duurzame verstedelijking van belang, zoals neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2 Bro en verder uitgewerkt in paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014. In geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden getoetst aan de 3 treden van de ladder en dient tevens te worden ingegaan op de mogelijkheden voor herbenutting van leegstaande monumenten of beeldbepalende gebouwen. Een woningbouwlocatie wordt in beginsel als stedelijke ontwikkeling aangemerkt gezien de begripsomschrijving daarvan in het Bro en de Omgevingsverordening, maar gezien de kleinschaligheid van onderhavig planvoornemen kan gezien vaste jurisprudentie worden gesteld dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

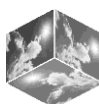
Ter plaatse van de Ebberstraat 8 wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op de woningvoorraad in Noord-Limburg.

2.3.3 Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg

Op 5 maart 2004 hebben Provinciale Staten van Limburg het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg vastgesteld. Daarmee heeft de provincie Limburg invulling gegeven aan de Reconstructiewet Concentratiegebieden. De doelstelling deze wet is het geven van een positieve impuls aan zowel de vitaliteit van het landelijk gebied, als de kwaliteit van natuur, bos, landschap, recreatie, water en milieu.

Landbouw en recreatie zijn de belangrijkste economische motoren voor de vernieuwing van het platteland van Noord- en Midden-Limburg. Met het Reconstructieplan wil de provincie de vernieuwing en concurrentiekracht van die sectoren stimuleren. Dat doet zij niet alleen voor de sectoren zélf, maar ook omdat die sectoren een belangrijke rol spelen in de leefbaarheid en de sociale structuur in de dorpen, én omdat de sectoren een belangrijke rol kunnen spelen in het beheer van het landelijk gebied, de versterking van het landschap of het behoud van cultuurhistorische waarden.

De provincie wil met het Reconstructieplan oplossingen bieden voor intensieve landbouw en recreatiebedrijven, die door hun ligging niet meer kunnen uitbreiden of de ontwikkeling van andere functies belemmeren. De glastuinbouw – een belangrijke sector in Noord- en Midden-Limburg – wil men zo veel mogelijk concentreren in duurzame projectvestigingen en in concentratiegebieden. De afgelopen en komende jaren wil de provincie glastuinbouwbedrijven uit het Maasdal verplaatsen naar de projectvestigingen of de concentratiegebieden. Het Maasdal kan zo beter benut worden voor de opvang van hoge afvoerpieken, natuur en recreatie. Ook voor recreatiebedrijven in knelsituaties willen we oplossingen zoeken. Naast deze ruimtelijke herstructurering willen we landbouw en recreatie ook stimu-



leren door kennisontwikkeling, innovaties en vernieuwende, marktgerichte ontwikkelingen te ondersteunen. Meer oog voor kwaliteit is daarin een sleutelbegrip. Onderhavig planvoornemen is een direct gevolg van onder andere het Reconstructieplan en sluit hier na-drukkelijk op aan.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015

De Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 vormt het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen in de regio Beesel, Peel en Maas en Venlo. Voor de periode 2011-2015 zijn er vier doelen geformuleerd voor de regio, te weten:

- het bepalen van de woningbehoefte, zowel kwalitatief en kwantitatief;
- het actualiseren van de regionale visie op het wonen, inclusief ambities en meerwaarde voor de regio;
- het vertalen van de visie in regionaal afgestemde woningbouw- en veranderprogramma's;
- het daaraan koppelen van uitvoeringsprogramma's, inclusief zicht op in te zetten instrumentarium.

Voorts zijn voor de Woonregio Venlo de volgende woonopgaven gedefinieerd:

- de bestaande woningvoorraad aanpassen op toekomstig gebruik;
- het realiseren van nieuwbouw die iets toevoegt;
- de omslag maken van een aanbod- naar een vraagmarkt;
- ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit;
- duurzame kwaliteit moet leidend zijn.

Venlo heeft dit uitgewerkt in de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering. Zie daarover paragraaf 2.5.3.

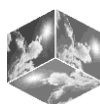
2.4.2 Gezamenlijke beleidsvisie Externe Veiligheid Limburg

De grote Limburgse gemeenten en de Provincie hebben in 2006 het initiatief genomen een gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid op te stellen. De kerndoelstelling van deze visie is het aspect externe veiligheid een eenduidige en gelijkwaardige plaats in het vergunningverleningsproces en in de integrale ruimtelijke besluitvorming te geven om zo in een zo vroeg mogelijk stadium een zorgvuldige afweging van de externe veiligheidsrisico's te maken, rekeninghoudend met de andere maatschappelijke belangen.

De gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid Limburg:

- formuleert een gezamenlijke ambitie van de Limburgse bevoegde overheden;
- geeft aan hoe gemeenten en Provincie bij besluiten over situaties met een extern veiligheidsrisico, met hun beleidsvrijheid om kunnen gaan;
- geeft aan hoe instanties effectief samen kunnen werken.

In de gezamenlijke beleidsvisie wordt onderkend dat bijzondere risicovolle situaties en situaties, waarbij naast de veiligheidsrisico's grote maatschappelijke belangen in het



geding zijn, om maatwerk vragen. Voorop staat dan ook dat gemeenten en provincie vasthouden aan de beleidsvrijheid die de wettelijke regelingen hun bieden, in het bijzonder als het gaat om het verantwoorden van het groepsrisico. De gezamenlijke beleidsvisie bevat aanbevelingen voor veel voorkomende situaties. Daarbij is onderkend dat niet alle gevallen voor alle bevoegde gezagen relevant zijn. Om hierop in te spelen zijn de beleidsregels over de verschillende onderwerpen gegroepeerd in zogenaamde bouwstenen. Iedere gemeente kan zelf die bouwstenen implementeren die ze relevant en gewenst acht.

Bouwsteen kleine bouwprojecten

Gemeenten worden in de praktijk frequent geconfronteerd met bouwprojecten voor één of enkele woningen in het invloedsgebied van een risicobron (meestal een weg of een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd). In bepaalde omstandigheden zijn er voordelen om de afweging over de toelaatbaarheid van deze projecten uit oogpunt van externe veiligheid te maken vóórdat er van een concrete aanvraag sprake is. Kort gezegd komt het erop neer dat op voorhand wordt onderzocht hoe hoog het groepsrisico is van wijken, kernen of gebieden nabij een risicobron. Op de externe veiligheidskaart wordt aangegeven in welke wijken, kernen of gebieden het groepsrisico laag is en waar het groepsrisico hoog is. Waar het groepsrisico hoog is, worden geen nieuwe aanvullingen toegestaan. In wijken of kernen of gebieden waar het groepsrisico laag is, worden kleine aanvullingen op voorhand toegestaan, mits aan minimale vereisten wordt voldaan in verband met zelfredzaamheid en bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Eén en ander wordt in een beleidsnotitie gemotiveerd. De kaart moet actueel worden gehouden. De regionale brandweer adviseert over het beleid, maar niet over concrete gevallen die onder het beleid vallen.

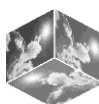
Venlo heeft een en ander uitgewerkt in het Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015. Zie paragraaf 2.5.4. Toepassing op het planvoornemen vindt plaats in paragraaf 4.5.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Strategische Visie Venlo 2030

Met de Strategische Visie Venlo 2030 voorziet de gemeente Venlo in een afwegingskader op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie Venlo is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen. Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2010 is uitgevoerd en op basis waarvan de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Met de vaststelling van de Programmabegroting 2015-2018 zijn deze thema's echter gewijzigd tot een twaalfstal thema's. Voor onderhavig planvoornemen is met name het thema 'Wonen en leefomgeving' van belang.

De gemeente Venlo streeft naar het bieden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Daaraan wordt invulling gegeven door het aantrekkelijk houden van de (bestaande) woon-



en leefomgeving en het realiseren van een gevarieerd en passend aanbod van woningen voor zowel de huidige als voor toekomstige inwoners. Waar mogelijk worden daarbij cultuurhistorische en archeologische waarden benut en versterkt. Om steeds in te kunnen blijven spelen op de actuele behoefte blijft de gemeentelijke woningbouwprogramma haar dynamische karakter behouden en vindt zo nodig bijstelling daarvan plaats. Voorts wordt de intensieve samenwerking met woningbouwcorporaties voortgezet.

Met het creëren van een hoger niveau van hoogwaterbescherming en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het Maasdal wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

2.5.2 Ruimtelijke structuurvisie Venlo

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de “Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, ruimte binnen grenzen” vastgesteld, waarin de raad de ambities en opgaven voor het ruimtelijke domein voor de komende jaren heeft vastgelegd. Belangrijke keuzes betreffen onder meer kiezen voor het principe van uitnodigingsplanologie, kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied voor uitbreiding daarbuiten, een regionale benadering van voorliggende opgaven en toepassing van de uitgangspunten van ‘Cradle to Cradle’.

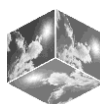
Voor onderhavig planvoornemen zijn met name de delen ‘Drukke in het ommeland’ en ‘Leven met de Maas’ van belang.

Drukke in het ommeland

De gronden binnen onderhavig plangebied worden in dit deel aangemerkt als cultuurlandschap. Voor deze gebieden dient een goede balans tussen de agrarische productie, natuur, water, recreatie en cultuurhistorie te worden nagestreefd. Stedelijke functies, waaronder woningen horen in beginsel thuis in het bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen is in het verleden reeds maatwerk toegepast in de vorm van het project Maasdal Velden, waarbij de gemeente Venlo partij is. Reeds in 2008 – en daarmee voor de vaststelling van de structuurvisie – is daartoe een intentieovereenkomst gesloten. Dit project levert behalve een bijdrage ten aanzien van de te creëren ruimte voor de rivier ook een bijdrage aan de kwaliteit van het buitengebied door een forse ontstening c.q. ontglazing van het Maasdal, aangezien circa 60% van de bebouwing van de bestaande glastuinbouwbedrijven wordt gesloopt. Aangezien de nieuw te realiseren woningen bovendien landschappelijk zullen worden ingepast levert het project en onderhavig planvoornemen een positieve bijdrage aan de kwaliteit en diversiteit van het landschap c.q. het buitengebied.

Leven met de Maas

De gemeente Venlo wil voorbereid zijn op de klimaatverandering en de ‘levende rivier’ de Maas de ruimte geven. Rivierverruimende maatregelen zijn welkom boven de aanleg van nieuwe dijken. Mocht toch bouwen in het rivierbed aan de orde zijn, dan dienen de betreffende gebouwen hoogwaterbestendig te zijn, waarin kan worden voorzien door adaptief te



(ver)bouwen. Voorts dient de kwaliteit van het Maasdal behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt.

Onderhavig planvoornemen voorziet – als onderdeel van het project Maasdal Velden – in een aanzienlijke verruiming van de ruimte voor de rivier de Maas, waarbij bovendien een positieve bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit van het landschap in het Maasdal door het slopen van glasopstanden en overige bedrijfsgebouwen. Onderhavig planvoornemen alleen levert per saldo al een afname van agrarische bedrijfsbebouwing in het Maasdal van 10.000 m² op. Het planvoornemen past gezien het voorgaande binnen het gemeente beleid als verwoord in de Ruimtelijke structuurvisie.

2.5.3 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

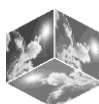
De uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering zijn op 26 april 2011 vastgesteld en vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 zijn vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering getoetst. Uiteindelijk moet het nieuwe woningbouwprogramma de vertaalslag vormen voor gemeente Venlo van het woningbouwkader uit de woonvisie regio Venlo.

Ingevolge de woonvisie zijn in de periode van 2011 – 2021 zo'n 3000 nieuwbouwwoningen nodig, bestaande uit nieuwbouw voor vervanging, nieuwbouw om de huishoudensgroei op te vangen en nieuwbouw om de gemeentelijke ambities te kunnen faciliteren. Dit komt neer op gemiddeld 300 woningen per jaar. In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om jaarlijks 400 woningen te realiseren, maar in de programmabegroting is dit bijgesteld naar 300 woningen per jaar.

In het huidige woningbouwprogramma zijn knelpunten geconstateerd op kwantitatief en kwalitatief niveau en op het gebied van fasering. Om een oplossing te bieden voor de geconstateerde knelpunten en grip te krijgen op de planvoorraad kijkt de gemeente Venlo naar drie elementen: mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad. Voor particuliere woningbouwinitiatieven van zeer beperkte omvang is ruimte, mits het passend is in de woningbehoefte van het deelgebied waar het initiatief zal worden gerealiseerd.

Met de dynamische woningbouwprogrammering geeft gemeente Venlo een duidelijk signaal af. Er zijn teveel plannen, die lang niet altijd aan de kwalitatieve woningbehoefte voldoen. Daarom werkt de gemeente niet meer aan alle initiatieven mee. Daar staat tegenover dat marktpartijen uitgenodigd worden om met onderscheidend aanbod te komen, waarbij initiatieven die een bijdrage leveren aan de doelen van de stad gehonoreerd kunnen worden. De dynamische woningbouwprogrammering zal ieder jaar worden geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld.

Voor de gemeente Venlo geldt onder andere dat er onder de 55-plussers vraag is naar extra eengezinswoningen in de koopsector. Hierbij is levensloopbestendigheid een belangrijk



issue in de nieuwbouwontwikkeling. Daarnaast blijft er onder kleinere huishoudens en starters een vraag naar eengezinshuurwoningen. Onderhavig planvoornemen voorziet in een woningbouwinitiatief van zeer beperkte omvang, namelijk 1 extra woning. De realisatie van de woning draagt wel bij aan de doelen van de gemeente (en het Rijk en provincie) door dat meer ruimte voor de Maas vrijkomt. Er wordt een woning gerealiseerd in ruil voor de sloop van kassen. Bovendien wordt gebouwd in particulier opdrachtgeverschap, waardoor geheel naar eigen behoefte kan worden gebouwd.

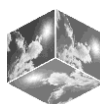
2.5.4 Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015

Venlo heeft zich in de afgelopen decennia ontwikkeld tot een bloeiende economische gemeente. Veel bedrijven hebben zich gevestigd in de nabijheid van de logistieke hotspot die Venlo sinds de tweede helft van de 20e eeuw is geworden. Voor 2030 wil Venlo nog meer innoveren en excelleren met als stuwende sectoren de logistiek, agribusiness en maakindustrie. Echter, deze economische groei en ontwikkeling brengen externe veiligheidsrisico's met zich mee. Met het oog op de nagestreefde 'quality of life' is het van belang deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen.

Omdat een volledige risicoloze maatschappij niet bestaat, is de vraag: "Welke risiconiveaus worden in Venlo acceptabel gevonden en welke niet". Hierop is in het beleidsplan een antwoord gegeven. Zo is onder meer duidelijk gemaakt waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid en wonen, onder welke veiligheidsverhogende condities en hoe we zorgen voor een goede beheersbaarheid van bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's. Ook worden oplossingsrichtingen aangegeven voor bestaande knelpunten. Het beleidsplan heeft geen wettelijke basis, maar is wel door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is aangegeven dat gemeenten die over een beleidsplan, met aandacht voor externe veiligheid beschikken, tot een lichtere invulling van de verantwoordingsplicht kunnen komen. Belangrijke afwegingen zijn immers al in het beleidsplan externe veiligheid gemaakt.

De afwegingen in het beleidsplan zijn gemaakt op de volgende hoofdlijnen:

- Venlo wil de risico's van het spoorwegemplacement reduceren om zodoende ruimte te geven aan de stad voor een duurzame ontwikkeling.
- Venlo wil nieuwe risicovolle bedrijven alleen situeren op geschikte locaties. Dit betekent dat:
 - nieuwe risicovolle bedrijven zoveel mogelijk aan de rand van de stad worden gesitueerd op speciaal daarvoor aangewezen bedrijventerreinen. Zo wordt ook voorkomen dat het transport van gevaarlijke stoffen door de stad kan toenemen;
 - nieuwe LPG-tankstations enkel langs provinciale en rijkswegen buiten de bebouwde kom of op bedrijventerreinen worden toegelaten;
- Venlo wil extra kwetsbare groepen niet in de nabijheid van risico's plaatsen. Venlo vindt het niet wenselijk dat objecten waarin verminderd zelfredzame personen verblijven nabij risicovolle activiteiten zijn gelegen.



- Venlo wil streven naar optimalisatie van beheersmaatregelen. Als ergens een calamiteit dreigt of aanwezig is, worden de hulpverleningsdiensten ingeschakeld. Deze calamiteit kan alleen bestreden worden als:
 - de opkomsttijden en ontsluiting voldoende zijn;
 - er voldoende bluswater is;
 - de bestrijdingsplannen op orde zijn en;
 - het crisisplan voldoende toepasbaar is.
- Venlo wil de zelfredzaamheid van haar inwoners vergroten door risicocommunicatie. Ten tijde van een ramp is het belangrijk dat de inwoners van Venlo weten wat ze moeten doen om zichzelf en anderen te helpen.

Dit beleidsplan is een richtinggevend kader voor ruimtelijke plannen, voor het afgeven van omgevingsvergunningen voor risicobedrijven en het afgeven van omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. De kaders zijn afgestemd op de Strategische visie 2030 van Venlo en de lokale bestuurlijke visie op veiligheid. Uitgangspunt was een brede afweging op bestuurlijk niveau waar alle relevante elementen een plaats hebben gekregen: veiligheid, doelmatig ruimtegebruik, stadsontwikkelingspotentieel en financiële argumenten.

In onderhavig bestemmingsplan zal het aspect externe veiligheid voornamelijk spelen ter plaatse van het plangebied aan de Beckersweg ongenummerd. In de nabijheid van dit plangebied zijn namelijk enkele leidingen gelegen. In het plan wordt de situatie in Venlo beschouwd aan de hand van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi), Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt), Besluit externe veiligheid buisleidingen (bevb). In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op het beleidsplan door toepassing van de conclusies op het plangebied.

2.5.5 Gemeentelijk beleidsplan ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied.
 Door de regio Maasduinen (waaronder de voormalige gemeente Arcen en Velden ook viel) is in 2007 een beleidsplan opgesteld inzake ruimere planologische ontwikkelingen in het buitengebied. De kern van dit beleidsplan is, dat er meer ruimte geboden wordt voor bepaalde ontwikkelingen mits dit leidt tot landschappelijke kwaliteitsverbetering. Alhoewel het beleidsplan niet exact op de onderhavige situatie van toepassing is, kan wel gesteld worden dat in het onderhavige project een landschappelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt. De aanwezige kassen worden namelijk gesloopt en de bouwka- vels worden grotendeels als bedrijfslocaties aan de landbouw onttrokken. Hiervoor in de plaats wordt op de locatie aan de Beckersweg ongenummerd 1 woning gerealiseerd. Deze woning vormt geen belemmering voor omliggende (agrarische) bedrijven. Naast de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt met het onderhavige initiatief ook een bijdrage geleverd aan meer ruimte voor de rivier omdat de locatie aan de Ebberstraat 8 is gelegen in het (stroomvoerend) winterbed van de Maas. Al met al een forse verbetering van de omgevingskwaliteit.



3 Planbeschrijving

3.1 Gebiedsbeschrijving

3.1.1 Ebberstraat 8

De locatie Ebberstraat 8 te Velden ligt ten Noorden van het buurtschap Hasselt. Het buurtschap Hasselt kan gekenschetst worden als een verdichting van bebouwing, ten noorden van en enigszins apart gelegen ten opzichte van de dorpskern Velden. Het buurtschap Hasselt vindt zijn oorsprong in deze verdichting die een groepering is van oorspronkelijke agrarische bedrijven. In de directe omgeving van deze locatie zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen in deels voormalig agrarische bebouwing. Aangrenzend aan de noordzijde van deze locatie zijn kassen gelegen. De locatie is op circa 650m ten noordwesten van de kern Velden gelegen en op circa 900 m ten oosten van de kern Grubbenvorst. De rijksweg (N271) van Venlo naar Nijmegen is op ca 300 m ten oosten van de projectlocatie gelegen.

3.1.2 Beckersweg ongenummerd

De locatie aan de Beckersweg ongenummerd ligt in het buitengebied ten zuiden van Venlo. Het gebied wordt hier gekenmerkt door een concentratie van (glas)tuinbouwbedrijven en akkerbouw. Ook in de directe omgeving van het plangebied komt veel glastuinbouw voor. Burgerwoningen zijn hier niet veel aanwezig, woningen zijn voornamelijk bedrijfswoningen behorende bij de agrarische bedrijven.

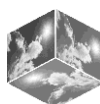
De locatie is gelegen op een afstand van ongeveer 850 meter ten noordwesten van de grens met Duitsland. De A73 is gelegen ten westen van het plangebied, op een afstand van ongeveer 2,8 kilometer.

3.2 Project Maasdal

Het plangebied van het project Maasdal is gelegen tussen de rivier de Maas, de Rijksweg N271 en de kern Velden.

De voormalige gemeente Arcen en Velden heeft, samen met provincie, LLTB en 18 ondernemers, op 16 december 2008 een intentieovereenkomst "Beëindiging niet grondgebonden landbouw en gebiedsontwikkeling Maasdal Velden" getekend. Doel was te komen tot het beëindigen dan wel verplaatsen van de betrokken bedrijven. In 2009 is onderzocht in hoeverre dit doel kon worden bereikt middels een financieel haalbare, integrale gebiedsontwikkeling. De stuurgroep Maasdal Velden heeft op 6 december 2010 geconstateerd dat een projectmatige gebiedsontwikkeling niet haalbaar is. Tegelijkertijd is besloten dat bekeken diende te worden welke eventuele alternatieven wel haalbaar zijn.

In de stuurgroep Maasdal Velden is besloten om één van de alternatieven, het projectalternatief dat de gemeente in samenspraak met de LLTB heeft voorbereid, verder uit te werken. Vanuit de centrale doelstelling van het project (het stoppen/verplaatsen bedrijven, rivierverruiming en een impuls voor ruimtelijke kwaliteit) is onderzocht hoe de betrokken ondernemers toch hun ambities kunnen realiseren met de beperkte middelen die er zijn.



Om deze aanpak mogelijk te maken is een wijzigingsovereenkomst (op de intentieovereenkomst van 16-12-2008) noodzakelijk om enerzijds de beschikbare middelen veilig te stellen en anderzijds de (voor dit project specifieke) Rood-voor-Glasregeling in stand te houden.

Alle betrokken ondernemers hebben de wijzigingsovereenkomst getekend en zijn dus akkoord gegaan met de gewijzigde condities. Het initiatief is daarmee geheel bij de ondernemers zelf komen te liggen om te komen met een creatieve oplossing om de doelstellingen van het project te realiseren.

De betrokken ondernemers is gevraagd voor 1 juli 2012 een individueel voorstel neer te leggen waarin zij aangeven wat hun plannen zijn (met als vertrekpunt de onderhandelingsresultaten die de provincie had bereikt met de verschillende ondernemers). In mei/juni 2012 heeft daartoe intensief overleg plaatsgevonden met vrijwel alle betrokkenen en in een enkel geval is dit overleg in juli/augustus/september voortgezet.

Op basis van de voorlopige resultaten is eind augustus 2012 de stuurgroep (provincie, LLTB, gemeente en een delegatie van de ondernemers) om advies gevraagd. Geconcludeerd is dat, met het collectief aan voorstellen, de doelstelling van het project (rivierverruiming, impuls ruimtelijke kwaliteit) voor een groot deel wordt gehaald. Het advies aan het college is drieledig: instemmen met het collectief aan oplossingen, bestuurlijk afzekeren en akkoord RWS (saldobenadering) en akkoord over het te besteden surplus verwerkt in de individuele (project) overeenkomsten. Uiteenlopende factoren hebben ertoe geleid dat de in de wijzigingsovereenkomst opgenomen deadline (1 juli 2012) voor het besluit van het college niet is gehaald.

Met in acht name van de onderhandelingsresultaten die eerder waren bereikt tussen ondernemers en provincie, tezamen met de aanvullende randvoorwaarden uit de wijzigingsovereenkomst, is geconcludeerd dat het collectief aan voorstellen de doelstelling van het project (rivierverruiming, impuls ruimtelijke kwaliteit) goeddeels wordt gehaald met de thans 13 deelnemende ondernemers:

- ruim 60 % van de glasopstanden en bedrijfsgebouwen is in 2024 verdwenen;
- ter compensatie worden, verspreid over een periode van 12 jaar, maximaal 30 woningen (waarvan een deel buiten het Maasdal) gerealiseerd;
- de financiële afspraken blijven binnen het beschikbare budget.



Voor het realiseren van de bouw kavels in het Maasdal geldt uiteraard dat ook RWS hiermee dient in te stemmen. Daarbij is een saldobenadering onvermijdelijk. RWS heeft officieel per brief d.d. 9 juli 2012 laten weten dat zij in principe medewerking kan verlenen aan de verdere uitwerking van het project op grond van artikel 6d van de Beleidsregels grote rivieren.

Resultaat	Aantal
Nieuwe woningen	30 (waarvan 23 in het Maasdal)
Deelnemende bedrijven	13
Oppervlakte glastuinbouw	238.047 m ²
Oppervlakte bedrijfsbebouwing	17.550 m ²
Sloop glastuinbouw	148.301 m ²
Sloop bedrijfsbebouwing	9.830 m ²

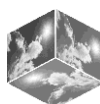
3.2.2 Het project Maasdal in tijd (indicatieve weergave)

In navolgend schema is het verloop van het project in tijd uitgezet. Uit dit schema kan worden opgemaakt dat in 2015 reeds meer vierkante meters aan glasopstanden zijn gesloopt dan dat er aan vierkante meters woonbestemming zal worden uitgegeven.

	Realisatie woningen	Woningen cumulatief	Woningen t.o.v. compensatie	Sloop kassen	Sloop gebouwen	Sloop cu- mulatief
2013						
2014	8	8		32934	4734	37668
2015	1	9		5376	240	43284
2016						
2017						
2018	1	10		8200	420	51904
2019						
2020				7800	416	60120
2021						
2022				9520	840	70480
2023						
2024	13	23 in Maasdal		94771	6821	172072

3.2.3 Borging sloop glasopstanden

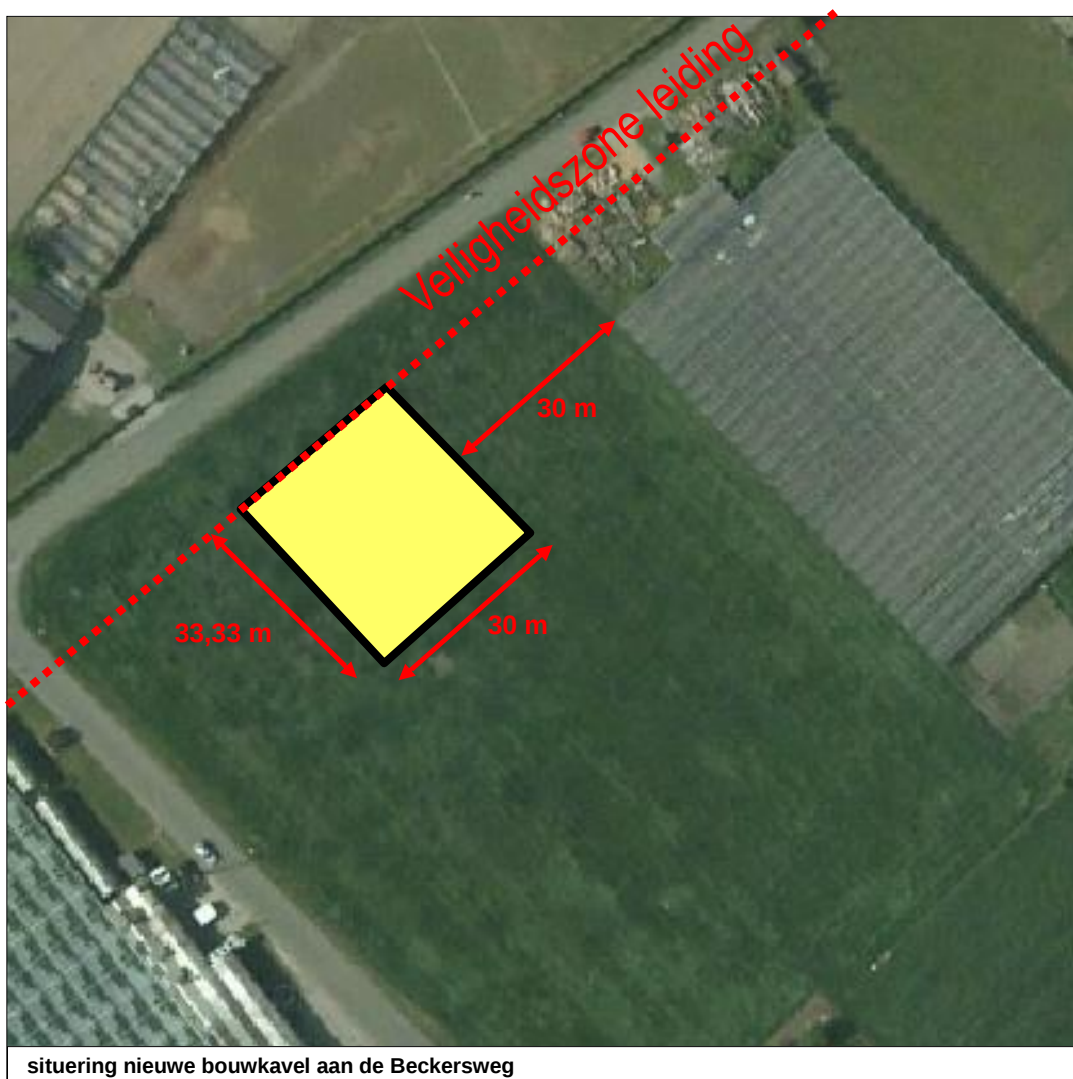
Om de sloop van de glasopstanden te borgen worden de betrokken glastuinbouwbedrijven wegbestemd. Op locaties waar nieuwbouw plaatsvindt op de locatie van de huidige glasopstanden is sloop van de glasopstanden evident. Op locaties waar nieuwbouw op een andere locatie plaatsvindt wordt behalve het wegbestemmen van de glasopstanden voorzien in een specifieke gebruiksregeling met een einddatum van 31 december 2023. Na die datum mogen de glasopstanden niet meer als zodanig worden gebruikt.



3.3 Het planvoornemen

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd om ter plaatse van de locatie aan de Ebberstraat 8, de bedrijfsbebouwing, bestaande uit kassen, te slopen. De bestaande bedrijfswoning wordt hier omgezet naar een reguliere burgerwoning.

In theorie blijft het tot 2024 mogelijk de kassen ter plaatse van de Ebberstraat als zodanig te gebruiken. Het is echter ook mogelijk dat de kassen eerder worden gesloopt. Na inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan is het mogelijk om de zogenoemde compensatiewoning aan de Beckersweg ongenummerd te realiseren. Deze woning geldt als compensatie voor de amovering van tuinbouwbedrijf aan de Ebberstraat 8. Na de sloop van de ca 10.000 m² aan kassen aan de Ebberstraat kan de bedrijfswoning in gebruik worden genomen als reguliere burgerwoning.



De nieuwe woningbouwkavel dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De kavel mag niet groter, maar ook niet kleiner zijn dan 1.000 m²;
- De minimale breedte van de kavel bedraagt 30 meter;
- De woning krijgt een inhoud van maximaal 900 m³;
- Op het nieuwe perceel mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd.

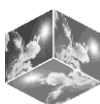
De sloop van de kassen is voorzien eind 2023 of eerder indien dat voor de ondernemer mogelijk is.

3.4 Landschappelijke inpassing

Op basis van zowel het Limburgs Kwaliteitsmenu als het gemeentelijk beleid dient voor de nieuwbouwkavel aan de Beckersweg een landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats te vinden. Naast het amoveren van het glastuinbouwbedrijf aan de Ebberstraat 8 is in dat kader voor de kavel aan de Beckersweg een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.



Uitsnede inpassingsplan



Het bouwvlak krijgt hier een grootte van maximaal 1.000 m² en worden wordt ingevuld met een woning van maximaal 900 m³. De situering van deze woningen binnen de bouwvlakken wordt middels onderhavig bestemmingsplan nog niet concreet vastgelegd. De kavels worden in ieder geval voor 1.000 m² bestemd als 'Wonen' met een bouwvlak. Daarnaast worden de aangrenzende bestemmingen overgenomen. Binnen de aangrenzende bestemmingen is het toegestaan om de gronden te gebruiken als tuin.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke milieubeleid. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in de planvormingsproces meegewogen.

Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Venlo is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Noodzaak onderzoek

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. Ook aan een afwijkingsbevoegdheid kan de voorwaarde worden verbonden dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Bij overige ruimtelijke besluiten is ook een inzicht in de bodemkwaliteit nodig op basis van artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

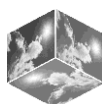
Woningbouwlocatie Beckersweg

Ter plaatse van de locatie voor de woning aan de Beckersweg is een historisch onderzoek uitgevoerd door Econsultancy (nr 12101923^E, d.d. 3 april 2014). Econsultancy heeft op het perceel geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek en de uitgevoerde terreininspectie trekt Econsultancy voorts de conclusie dat verder geen bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag noodzakelijk is.

Uit het voorgaande blijkt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het opnemen van de bestemming Wonen voor locatie aan de Beckersweg.

Woning Ebberstraat 8

Het feitelijk gebruik van de woning wordt niet gewijzigd. De woning is en blijft in gebruik voor woondoeleinden, met dien verstande dat de planologische status wordt gewijzigd van bedrijfswoning naar reguliere (burger)woning. Aangezien met deze wijziging voor wat betreft bodemkwaliteit geen gevoeliger functie wordt mogelijk gemaakt, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.



Te slopen glasopstanden

De gronden waarop momenteel nog glasopstanden aanwezig zijn zullen worden voorzien van een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden, behoudens bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde. Echter de glasopstanden blijven nog tot uiterlijk 2024 in gebruik, waardoor het niet opportuun is in deze fase reeds onderzoek te doen naar de bodemkwaliteit ter plaatse van deze glasopstanden. Op basis van de Wet milieubeheer en aanverwante wet- en regelgeving zal bij beëindiging van de bedrijfsvoering een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd en zal zo nodig sanering moeten plaatsvinden. Via dat spoor zal derhalve worden bewaakt dat de voor de bestemming noodzakelijke bodemkwaliteit wordt bereikt, waardoor de bodemkwaliteit voor die locaties geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

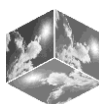
Op 1 juli 2012 heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder plaatsgevonden. Onder de noemer van SWUNG (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) zijn voor de rijksinfrastructuur (hoofd(spoor)wegen) geluidproductieplafonds ingevoerd. Er gelden plafondwaarden die het geluid op vastgestelde referentiepunten langs de weg of het spoor niet mag overschrijden. Het wettelijk kader voor SWUNG is vastgelegd in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder vooralsnog de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing. Deze onderwerpen zullen onderdeel uitmaken van de volgende stap in de herziening van de geluidregelgeving.

Woning Ebberstraat 8

Ter plaatse van het plangebied aan de Ebberstraat 8 worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Conform de Wgh is het dan ook niet noodzakelijk om hier akoestisch onderzoek uit te laten voeren.

Woningbouwlocatie Beckersweg

Ter plaatse van het plangebied aan de Beckersweg ongenummerd wordt wel een geluidgevoelige bestemming, namelijk wonen, mogelijk gemaakt. Aangezien het plangebied is gelegen binnen de zone van de Beckersweg, Leutherweg en Klagenfurtlaan, is door Adviesburo Van der Boom een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 20 november 2014, nr 14-031). Uit dit onderzoek blijkt dat binnen het bestemmingsvlak voor 'Wonen' niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde aangezien die pas wordt gehaald op een



afstand van 37 meter van de Beckersweg en 82 meter van de Leutherweg. De afstand van het plangebied tot de Beckersweg bedraagt ca 21 meter, de afstand tot de Leutherweg ca 44 meter. Gezien deze afstanden en de resultaten van het onderzoek kunnen ten aanzien van de Beckersweg en Leutherweg hogere waarden worden vastgesteld. Aangezien het treffen van bronmaatregelen vanuit het oogpunt van kosteneffectiviteit en complicaties met het onderhoud van de weg niet voor de hand ligt en ook afscherming van de woning niet haalbaar is, kunnen de benodigde hogere waarden worden aangevraagd en verleend voor de te realiseren woning aan de Beckersweg. De benodigde hogere waarde voor wegverkeer op de Beckersweg bedraagt 51 dB, voor de Leutherweg 53 dB.

Goede ruimtelijke ordening

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op industrielawaai anders dan vanwege een in het kader van die wet gezoneerd industrieterrein. Eventuele geluidhinder van omliggende niet gezoneerde bedrijvigheid dient echter wel te worden beschouwd in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Op dit aspect zal verder worden ingegaan in paragraaf 4.6.

Conclusie

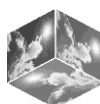
Gezien het voorgaande vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ont-



sluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Onderhavig project behelst de realisatie van 1 woning. Dit betekent dat ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Het amoveren van de glas-tuinbouwbedrijven heeft eerder een positieve invloed op de luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

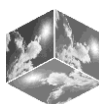
Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

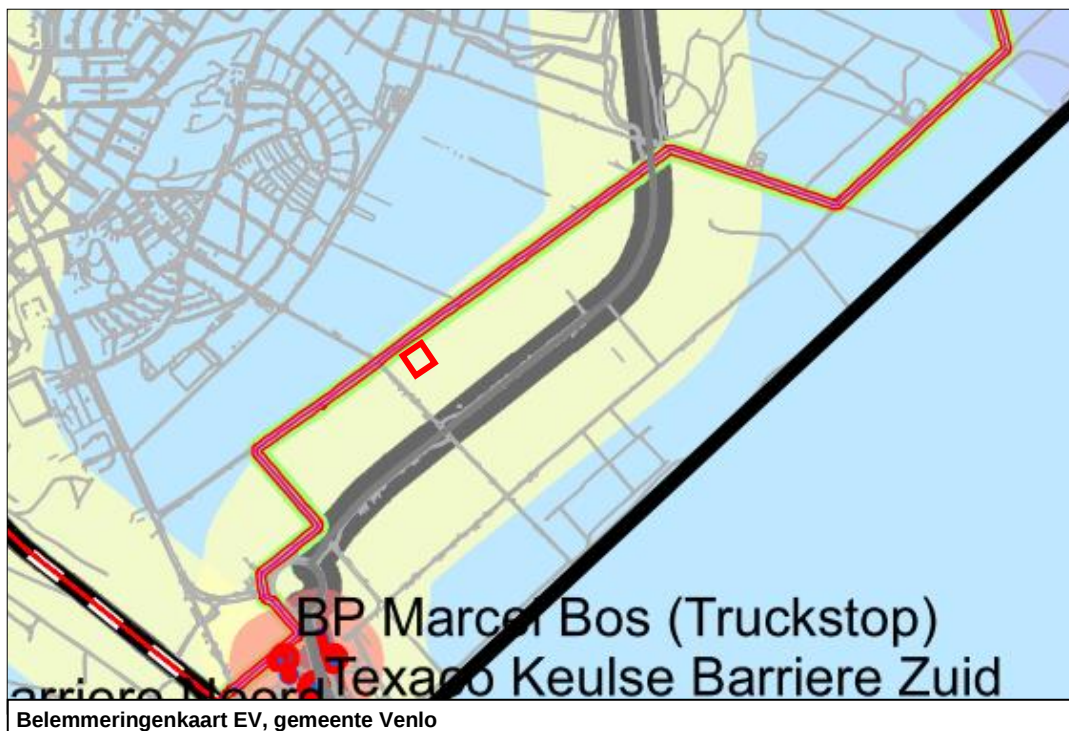
- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Voor de eerste doelstelling is het begrip 'plaatsgebonden risico' (PR) van belang. De norm voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} , die als een contour om een risicovolle inrichting en aan weerszijden langs een transportroute of buisleiding ligt. Binnen die contour zijn ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het BEVI geldt die norm als richtwaarde. Een soortgelijke normstelling en systematiek geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Bij de realisatie van de tweede doelstelling staat het begrip 'groepsrisico' (GR) centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, transportas waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en van een buisleiding waardoor die stoffen worden vervoerd, is op dat punt onderzoek nodig. Daaruit volgt een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar wel een oriënterende waarde, die als ijkpunt geldt bij het zoeken naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen.

Op grond van artikel 13 BEVI dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke plannen die nieuwe (kwetsbare) objecten mogelijk maken een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Een soortgelijke regeling geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.





Ter plaatse van het plangebied Ebberstraat 8 wordt geen nieuw kwetsbaar object opgericht. De bestaande bedrijfswoning wordt hier omgezet naar een reguliere burgerwoning. Voor burgerwoningen gelden echter wel andere veiligheidseisen dan voor bedrijfswoningen. In of nabij het plangebied aan de Ebberstraat bevinden zich geen risicobronnen die van invloed kunnen zijn op het PR of het GR. De N271 vormt de enige risicobron in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg. De bijbehorende risicozone bedraagt 0 meter vanaf deze weg. De beoogde burgerwoning is gelegen op een afstand van ruim 500 meter vanaf deze weg. Geconcludeerd kan worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg geen belemmering vormt voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

De locatie aan de Beckersweg ongenummerd daarentegen wordt wel beïnvloed door een risicobron welke gedeeltelijk is gelegen binnen het plangebied. Aangrenzend aan het perceel waar de bouwkaavel is beoogd, is namelijk een brandstofleiding aanwezig. Deze leiding kent een belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze strook is gelegen buiten het plangebied. De leiding kent verder een risicocontour (PR 10^{-6}) van 0 meter vanaf het hart van de leiding. Het plangebied is wel (deels) gelegen binnen het invloedsgebied van de betreffende leiding. Om die reden is op basis van artikel 12 van het Bevb advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Advies veiligheidsregio

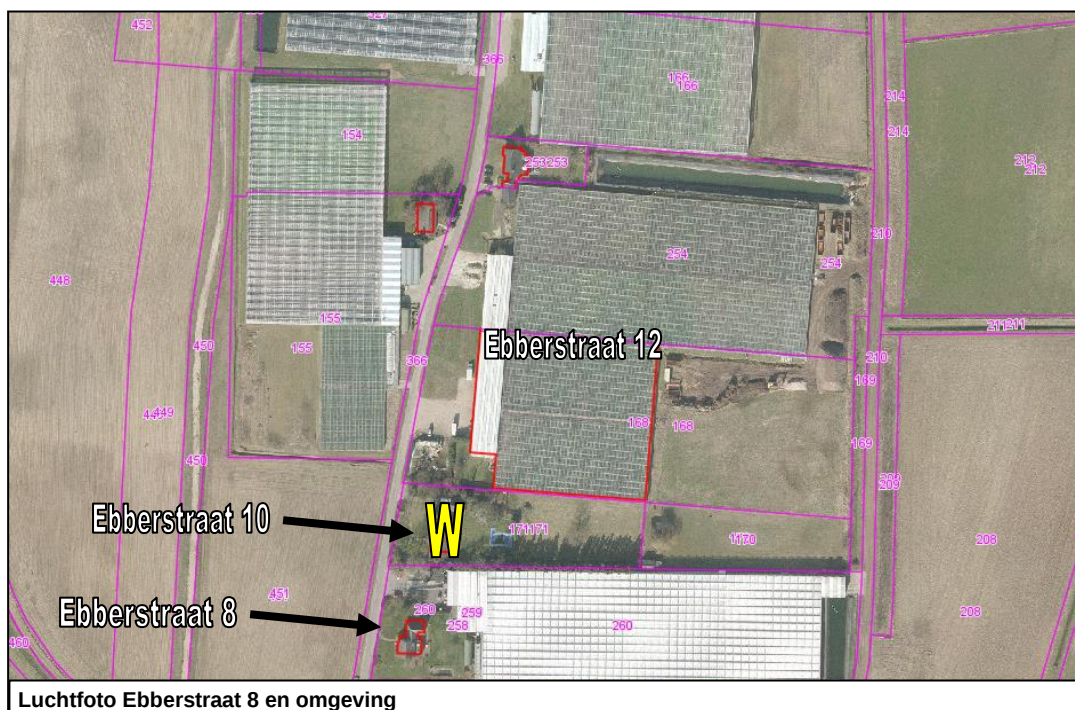
De Veiligheidsregio ziet geen belemmeringen voor de uitvoering van het planvoornemen. Wel wordt geadviseerd de toekomstige bewoners te informeren over de risico's en het



handelingsperspectief 'het sluiten van ramen en deuren'. Het advies d.d. 10 juli 2014, nr UIT001787 is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Woningen en omliggende bedrijven kunnen hinder ondervinden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' worden daartoe richtafstanden gegeven die aangehouden dienen te worden tussen gevoelige functies zoals woningen en de betreffende bedrijfsactiviteiten. In het buitengebied van Venlo zijn diverse agrarische bedrijven gelegen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de beoogde burgerwoning aan de Ebberstraat 8 en de Beckersweg ongenummerd.



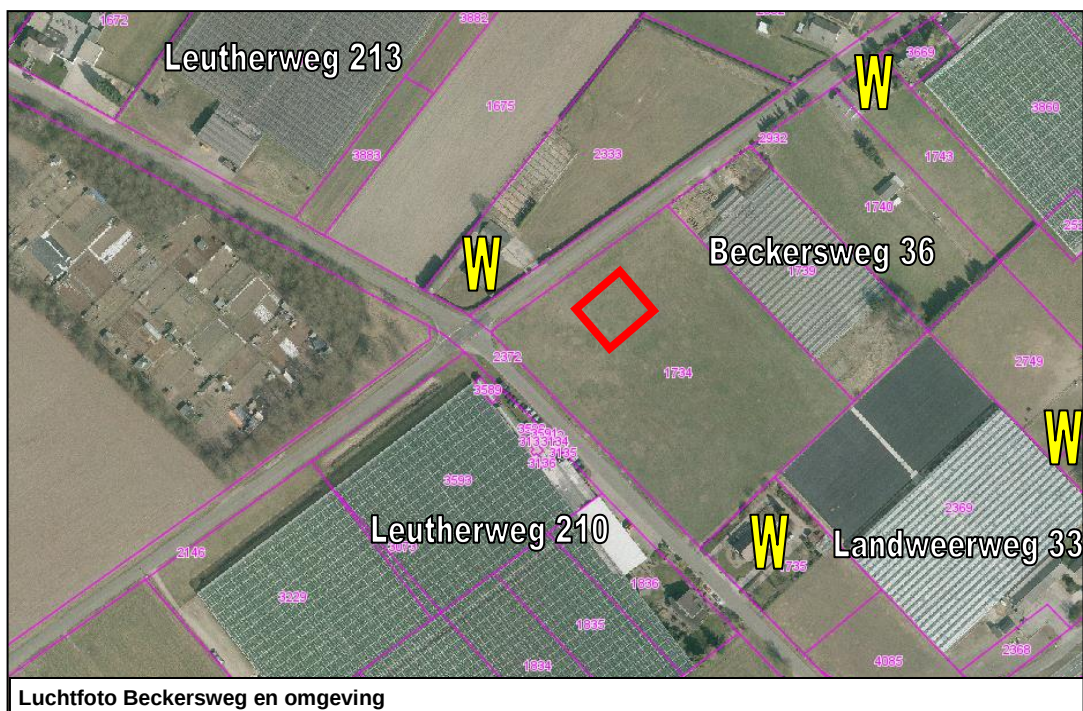
Ebberstraat 8

Ten noorden van het plangebied aan de Ebberstraat 8 zijn nog enkele glastuinbouwbedrijven aanwezig welke op termijn (de laatste kassen worden gesloopt in 2024) zullen verdwijnen. Vooral nog wordt er echter van uit gegaan dat er een burgerwoning wordt gerealiseerd en dat conform de VNG-brochure een indicatieve afstand van 30 meter moet worden aangehouden tot deze kassen. Deze afstand geldt voor het aspect geluid. Voor de aspecten stof en geur geldt een indicatief aan te houden afstand van 10 meter.

Het perceel is gelegen in een gemengd gebied waar woningen, agrarische bedrijven en bedrijfswoningen aanwezig zijn. Derhalve is hier sprake van een gemengd gebied waardoor de indicatieve afstand met een afstandstap naar beneden kan worden bijgesteld. De aan te houden (indicatieve) afstand van de burgerwoning tot (glastuinbouw)bedrijven is daardoor 10 meter. Uitgaande van de nieuwe bestemmingsgrens wonen en het feit dat bij eventuele sloop en herbouw de woning 6 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moet



wordne gebouwd, zal de afstand tussen woningen en de kassen van het bedrijf aan de Ebberstraat 12 steeds minimaal 60 meter bedragen.

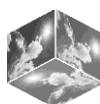


Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand en kan worden gesteld dat op het perceel Ebberstraat 8 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het mogelijk beperken van het bedrijf aan de Ebberstraat 12 kan worden opgemerkt dat tussen onderhavig plangebied en het betreffende bedrijf reeds een burgerwoning is gelegen, die ten aanzien van de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Ebberstraat 10 bepalend is. De omzetting van de planologische status van Ebberstraat 8 van bedrijfswoning naar burgerwoning belemmerd het betreffende bedrijf daarom niet in de bedrijfsvoering c.q. uitbreidingsmogelijkheden. Bovendien wordt nogmaals herhaald dat ook het bedrijf Ebberstraat 10 wordt beëindigd in het kader van het project Maasdal Velden.

Beckersweg

De situering van de bouwkaavel aan de Beckersweg ongenummerd wordt beïnvloed door omliggende aangrenzende glastuinbouwbedrijven, zoals op de hiervoor afgebeelde luchtfoto weergegeven. Geen van deze bedrijven heeft uitbreidingsmogelijkheden in de richting van onderhavig plangebied, waardoor voor de afstandsbeplating kan worden uitgegaan van de bestaande bebouwing. De afstanden tussen de nieuw te bouwen woningen en de betreffende bedrijven - rekeninghoudend met de bouwregels ten aanzien van de situering van de woning – zijn in navolgende tabel weergegeven.



Bedrijf	Afstand tot kas ±	Afstand tot laad-losplaats / WKK / etc ±
Beckersweg 36	36 meter	50 meter
Leutherweg 210	68 meter	66 meter
Leutherweg 213	138 meter	175 meter
Landweerweg 33	140 meter	215 meter

Gezien de omgeving is ook dit deel van het plangebied aan te merken als een gemengd gebied, waardoor op basis van de VNG-brochure in beginsel kan worden volstaan met een afstand van 10 meter. Zoals uit de hiervoor opgenomen tabel blijkt zijn de afstanden feitelijk aanzienlijk groter. Geen van deze bedrijven heeft uitbreidingsmogelijkheden in de richting van de nieuw te realiseren kavel aan de Beckersweg en bovendien geldt voor al deze bedrijven dat reeds op kortere afstand woningen aanwezig zijn die bepalend zijn voor de milieuruimte van de betreffende bedrijven. Gezien het voorgaande en de feitelijke afstanden zullen de omliggende bedrijven door de realisatie van de woning niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering dan wel uitbreidingsmogelijkheden.

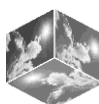
4.7 Kabels en leidingen

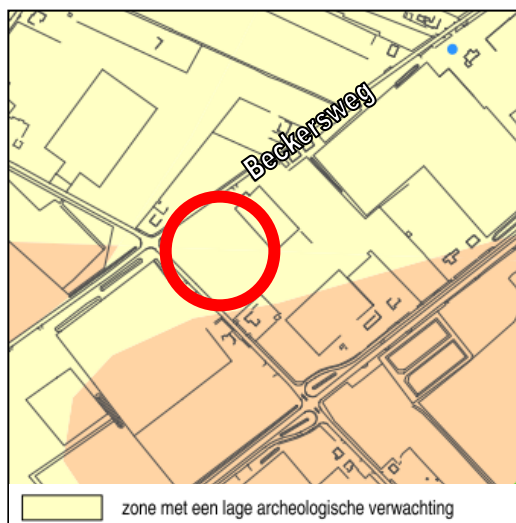
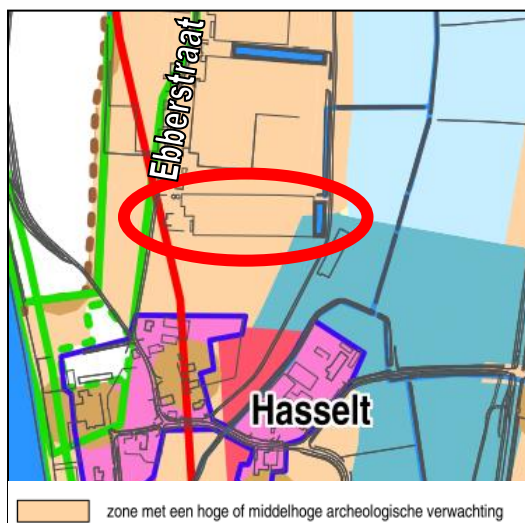
Binnen dan wel nabij de plangebieden zijn (buiten de brandstofleiding zoals aangegeven in paragraaf 4.5) geen kabels, leidingen of verbindingen aanwezig die planologische bescherming behoeven en/of van invloed zijn op onderhavig planvoornemen.

4.8 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middel-hoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Als reeds verwoord in paragraaf 2.2.3 beschikt de gemeente Venlo over een archeologische advies- en beleidskaart. Blijkens deze kaart geldt voor het plangebied aan de Beckersweg ongenummerd dat dit perceel is gelegen in een gebied met een lage archeologisch verwachtingswaarde. Als ondergrens voor de archeologische onderzoeksplicht hanteert de gemeente hier een oppervlakte van 5.000 m² en een verstoringsdiepte van 40 cm onder maaiveld. Aangezien het betreffende perceel een (aanzienlijk) kleinere oppervlakte heeft, is deze bouwkaavel vrijgesteld van archeologisch onderzoek.





Volgens de archeologische advies- en beleidskaart van de gemeente Venlo geldt voor het plangebied aan de Ebberstraat 8 een (middel)hoge verwachtingswaarde. Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens voor locaties met een oppervlak van minder dan 500 m² en een verstoringdiepte van minder dan 40 cm.

Dubbelbestemming

Op verzoek van de gemeente Venlo wordt voor alle plangebieden voorzien in een dubbelbestemming Waarde – Archeologie, waarbij onderscheid wordt gemaakt in Waarde - Archeologie 3 (Ebberstraat 8) en Waarde – Archeologie 4 (Beckersweg). Voor de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte van 500 m² én een diepte van 40 cm-mv, voor Waarde – Archeologie 4 geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte van 5.000 m² én een diepte van 40 cm-mv.

4.9 Cultuurhistorie

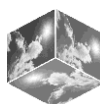
Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg kan worden geconcludeerd dat in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn waarop onderhavig planvoornemen van invloed is. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd dorps- of stadgezicht en er zijn geen monumenten aanwezig.

Zowel de Ebberstraat als de Beckersweg betreffen wegen die ouder zijn dan 1806. Het planvoornemen heeft echter geen invloed op het verloop van deze wegen.

Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Flora en fauna

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in ver-



dragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op respectievelijk soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Het plangebied aan de Ebberstraat 8 is vrijwel geheel bebouwd. Met uitzondering van eventuele gebouwbewonende soorten zijn hier dan ook geen beschermde flora- en fauna-soorten te verwachten. Als gevolg van sloop van met name de bebouwing, anders dan de glasopstanden kan mogelijk verstoring van gebouwbewonende soorten plaatsvinden. Echter zal sloop uiterlijk pas in 2023 plaatsvinden, waardoor het uitvoeren van een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten in de bestaande bebouwing niet opportuun is. Voor nu kan worden gesteld dat alvorens tot sloop wordt overgegaan alsnog een dergelijk onderzoek zal moeten worden uitgevoerd en voor zover aan de orde mitigerende en/of compenserende maatregelen worden getroffen. Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat door het werken volgens goedgekeurde gedragsregels, het treffen van mitigerende en/of compenserende maatregelen de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding is.

Om na te gaan of er bij de realisatie van de nieuwe woning aan de Beckersweg ongenummerd natuurwaarden in het geding zijn, is voor deze locatie door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd (nr 12111985-E, d.d. 10 maart 2014).

Ten aanzien van de locatie Beckersweg worden de in navolgende tabel weergegeven conclusies getrokken.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	Voor de te verwachten weidevogels is een overtreding eenvoudig te voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of te starten. Een inspectie op een broedgeval kan eveneens uitsluitel geven.
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht algemene soorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-



Gezien het voorgaande worden geen belemmeringen voorzien mits ten aanzien van broedvogels werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht voor algemene soorten in acht te worden genomen.

Gebiedsbescherming

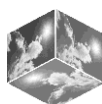
Het plangebied aan de Beckersweg zelf maakt geen deel uit van de EHS of de POG. Effecten zoals vermindering van areaal en kwaliteit, vermindering van de kwaliteit van EHS of POG gebied, zijn niet aan de orde, omdat de onderzoekslocatie hierbuiten is gelegen. Het is niet te verwachten dat door het realiseren van een woonkavel op de onderzoekslocatie door externe werking een aantasting zal plaatsvinden van de EHS en POG in de omgeving. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Vogelschutzgebiet Schwalm-Nette-Platte is, gelet op de afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep, ook niet aan de orde.

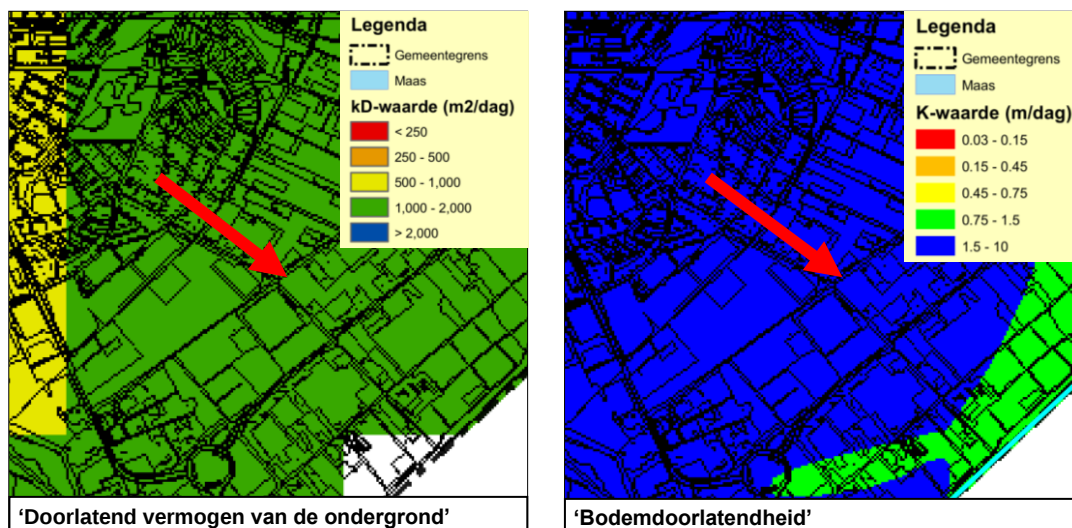
4.11 Beoordeling milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2000 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van slechts 1 woning. Deze woningbouwontwikkeling ligt met 1 woningen ver beneden de genoemde drempelwaarde. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in dit hoofdstuk wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.-(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.





5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

5.2 Watertoets

Voor het bestemmingsplan wordt in een vroeg stadium overleg gevoerd met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Ten behoeve van het bestemmingsplan is in dat kader onderzoek vereist naar de gevolgen van de beoogde functiewijziging voor het watersysteem. Uitgangspunt daarbij is dat negatieve effecten voor het watersysteem zoveel mogelijk moeten worden vermeden.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied aan de Ebberstraat is gelegen in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Het plangebied aan de Beckersweg ongenummerd is niet gelegen in een aandachtsgebied. In de beide plangebieden is geen oppervlaktewater gelegen, behoudens een bestaand bassin voor de opvang van hemelwater afkomstig van de te slopen glasopstanden aan de Ebberstraat. Wel is bij de sloop op het perceel Ebberstraat 8 aandacht nodig voor het voorkomen van afstromen van verontreinigende stoffen en uitlopende materialen gelet op de nabijgelegen secundaire watergang "1e Zijtak Voorterwaterlei".

Voorts is van belang dat een deel van de (buiten)beschermingszone van de waterkering langs de Maas ter hoogte van het perceel Ebberstraat 8 gedeeltelijk binnen het plangebied valt. Om die reden is de beschermingszone ook vastgelegd op de verbeelding en wordt in de regels een link gelegd naar de Keur van het waterschap.



5.4 Overleg Rijkswaterstaat

In het kader van het Project Maasdal – Velden heeft reeds overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Rijkswaterstaat heeft aangegeven onder voorwaarden in principe medewerking te kunnen verlenen aan het project. Op deze aspecten is reeds ingegaan in hoofdstuk 2 en 3.

5.5 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van een bestemmingswijziging, waarbij de bestemmingen 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en 'Agrarisch met waarden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Het planvoornemen voorziet in sloop van ongeveer 10.000 m² aan kassen en bedrijfsbebouwing en de realisatie van 1 woning op een kavel van maximaal 1.000 m².

De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de Ebberstraat 8 zal door de sloop van de kassen aanzienlijk verbeteren. Het is niet noodzakelijk om hier aanvullende maatregelen te treffen en/of het hemelwater af te koppelen.

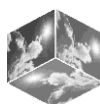
Ter plaatse van de Beckersweg ongenummerd zal het totaal verhard oppervlak met maximaal 1.000 m² toenemen (worst-case scenario). In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Bij dit initiatief wordt gebruik gemaakt van infiltratie en buffering.

Om aan te sluiten bij het beleid van waterschap Peel en Maasvallei wordt gezocht naar mogelijkheden om het hemelwater hier af te koppelen en ter plaatse te infiltreren. Op basis van de kaarten 'Doorlatend vermogen van de ondergrond' en 'Bodemdoorlatendheid' van het waterschap Peel en Maasvallei, kan geconcludeerd worden dat de doorlatendheid van de bodem ter plaatse goed is. Dit biedt kansen voor de realisatie van een wadi of infiltratievijver.

Het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied aan de Beckersweg ongenummerd neemt met maximaal 1.000 m² toe. Om het hemelwater afkomstig van dit extra verhard oppervlak, af te kunnen koppelen, dient een bergings- en infiltratiecapaciteit van om een bui van T=10 (50mm in 27 uur) Tevens dient een doorkijk te worden gemaakt naar een bui van T=100 (84mm in 48 uur) Het plangebied is voldoende groot voor de realisatie van een dergelijke infiltratievoorziening.

5.6 Riolering

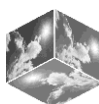
De bestaande bedrijfswoning aan de Ebberstraat is reeds aangesloten op het aanwezige gemengde rioelstelsel. Hierin is geen wijziging voorzien.



De nieuwe woning aan de Beckersweg zal worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Hiermee wordt ingespeeld op de mogelijkheid dat de Beckersweg in de toekomst wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. De capaciteit van het huidige rioolstelsel is voldoende groot om deze nieuwe woning hierop aan te sluiten.

5.7 Overleg Waterschap en gemeente

In het kader van het wettelijk vooroverleg is onderhavig bestemmingsplan door de gemeente Venlo voorgelegd aan het waterschap Peel en Maasvallei en Rijkswaterstaat. De reacties zijn verwerkt in paragraaf 8.2.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het gemeentelijke Handboek ruimtelijke plannen, de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de bouw in particulier opdrachtgeverschap als van toepassing voor de Natteweg en omgeving. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels terug worden gelezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

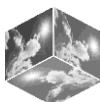
Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de binnen het plangebied gelegen gronden;
- de aanduiding 'bouwvlak';

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

7.1.1 Exploitatieplan

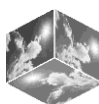
Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een wijzigingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De ontwikkeling aan de Ebberstraat waarbij de kassen en overige bedrijfsbebouwing worden gesloopt betreft geen bouwplan conform het Bro. Voor deze ontwikkeling is het dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

Het kostenverhaal in het kader van het omzetten van de bedrijfswoning aan de Ebberstraat 8 en de realisatie van de nieuwe woning aan de Beckersweg ongenummerd wordt anderszins verzekerd via een overeenkomst met de gemeente. Ook hiervoor is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

7.2 De maatschappelijke haalbaarheid

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, de kwaliteitsimpuls van het gebied en de relatief beperkte impact op de omgeving en aangezien op basis van hoofdstuk 4 van deze onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er geen waarden of belangen (onevenredig) zullen worden geschaad, zal het planvoornemen naar alle waarschijnlijkheid niet op overwegende planologische bezwaren uit de omgeving stuiten. Mocht iemand bedenkingen hebben ten aanzien van het plan dan kan ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan een zienswijze kenbaar worden gemaakt en na vaststelling van het wijzigingsplan eventueel beroep worden ingesteld.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met diensten van Rijk en provincie
- b. Ontwerp:
1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan

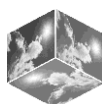
In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro)

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Het waterschap heeft verzocht om aandacht voor de nabijgelegen 1^e Zijtak Voorterwaterlei bij de sloop op het perceel Ebberstraat 8 en tevens verzocht om een planregeling ten behoeve van de (buiten)beschermingszone van de waterkering nabij dat perceel. Aan beide opmerkingen is tegemoet gekomen in respectievelijk de waterparagraaf, op de verbeelding en in de regels. De provincie constateert dat de nieuw te bouwen woning aan de Beckersweg is gelegen binnen de Zilvergroene natuurzone, maar erkent dat het project reeds voor het POL2014 van start is gegaan en destijds wel c.q. betere mogelijkheden bestonden om een woning te realiseren in relatie tot het provinciaal beleid. Rijkswaterstaat heeft geen opmerkingen op het plan, maar merkt volledigheidshalve op dat bouwen op beschermingsniveau niet aan de orde is, aangezien de woningbouwkavel aan de Beckersweg buiten het rivierbed ligt.

8.3 Vaststelling

Het ontwerp-bestemmingsplan is conform artikel 3.8 Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen die periode is één schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en van commentaar voorzien in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd. De zienswijze is ongegrond verklaard en heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan. Overigens is op verzoek van het waterschap wel een cor-



rectie van de begrenzing van de (buiten)beschermingszone van de waterkering nabij het perceel Ebberstraat 8 uitgevoerd op de verbeelding.

