

# Bestemmingsplan 'Venrayseweg 121 Venlo'

Gemeente Venlo

Ontwerp



# Bestemmingsplan 'Venrayseweg 121 Venlo'

**Gemeente Venlo**

**Ontwerp**

Rapportnummer BRO:	P01368
IMRO:	---
Datum:	19 augustus 2021
Datum concept:	9 april 2020
Datum ontwerp:	augustus 2021
Datum vaststelling:	
Opdrachtgever:	GD
Projectleider BRO:	ROs / LNi
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, bedrijfsbeëindiging, burgerwoning, logiesverblijven, schadeherstelbedrijf, Venrayseweg 121, Venlo, gemeente Venlo.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de bedrijfsbeëindiging van een intensieve veehouderij. Nieuw functioneel gebruik van het plangebied als reguliere burgerwoning, vier logiesverblijven en schadeherstelbedrijf.

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

## **TOELICHTING**

# INHOUD

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>5</b>
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>6</b>
3.1 Projectprofiel	6
3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	7
<b>4. BELEID</b>	<b>13</b>
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	17
4.3 Regionaal beleid	23
4.4 Gemeentelijk beleid	27
<b>5. ONDERZOEK</b>	<b>35</b>
5.1 Milieuaspecten	35
5.1.1 Bodem	35
5.1.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï	36
5.1.3 Luchtkwaliteit	37
5.1.4 Externe veiligheid	38
5.1.5 Milieuzonering	43
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	45
5.3 Leidingen en infrastructuur	45
5.4 Ecologie	46
5.5 Verkeer en parkeren	49
5.6 Waterhuishouding	50
5.7 M.e.r.-beoordeling	53
<b>6. JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>59</b>
6.1 Planonderdelen	59
6.2 Toelichting op de verbeelding	59
6.3 Toelichting op de planregels	60
6.3.1 Inleidende regels	60
6.3.1 Bestemmingsregels	60

6.3.2 Algemene regels	61
6.3.3 Overgangs- en slotregels	62
<b>7. HANDHAVING</b>	<b>63</b>
<b>8. HAALBAARHEID</b>	<b>64</b>
8.1 Economische uitvoerbaarheid	64
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
<b>9. PROCEDURE</b>	<b>66</b>
<b>SEPARATE BIJLAGEN</b>	
• IKL, <i>Landschapsplan in het kader van wijziging bestemmingsplan tbv sloop stallen en bouw bedrijfsruimte</i> , projectnr.: 52-2020-ov-004, d.d. 29 april 2020	
• Econsultancy, <i>Rapportage verkennend bodemonderzoek</i> , rapportnr.: 4004.004, d.d. 21 april 2017.	
• Veiligheidsregio Limburg-Noord, <i>Bestemmingsplan Venrayseweg 121 Venlo</i> , kenmerk: 2020-001546, d.d. 20 augustus 2020	
• BRO, <i>Quickscan flora en fauna 'Sevenumseweg 1 en Venrayseweg 121' te Venlo</i> , projectnr.: P01368, d.d. 1 oktober 2020	
• BRO, <i>AERIUS-berekening herontwikkeling Venrayseweg 121 Venlo, Gemeente Venlo</i> , projectnummer.: P01368, d.d. 7 april 2020	

# 1. INLEIDING

Het voornemen bestaat om de bedrijfsvoering rondom de bestaande intensieve veehouderij aan de Venrayseweg 121 te beëindigen. In het kader van dit planvoornemen is initiatiefnemer voornemens de bestaande woning om te vormen tot burgerwoning en de bestaande schuur grenzend aan deze woning om te vormen tot vier logiesverblijven. Daarnaast worden twee bestaande stallen op de locatie gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw bedrijfspand gerealiseerd voor een schadeherstelbedrijf. Tot slot wordt een relatief kleine stal (westelijk gelegen) omgevormd tot opslag-/hobbyruimte. Daarbij zal deze stal (inclusief de omliggende grond) worden afgestoten naar de buurman (Sevenumseweg 3) en deze gronden worden dan toegevoegd aan het perceel kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X, nr. 630.

Het plangebied waarbinnen bovenstaande ontwikkeling plaatsvinden betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X, nrs. 261 en 1379. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt in de navolgende afbeeldingen weergegeven. De betreffende gronden zijn in het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied' bestemd tot 'Agrarisch gebied', met de functieaanduiding 'agrarisch niet grondgebonden bedrijf', 'agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden' en 'stedelijk reconversiegebied'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening. De voorgenomen ontwikkelingen (realisatie burgerwoning, logiesverblijven en een schadeherstelbedrijf) zijn hierdoor in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo heeft echter aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan dit initiatief (brief eindadvies conceptaanvraag, kenmerk: 1430361, d.d. 27 maart 2019). Middels het voorliggende bestemmingsplan worden de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied juridisch-planologisch geregeld.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)



Kadastrale kaart met begrenzing plangebied (blauw omlijnd)

## Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de bestaande situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 volgt een planbeschrijving met het projectprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het plan. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten beschreven en in hoofdstuk 7 de handhaving. In hoofdstuk 8 wordt de haalbaarheid op het gebied van economische en maatschappelijke aspecten beschreven. Tot slot volgt in hoofdstuk 9 de uitleg van de overleg- en inspraakprocedure.

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Venrayseweg 121 te Venlo, in de gemeente Venlo. De locatie ligt in het landelijk gebied aan de noordwestzijde van de stad Venlo. Het perceel kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X, nr. 1379 is momenteel in gebruik als intensieve veehouderij (initiatiefnemer is voornemens deze activiteiten te beëindigen). Op dit perceel bevinden zich twee grote stallen van 680 m<sup>2</sup> en een kleinere stal van 325 m<sup>2</sup>. Op het perceel kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X, nr. 261 is momenteel een agrarische bedrijfswoning gelegen met enkele bijgebouwen.

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten door de Sevenumseweg en aan de oostzijde door de Venrayseweg en een relatief kleine bosschage. Aan de zuidzijde grenst het plangebied direct aan een perceel voor natuurontwikkeling. Vervolgens grenst het plangebied aan de zuidwestzijde aan een agrarisch perceel. Tot slot grenst het plangebied ten noordwesten aan het achtererf van een bestaande woning. In de verdere omgeving van het plangebied is ten noordwesten aan de overzijde van de Sevenumseweg 'Camping Californië' gelegen. Verder liggen ten noordoosten van het plangebied nog een aantal kleine bedrijven.



Luchtfoto plangebied (blauw omlijnd) en directe omgeving





Op het perceel kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X, nr. 261 is momenteel een bedrijfswoning gelegen met enkele bijgebouwen. In de toekomstige situatie wordt het pand aan de Venrayseweg 121 bestemd tot burgerwoning en wordt de bestaande schuur (direct grenzend aan de woning) gebruikt voor de realisatie van vier logiesverblijven.

### Integrale situatietekening

In de onderstaande afbeelding is de ligging van de nieuwe bedrijfsbebouwing weergegeven ten opzichte van de overige omliggende bestaande en toekomstige functies. In paragraaf 3.2 volgt daarnaast een weergave van het landschappelijk inpassingsplan met betrekking tot het plangebied. Hierbinnen zijn de beoogde groenstructuren weergegeven, alsmede de beoogde bedrijfsbebouwing.



Weergave locatie nieuwe bedrijfsgebouw en omliggende functies

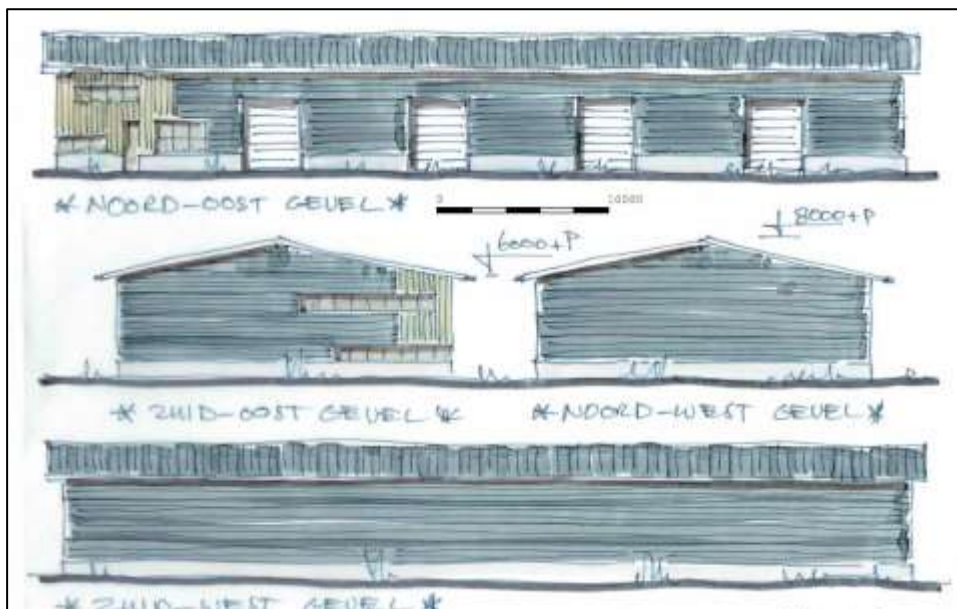
## **3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten**

Momenteel zijn er binnen het plangebied een aantal oudere stallen gelegen voor een intensieve veehouderij. Gezien er in de nabijheid van het plangebied burgerwoningen, recreatieve voorzieningen en bedrijvigheid zijn gelegen past dit type bedrijf niet binnen de omgeving. Daarnaast bevat de oude bebouwing asbest, hetgeen gevaarlijke situaties kan opleveren bij de leegstand en het verval van de

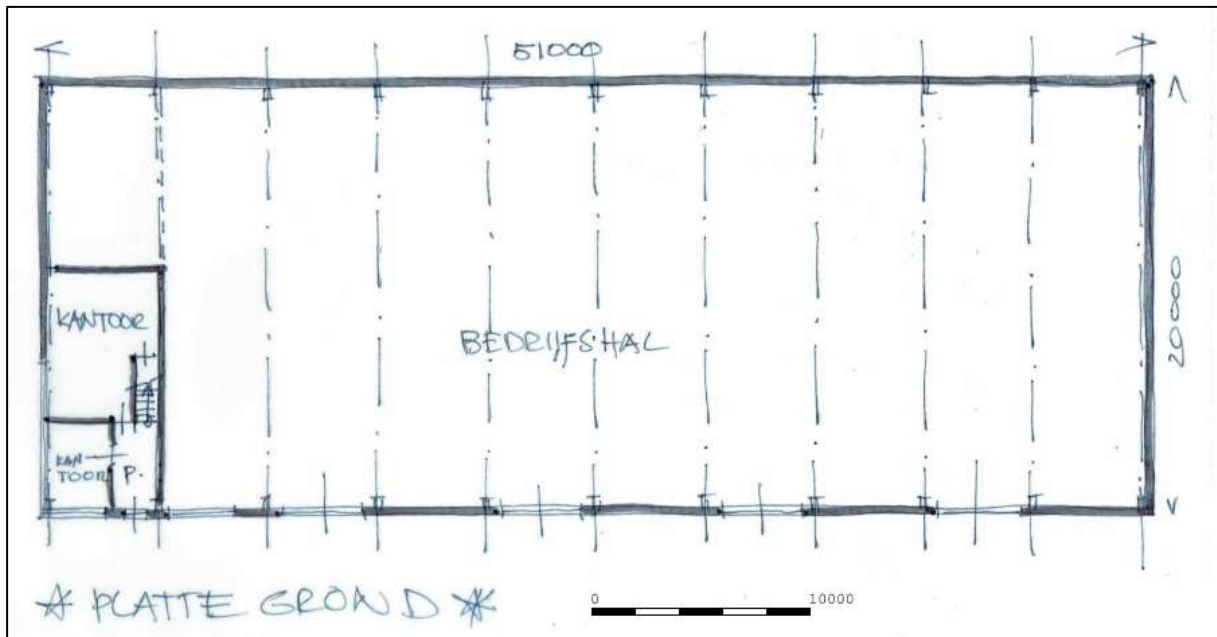
stallen. Het saneren van het terrein en vervangen van de twee grootste stallen door één nieuwbedrijfspand met een hoge kwaliteit is daarom wenselijk. De kleinste stal aan de westzijde van het terrein wordt gehandhaafd, maar deze wordt wel asbest vrij gemaakt en opgeknapt. Hierdoor sluit deze stal aan op het beoogde nieuwe bedrijfspand een autoherstelbedrijf.

Het saneren van de bestaande stallen en realiseren van één bedrijfspand voor een schadeherstelbedrijf en nieuwe indeling van de percelen middels (ontsluiting en groen) sluit ruimtelijk beter aan op de indeling van het buurschap Californië. Ruimtelijk gezien zal de hoeveelheid bebouwing afnemen de twee bestaande stallen hebben een oppervlakte van circa 1.360 m<sup>2</sup> en het beoogde nieuwe bedrijfspand heeft een oppervlakte van circa 1.020 m<sup>2</sup>. Het bedrijfspand zal een goothoogte hebben van 6 meter en een bouwhoogte van 8 meter. De afname van bebouwing (sloop van de stallen) zorgt voor een betere aansluiting op het landschappelijke- en extensieve bebouwingsbeeld van het buitengebied.

Op de onderstaande afbeelding zijn de gevelaanzichten en een plattegrond van het beoogde bedrijfspand zichtbaar.

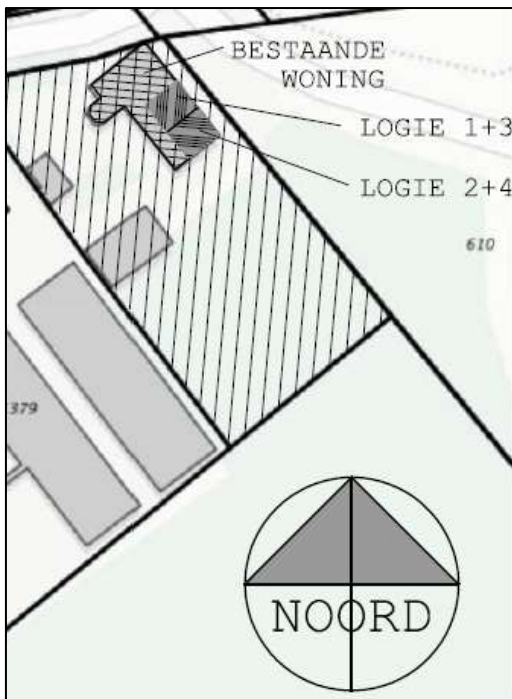


Gevelaanzichten bedrijfspand

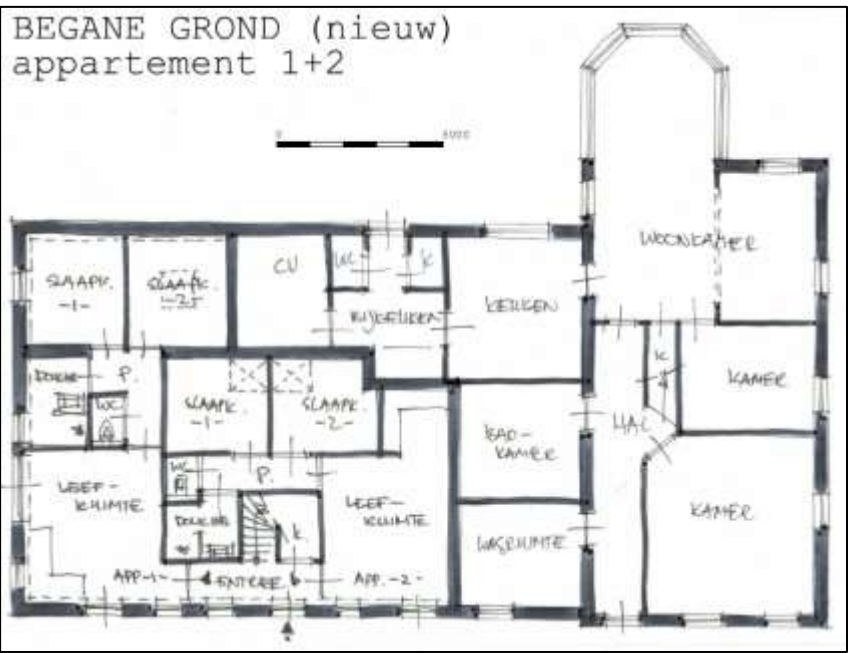


Plattegrond bedrijfspand

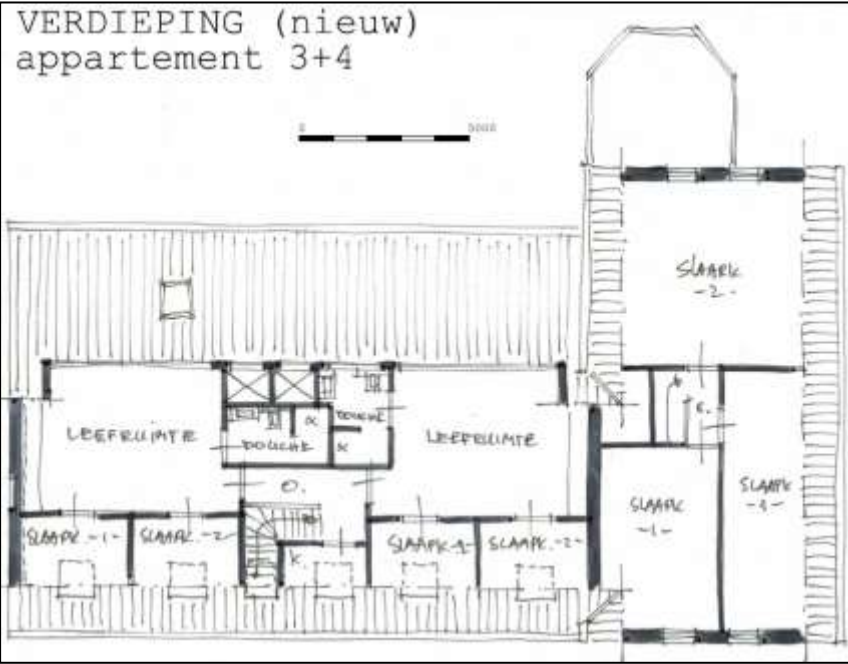
Tot slot worden de beoogde logiesverblijven binnen de bestaande schuur (aangrenzend aan de bestaande woning) inpandig gerealiseerd, waardoor er geen negatieve ruimtelijke of stedenbouwkundige effecten voorzien zijn. In de onderstaande afbeelding is de locatie van de logiesverblijven binnen het plangebied zichtbaar, alsmede een plattegrond van het pand.



Positionering logiesverblijven plangebied



Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



de nieuwe bedrijfsruimte (dus ter plaatse van de huidige stallen) is minder groen aanwezig. Derhalve zal in de toekomstige situatie het bestaande groene kader hier verder worden uitgebreid. De parkeerplekken worden gesitueerd op een plek waar deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare weg.

Middels het landschappelijk inpassingsplan wordt het bestaande groene kader op het eigen perceel verder uitgebreid, zodat de toekomstige bedrijfslocatie past binnen het omliggende groenkader. De haag aan de zuidzijde zal ook worden doorgezet op het naastgelegen perceel met de kleinste stal. Met het uitbreiden van de gemengde haag met de juiste soorten (geen wortelwoekeraars) en hierin bomen te zetten, wordt een stevig kader verkregen.

In de weide aan de oostzijde van de beoogde bedrijfsbebouwing wordt een infiltratiegeul aangelegd. Hierbinnen kan het regenwater afkomstig van de bedrijfsbebouwing en verharding worden opgevangen en geïnfiltreerd. Met een bui van  $T=100$  zal er bij een extreme bui vanaf de nieuwe bebouwing en verharding (1500 m<sup>2</sup>) 150 m<sup>3</sup> water afstromen dat in de infiltratiegeul wordt geleid. Met een lengte van 45 meter, in steek 4 meter en een diepte van 80 cm wordt hier ruimschoots aan voldaan. Door de taluds 1 : 2 te maken, wordt de infiltratiegeul een soort wadi en is dan onderdeel van de naastgelegen weide. Een overloop is op deze plek niet noodzakelijk, daar het regenwater hier makkelijk infiltreert.

Naast de voorziene maatregelen binnen het plangebied zal op de aangrenzende gronden in eigendom van Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo een struweelsingel van circa 3 meter breed gerealiseerd worden uit inheemse beplanting. Initiatiefnemer zal de kosten hiervan vergoeden aan Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. De waarborging hiervan zal plaatsvinden in de overeenkomst met de gemeente Venlo.

Binnen de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, welke erop toeziet dat op de scheiding van het plangebied en het natuurterrein van Greenport Venlo een voorziening wordt gerealiseerd met een hoogte van 1,80 meter. Deze voorziening zorgt ervoor dat lichtschijnsel van auto's op het bedrijfsperceel wordt tegengehouden met een scherm op het eigen terrein.

Binnen de rapportage van het landschappelijke inpassingsplan in de separate bijlage wordt een specifieke toelichting gegeven ten aanzien van de beoogde maatregelen en voorziene beplantingstypes.

## 4. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.3 en § 3.4).

### 4.1 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9).

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.



3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

#### *Afweging*

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk (NNN), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

### *Afweging*

Bij de voorgenomen ontwikkeling (omvorm van de bestaande woning tot burgerwoning, logiesverblijven en een schadeherstelbedrijf) zijn er geen van de bovengenoemde belangen uit het Barro in het geding. Het initiatief is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

### **Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Venlo.

### *Afweging*

Aangezien het bestemmingsplan geen windturbines of overige bouwwerken hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringgebied.

### **Besluit ruimtelijke ordening**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn<sup>2</sup>.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

---

<sup>2</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

### *Afweging Ladder voor Duurzame Verstedelijking*

Strikt genomen betreft de beoogde realisatie van het bedrijfspand een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk is. Alhoewel het onderhavige plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied', maakt het ook onderdeel uit van een kleinschalige bebouwingsconcentratie van verschillende, uiteenlopende bedrijfjes. Op niet al te grote afstand van het plangebied is Greenport Venlo gelegen, dat bovendien één van de meest grootschalige bedrijvenparken van Limburg is met zeer grote bouwvolumes.

In relatie tot onderhavige ontwikkeling geldt dat voorzien wordt in de realisatie van één bedrijfspand met een omvang van circa 1.020 m<sup>2</sup>. Echter ten behoeve van dit bedrijfspand vindt een sanering van bebouwing plaats ter plaatse van het plangebied. Hierbij worden twee grote bestaande stallen binnen het plangebied met een omvang van circa 1.360 m<sup>2</sup> geamoveerd. Deze stallen worden gebruikt voor een intensieve veehouderij. Ten aanzien onderhavige ontwikkeling geldt derhalve dat er in de toekomstige situatie geen groter ruimtebeslag plaatsvindt als op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds is toegestaan. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is een "agrarischembouwvlak" opgenomen ter plaatse van het plangebied, waarbinnen géén maximaal bebouwingspercentage of oppervlak geldt ten aanzien van agrarische bedrijfsbebouwing. Theoretisch gezien is zodoende binnen het plangebied een nog groter ruimtebeslag mogelijk als reeds aanwezig middels de twee stallen die geamoveerd worden. Er zal dus middels onderhavig plan sprake zijn van een beperking van de bebouwingmogelijkheden en een feitelijke afname van circa 240 m<sup>2</sup> aan bebouwing. Er vindt dus géén groter ruimtebeslag plaats middels de beoogde ontwikkeling, waardoor sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Op basis van het voorgaande kan betoogd worden dat in casu geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ondanks dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient er wel een motivering te zijn, waaruit blijkt dat er sprake is van een behoefte aan de beoogde functie. Zie hiertoe de onderstaande uiteenzetting.

Het beoogde schadeherstelbedrijf is reeds al jaren ter plaatse van het plangebied gevestigd en heeft derhalve op basis van deze locatie ook naamsbekendheid en een klantenbestand opgebouwd en voorziet daarmee in een lokale behoefte. Vanwege de relatieve kleinschaligheid van deze bedrijvigheid, zijn na de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ook geen (negatieve) effecten voor bestaande autobedrijven in de regio te verwachten.

Regionaal beschouwd is op voorhand niet uit te sluiten, dat er mogelijkheden zijn voor vestiging van het autobedrijf in bestaand stedelijk gebied en dan specifiek op bedrijventerreinen. Dit autobedrijf heeft echter een lokaal verzorgende functie. Direct aanpalend aan het plangebied is de grootschalige ontwikkeling van Greenport Venlo gelegen. Dit gebied is zodanig ingericht dat er ter plaatse geen passende plek is voor het beoogde schadeherstelbedrijf (het bedrijf is te klein qua omvang). Verder heeft de dichtstbij gelegen kern waar dit bedrijf voor een groot deel op gericht is, namelijk Horst, haar laatste bedrijfskavels uitgegeven op het bedrijventerrein 'Melderlosche Weiden', waardoor het beoogde bedrijfspand ook hier niet kan landen. Opgemerkt wordt dat langs de Sevenumseweg in de 'Structuurvisie Klavertje 4-gebied' reeds voorzien is in een menging van wonen, werken en kleinschalige recreatie en logiesfuncties (zie paragraaf 4.4). Het plangebied wordt reeds aangeduid als een 'broedplaats'

voor kleinschalige economische initiatieven, die te klein zijn voor het werklandschap (dit is binnen onderhavig plan het geval, omdat, zoals eerder is gezegd, de ontwikkeling niet kan landen de bedrijventerreinen Hoogveld en Trade Port Oost). Tot slot is van belang dat een verplaatsing van het autobedrijf vanuit bedrijfseconomische overwegingen niet haalbaar is. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat met het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geen overwegende bezwaren naar voren komen, waardoor in redelijkheid geen medewerking aan deze planontwikkeling verleend kan worden.

## 4.2 Provinciaal beleid

### Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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



Uitsnede POL2014-Kaart 'Zonering Limburg' met ligging plangebied (rood omlijnd)

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied gedeeltelijk in de zones 'Zilvergroene natuurzone' en 'Buitengebied'. In de zilvergroene natuurzone staat het benutten van kansen voor natuur centraal. Binnen de zilvergroene natuurzone wordt tevens ingezet op behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden als onderdeel van de landschappelijke waarden. Voor de begrenzing van de zilvergroene zones geldt dat er zoveel mogelijk ingespeeld wordt op kansen die zich aandienen vanuit

lokale en regionale initiatieven. De begrenzing is dan ook flexibel. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze zone op:

- Ontwikkeling grondgebonden landbouw ;
- Beheer en ontwikkeling flora en fauna;
- Recreatief medegebruik.

Het 'Buitengebied' omvat alle andere gronden in het landelijk gebied, die geen deel uitmaken van de goudgroene en zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze zone op:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- Kwaliteit en functioneren ondergrond.

Tevens wordt het plangebied binnen de kaart 'Limburg regionaal' aangeduid als 'Gebiedsontwikkeling Klavertje 4'. Het Klavertje 4-gebied is gelegen op het grondgebied van de gemeenten Venlo, Peel en Maas, en Horst aan de Maas. Het gebied is in eerste instantie planologisch vormgegeven via de POL-aanvulling Gebiedsontwikkeling Klavertje 4 (2009). Deze POL-aanvulling is gebaseerd op een masterplan/ businessplan voor het Klavertje 4-gebied dat ook ten grondslag heeft gelegen aan de oprichting van een ontwikkelingsmaatschappij voor het gebied. In 2012 is door de betreffende gemeenten een structuurvisie voor het Klavertje 4-gebied vastgesteld. De beleidsmatige uitwerking van dit beleid in relatie tot het plangebied vindt plaats in paragraaf 4.4.

#### *Afweging*

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van een burgerwoning, vier logiesverblijven en een schadeherstelbedrijf, alsmede het gebruik van de kleinste stal als opslag-/hobbyruimte. Deze ontwikkelingen vinden nagenoeg allemaal plaats binnen de 'Zilvergroene natuurzone' (enkel de functiewijziging van de bedrijfswoning valt gedeeltelijk binnen de zone 'Buitengebied'). Het plangebied is reeds al in gebruik voor een intensieve veehouderij, waardoor er sprake is van een transformatie van een reeds bestaand gebied. Tijdens deze transformatie worden twee bestaande stallen gesloopt en een nieuwe loods voor een schadeherstelbedrijf gerealiseerd. Tot slot zorgt de wijziging van de bestaand bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en de realisatie van vier logiesverblijven niet voor een toename in bebouwing, omdat dit beide in pandige wijzigingen betreffen. In paragraaf 5.4 volgt een afweging ten aanzien van de ligging binnen de 'zilvergroene natuurzone'. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling passend zijn binnen de zone 'buitengebied' en 'zilvergroene natuurzone' volgens het POL2014.

#### **Ontwerp Provinciale omgevingsvisie**

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het eerste kwartaal van 2021.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

### Hoofdoopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdoopgaven te onderscheiden, namelijk:

- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

### *Inhoud*

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's.
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

### Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende,

meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

### Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

### Leefomgeving

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

### *Afweging*

De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen en bedrijvigheid. Omdat de woonbehoeften en behoefte aan bedrijvigheid snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen/leefomgeving en bedrijvigheid, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 4.3 en 4.4). Onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor een kwantitatieve toename van het aantal woningen. Daarnaast wordt 1.020 m<sup>2</sup> aan nieuwe bedrijfsactiviteiten gerealiseerd en wordt ook 1.360 m<sup>2</sup> oude agrarische bedrijfsactiviteiten gesaneerd (ook zal ten aanzien hiervan regionale afstemming plaatsvinden). De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Ontwerp Provinciale omgevingsvisie'.

### Omgevingsverordening Limburg 2014

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

#### *Afweging*

Het plangebied ligt bijna geheel binnen de zone 'zilvergroene natuurzone'. Conform artikel 2.13.2 uit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' dient de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de zilvergroene natuurzone, een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De kernkwaliteiten in de zilvergroene natuurzone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Voor de kernkwaliteiten in de regio Midden-Limburg wordt verwezen naar het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.



Uitsnede kaart 4 'Kwaliteitskaart Landschap' uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg (globale aanduiding plangebied blauw omlijnd)

Volgens het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg (kaart 4, Kwaliteitskaart landschap, zie de navolgende afbeelding) ligt het gedeelte van het plangebied dat deel uitmaakt van de 'zilvergroene natuurzone' binnen het landschapstypen 'Bos- en mozaïeklandschap'.



### Algemene kenschets

Het bos- en mozaïeklandschap kenmerkt zich door beslotenheid. Dit landschapstype bestaat uit de verschillende bos- en natuurgebieden met de daarin opgenomen open gebieden. Dit kunnen grazige vegetaties zijn als heide, bloemrijk grasland, hooiland of kleine akkers. Dit landschapstype heeft deels een sterke relatie met de (soms extreme) aardkundige situatie (zeer nat of zeer droog). Deels is dit landschapstype op cultuurhistorische wijze ontstaan, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen.

### Landschapskenmerken

Reliëfvorm	Divers, afhankelijk van de ontstaansgeschiedenis (meestal hoog-droog of laag-zeer nat)
Water	Divers (diep grondwater of greppels, moerassig)
Bodem	Veelal landduinen (=stuifduinen) en venige gronden, ook wel dekzand en klei.
Wegenpatroon	Bospaden, weinig verharde wegen
Verkavelingspatroon	Grillig in relatie tot landduinen of rechtlijnig; Plaatselijk kleinschalig mozaiek van bossen en openheid (akker, gras, heide, stuifzand)
Landbouwkundig gebruik	Kleine akkers en weides op de open percelen
Bepanting	Bos; Houtsingels
Bebouwing	Geen of incidenteel

### Kernkwaliteiten

#### *Landschapsecologie*

Door de vele overgangen tussen bos en openheid zijn de mozaïeklandschappen ecologisch waardevol voor onder andere struweelvogels, vlinders, mantel- en zoomvegetaties. De bossen herbergen het merendeel van met name de (grote) zoogdieren. Daarnaast liggen hier vele waardevolle vennen, hoogveengebieden en heidevegetaties.

#### *Cultuurhistorie*

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is de waarde variabel, afhankelijk van de ouderdom van de bossen. De waarde is groot bij oudere bossen met oude perceleringen, oude hakhoutbossen en landgoederen. De waarde is gering bij relatief jonge bosaanplantingen.

#### *Visueel-ruimtelijk*

De mozaïeklandschappen zijn visueel-ruimtelijk bijzonder aantrekkelijke gebieden als gevolg van de afwisseling van kleinschalige open ruimten en besloten bosgebieden, de dominante aanwezigheid van groen en de geringe bebouwing. Er zijn veel wisselende doorzichten naar het achterliggende, meer open landschap. De rust en stilte overheersen.

Een klein gedeelte van het plangebied dat deel uitmaakt van de 'zilvergroeene natuurzone' wordt slechts aangemerkt met het landschapstypen 'Bos- en mozaïeklandschap'. Het betreft voornamelijk de beplanting (bosschage/houtsingel) aan de noordzijde van het plangebied. Dit is een specifiek land-

schapskenmerk van het 'Bos- en mozaïeklandschap'. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het behoud van de reeds bestaande bosschage/houtsingel, zoals aangeduid op kaart 4 'Kwaliteitskaart Landschap' uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.

Daarnaast vindt er tevens een versterking van de landschapskenmerken plaats, omdat binnen de nieuwe functionele indeling van het plangebied wordt voorzien in de realisatie van een nieuwe houtsingel rondom het nieuwe bedrijfspand. Dit sluit aan op de afwisseling van kleinschalige open ruimten en besloten bosgebieden binnen het 'Bos- en mozaïeklandschap'. Onderhavige ontwikkeling sluit zodoende aan op de kernkwaliteiten rondom landschapsecologie, cultuurhistorie en visueel-ruimtelijke aspecten.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt tevens dat het plangebied binnen de boringsvrije zone Venloschol is gelegen. Het is in de boringsvrije zone Venloschol verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput of een gesloten bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren. Daarnaast is het verboden om beneden 5 meter boven NAP werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Aangezien geen grondboringen van een dergelijke diepte voorzien zijn, vormt de ligging in de Venloschol geen belemmering. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen aandachts- of beschermingsgebieden ten behoeve van natuur en landschap. Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling zodoende binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### **4.3 Regionaal beleid**

#### **POL-uitwerking werklocaties - Regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg**

De basisafspraken en spelregels uit het POL201, in lijn met de Ladder voor Duurzame verstedelijking, zijn door de regio uitgewerkt in de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en vormen de basis voor het gemeentelijk beleid. In 2017 is de 'Visie bedrijventerreinen Noord-Limburg' vastgesteld door de gemeenteraden in Noord-Limburg. Tot voor enkele jaren werden in de regio Noord Limburg bedrijventerreinen door individuele gemeenten gepland en ontwikkeld op basis van lokale motieven. Afgelopen jaren zijn de eerste stappen gezet in de regio om te komen tot een gezamenlijk bedrijventerrein beleid. Er is een versnelling opgetreden in de regionale samenwerking toen tijdens het traject van het POL2014 door de provincie nieuwe richtingen zijn aangegeven die de regio graag wil overnemen. De provincie heeft de drie Limburgse regio's gevraagd een bedrijventerreinvisie vast te stellen waarbij rekening wordt gehouden met dynamisch voorraadbeheer.

In de bedrijventerreinvisie wordt beschreven welke ambities, opgaven en principes de regio Noord-Limburg nastreeft, rekening houdend met het door de provincie voorgestelde dynamisch voorraadbeheer. Ook worden de werkwijze en spelregels beschreven die gehanteerd worden. Er wordt een beschrijving gegeven van de huidige bedrijventerreinvoorraad (vertrekpunt) en hoe de regio Noord-Limburg wil omgaan met de bestaande bedrijventerreinen (herstructurering en uitgifte) en nieuwe bedrijventerreinen (planvorming en acquisitie).

Wanneer gekeken wordt naar de 'spelregels en werkwijze' blijkt dat gemeenten gaan proberen de ruimtevrage voor bedrijventerreinen zoveel mogelijk te faciliteren door intensivering van de huidige bedrijventerreinen. Hierbij heeft intensivering op kavelniveau geen gevolgen voor het dynamisch voorraadbeheer, ook niet als de intensivering een kleine uitbreiding van de kavel vergt (max 10%). Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet in principe niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen, alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van het POL2014, de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg.

#### *Afweging*

Het POL2014 legt een aantal basisprincipes vast voor de toevoeging van nieuwe terreinen of uitbreiding van bestaande terreinen. Ze moeten, in lijn met de gedachte achter het dynamisch voorraadbeheer, zorgen voor flexibiliteit: goede nieuwe plannen blijven mogelijk maar moeten wel gekoppeld zijn aan het schrappen van capaciteit elders in de regio. In het kader van onderhavig plan zal een regionale afstemming plaatsvinden (er is sprake van nieuwe industriële bedrijfsactiviteiten buiten de bestaande contouren van bedrijventerreinen) en zal een uitspraak plaatsvinden ten aanzien van het aspect 'salderen' (er wordt 1.020 m<sup>2</sup> nieuwe bedrijfsactiviteiten gerealiseerd in relatie tot de te slopen 1.360 m<sup>2</sup> oude agrarische bedrijfsactiviteiten). De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsdoelen uit de Visie bedrijventerreinen Noord Limburg.

#### **Regionale Woonvisie Noord-Limburg**

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Er wordt dus ruimte geboden voor plannen die aansluiten bij de (toekomstige) vraag naar woningen.

In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen.

Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen.
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen.
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte.
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na.
- Zoeken naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheid doelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

#### *Analyse bestaande woningvoorraad*

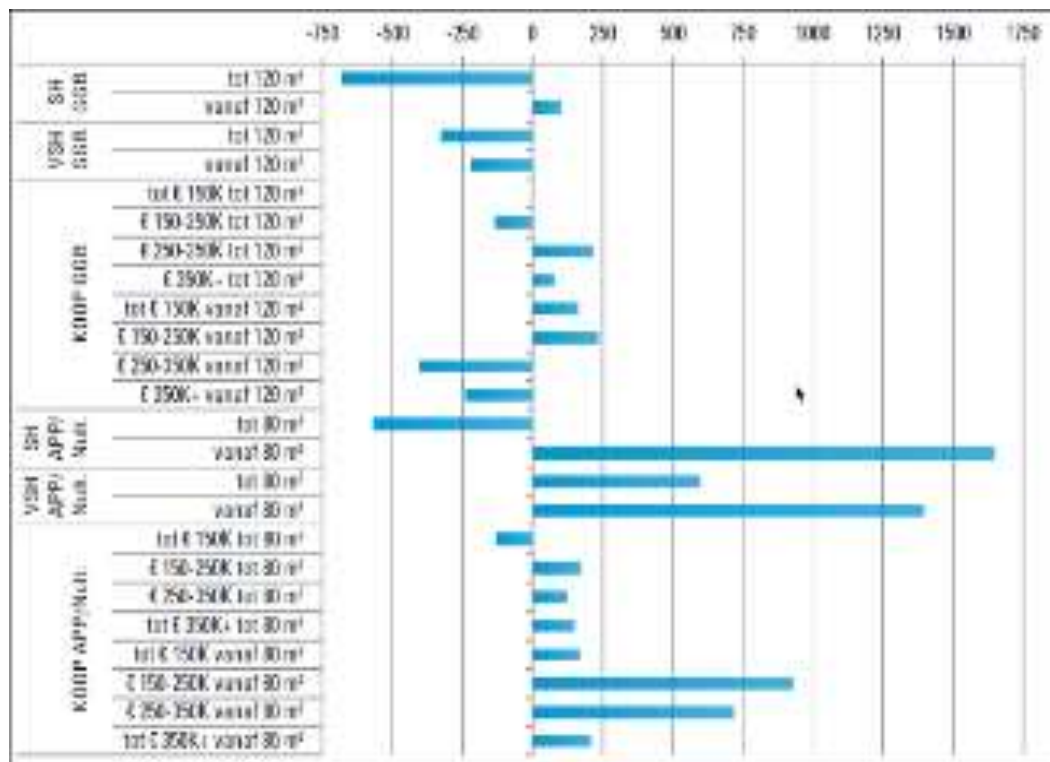
Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slecht een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Aan adviesbureau Stec Groep is gevraagd om hierin inzicht te verschaffen. De analyses van Stec Groep geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. In de 'Regionale Structuurvisie Noord-Limburg (2016)' gaat het vooral om de kwantiteit, terwijl in de nieuwe Regionale Woonvisie de nadruk meer ligt op de kwaliteit. Er wordt vaak gesproken over een woningtekort en vooral landelijk gaat het hierbij om de aantallen. Uiteraard is dat van belang, maar de te verwachten ontwikkeling van huishoudens (in aantal én in type) geeft aan dat wel degelijk rekening gehouden dient te worden met de kwaliteit van de woningvoorraad. Binnen het rapport van Stec Groep wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van de regio Noord-Limburg. De woningvoorraad wordt op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld. Dit vormt een bouwsteen voor beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen.
- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

In de onderstaande afbeelding is een totaaloverzicht voor de regio zichtbaar waar een theoretisch tekort en waar een theoretisch overschot in de woningvoorraad ontstaat. Links van de 0 staat het type woning waarvan een overschot is te verwachten en rechts van de 0 staat het type woning waaraan een tekort is. Opgemerkt dient te worden dat de theoretische overschotten en tekorten ontstaan wanneer alle doelgroepen hun verhuishwensen kunnen realiseren. In de praktijk is de woningmarkt een aanbodmarkt en zijn doelgroepen niet altijd in staat hun verhuishwens te realiseren, doordat zij hier fi-

nancieel niet toe in staat zijn of omdat de gewenste woning niet beschikbaar is in de bestaande voorraad. Wel geeft het overzicht met theoretische tekorten en overschotten een goede indicatie van de segmenten waar de grootste risico's ontstaan op leegstand en achteruitgang.



Theoretische tekorten en overschotten woningvoorraad | Bron: WoON2015, WoON2018, Progneff (2018), bewerking Stec Groep (2019)

### Afweging

Het door Stec opgestelde rapport 'Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld, Basis voor woonbeleid' uit 2019 geeft een inzicht in de bestaande regionale woningvoorraad en geeft een richting voor een transformatieopgave. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de functie-wijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Hiermee neemt het aantal woningen in kwantitatieve zin niet toe. De beoogde ontwikkeling is derhalve niet strijdig met de woonvisie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie Klavertje 4-gebied

Om planologisch sturing te geven aan de ontwikkeling van het Klavertje 4-gebied – als vestigingsgebied voor (grootschalige) bedrijven – hebben de gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo een intergemeentelijke structuurvisie opgesteld. De gemeenteraad Horst aan de Maas heeft de structuurvisie op 11 september 2012 vastgesteld. Hiermee is beleidsmatige de basis gelegd voor uitwerking van (delen van) het Klavertje 4-gebied in bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

Gekoppeld aan de structuurvisie is een milieueffectrapport (planMER) opgesteld. Doel van het planMER is overwegingen van milieu en duurzaamheid volwaardig te betrekken bij het opstellen van de structuurvisie en de daaropvolgende plannen en projecten.

Om de mogelijke gevolgen van de ontwikkelingen in het Klavertje 4-gebied voor Natura 2000-gebieden in de omgeving in beeld te brengen is een passende beoordeling opgesteld. De effecten op de gezondheid zijn onderzocht in de GezondheidsEffectScreening (GES).

### *Afweging*

Het perceel is gelegen binnen het zogeheten 'Mozaïeklandschap' en maakt deel uit van het 'buitengebied'. Dit gebied verbindt Houthuizerheide met de Heldense Bossen. Het versterken van de aanwezige natuur- en landschapswaarden staat binnen dit gebied centraal. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het buurtschap Californië. Hierdoor valt het plangebied binnen de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'. Het slopen van de twee bestaande stallen en de realisatie van een nieuw bedrijfspand sluit zodoende aan op de beoogde functionele indeling van dit gebied. Ook de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning sluit hierbij aan.

Voor de nieuwe functionele indeling van het plangebied (verblijfsfuncties en het bedrijfspand) zijn de beoordelingsaspecten uit paragraaf 5.8 van de Structuurvisie Klavertje 4-gebied van toepassing. Daarnaast gelden ook de eisen die worden gesteld vanuit het ontwikkelperspectief uit hoofdstuk 7 (in het bijzonder het beleid uit paragraaf 7.5). Onderstaand worden deze beoordelingsaspecten en voorwaarden toegelicht.

### Verblijfsfuncties (paragraaf 5.8, Structuurvisie Klavertje 4-gebied)

Als bedrijven in het 'buitengebied' van het Klavertje 4-gebied hun bedrijf willen beëindigen, dan kan dit worden gefaciliteerd met een beëindigings- en verplaatsingsregeling. Het toevoegen van economische functies – zoals verblijfsfuncties – wordt in deze regeling mogelijk door de bedrijfsvoering te beëindigen of te verplaatsen naar een beter passende locatie. De nieuwe functie(s) fungeert hierbij als belangrijkste kostendrager en daarmee als stimulans voor zittende ondernemers. Onderhavige ontwikkeling betreft de beëindiging van een intensieve veehouderij in het 'buitengebied' van het Klavertje 4-gebied, waardoor onderhavig plan geschikt is voor het toevoegen van verblijfsfuncties.

Het toevoegen van verblijfsfuncties uit de categorieën woningen en huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten is niet mogelijk. Onderhavige ontwikkeling voorziet slechts in de functiewijzing van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en de realisatie van vier logiesverblijven in een bestaande schuur.

Buiten de werklandschappen en bij voorkeur buiten het beekdal- en mozaïeklandschap kunnen verblijfsfuncties worden toegevoegd, met inachtneming van de volgende beoordelingsaspecten:

- in het algemeen geldt dat in het Klavertje 4-gebied niet meer woningen/verblijfsfuncties worden toegevoegd dan is afgesproken in het Masterplan, zijnde 150 woningen of 15 ha in de periode tot 2040;  
*Doorwerking plangebied: Het beoogde plan voorziet niet in meer woningen/verblijfsfunctie als afgesproken binnen het Masterplan.*
- initiatieven geven invulling aan het duurzame en innovatieve concept van Greenport Venlo, bij voorkeur agro-gerelateerd;  
*Doorwerking plangebied: Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe bedrijvigheid en verblijfsfuncties, hetgeen zorgt voor een nieuw economisch perspectief binnen het plangebied.*
- initiatieven zijn gericht op verbetering van de landschaps- en omgevingskwaliteit;  
*Doorwerking plangebied: Onderhavige ontwikkeling voorziet in de sloop van twee stallen en de realisatie van een nieuw bedrijfspand dat middels een groenplan op een verantwoorde wijze wordt ingepast binnen de omliggende omgeving.*
- initiatieven houden rekening met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving. Dit geldt ook voor toekomstige bedrijven in de werklandschappen;
- *Doorwerking plangebied: De ontwikkeling voldoet aan de gestelde richtafstanden rondom bedrijvigheid (zie paragraaf 2.1.4).*
- initiatieven passen binnen de beschikbare milieuruimte (CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, etc.);  
*Doorwerking plangebied: De ontwikkeling voldoet aan toetsingskader voor luchtkwaliteit (zie paragraaf 2.1.2)*
- initiatieven passen binnen het gemeentelijke beleid voor wonen, recreatie en toerisme.  
*Doorwerking plangebied: De ontwikkeling voldoet het relevante gemeentelijk beleid (zie paragraaf 4.4).*

#### Uitwerking buitengebied (hoofdstuk 7, Structuurvisie Klavertje 4-gebied)

Het buurtschap Californië behoort tot de verwervingszone Horstweg en kenmerkt zich door de grote verscheidenheid aan functies (wonen, agrarische bedrijven, groen (verblijfs)recreatie, bedrijven-aanhuis etc.). Hierdoor heeft het gebied de potentie als 'broedplaats' te fungeren voor kleinschalige economische initiatieven, die te klein zijn voor het werklandschap. Deze visie zet in op het beperkt uitbouwen van de gemengde functie in de verwevingzones, bij voorkeur in vrijkomende (agrarische) bebouwing.

Daarom biedt de visie ruimte aan ontwikkelingen in de volgende functionele categorieën:

- verblijfsfuncties (woningen, bedrijfswoningen, extensieve verblijfsrecreatie);
- kleinschalige bedrijvigheid (bedrijf aan huis/in de linten);

- extensieve (dag)recreatie;
- grondgebonden agrarische bedrijven.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van verblijfsfuncties (logiesverblijven) en relatief kleinschalige bedrijvigheid (schadeherstelbedrijf). De toekomstige functionele invulling van het plangebied sluit zodoende aan op de beoordelingsaspecten en voorwaarden uit hoofdstuk 7 binnen de 'Structuurvisie Klavertje 4-gebied'.

### **Strategische Visie Venlo 2030**

Met de Strategische Visie Venlo 2030 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de visie 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 waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

- Stad van actieve mensen;
- Innovatieve en excellente stad;
- Venlo internationaal;
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- Veelzijdige stad in het groen.

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet. Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze drie scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario: Venlo Kansestad (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken. Individuele ontplooiing en participatie, innovatiekracht en een aantrekkelijk woonklimaat zijn de belangrijkste karakteristieken van dit door de gemeenteraad gekozen samengesteld toekomstscenario.

### *Afweging*

In de ambitie van de gemeente Venlo voor het jaar 2030 wordt het volgende gesteld: "*Door het samengaan van Venlo en Arcen en Velden neemt het belang van toerisme en recreatie als vierde belangrijke economische sector verder toe*". Onderhavige ontwikkeling sluit aan op deze vierde economische sector middels het realiseren van 4 logiesverblijven. Daarnaast vormt het Klavertje 4-gebied het fysieke hart van greenport en een gebiedsontwikkeling waar in 2030 een scala aan Cradle to Cradle bedrijfslandschappen met uiteenlopende bedrijven gevestigd zijn. De bedrijven kunnen op Klavertje vier organisch groeien. De realisatie van een kleinschalig schadeherstelbedrijf is zodoende passend binnen het uiteenlopende bedrijvenlandschap. Het plan is hierdoor niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2030.



## Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

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

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

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven':

1. Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

### *Afweging*

In de structuurvisie is het plangebied gelegen buiten het 'mozaïeklandschap'. Waardoor zodoende het ruimtelijk beleid op grond van de 'Structuurvisie Klavertje 4-gebied' van toepassing is. Dit ruimtelijke beleid is uitgewerkt in de eerste paragraaf van dit hoofdstuk en moet als leidend worden beschouwd.

Wanneer wordt gekeken naar de kernopgave uit de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo wordt aangegeven dat er een kwaliteitsslag moet plaats vinden binnen de recreatieve faciliteiten. De toeristisch-recreatieve sector is een belangrijke economische pijler voor de regio. Het kwantitatieve aanbod van verblijfsrecreatie volstaat, de kwaliteit laat echter te wensen over. Er wordt gestreefd naar een kwaliteitsslag in de regio. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van vier een kwalitatief hoogwaardige logiesverblijven. Initiatieven die leiden tot kwaliteitsverbetering van de huidige verblijfsrecreatie en initiatieven die ervoor zorgen dat het aanbod niet 'afglijdt', krijgen de ruimte.

Wat betreft wonen in het buitengebied is het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning toegestaan als het agrarische bedrijf is beëindigd en de milieuvergunning is ingeleverd.

Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is vergunninghouder in onderhavig geval. Er is reeds een verzoek ingediend bij de gemeente Venlo om de vergunning op onderhavige locatie in te trekken ten bate van het toevoegen van de depositieruimte aan de Stikstofbank Greenport Venlo. Conform het gemeentelijk beleid zal de milieuvergunning ingetrokken zijn, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gegaan.

Voorwaardelijk hierbij dat de woning niet gelegen is in een glastuinbouwconcentratiegebied, het bestaande bedrijven niet hindert in de bedrijfsvoering en geen nieuwe óf extra stedelijke functie worden toegevoegd.

Het voorliggende initiatief omvat een functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Het plangebied is daarnaast niet gelegen binnen een glastuinbouwconcentratiegebied. In paragraaf 5.1.5 van deze toelichting wordt tevens aangetoond dat bestaande bedrijven niet worden gehinderd als gevolg van de functiewijziging. Gezien het bovenstaande is het plan passend binnen de Ruimtelijke Structuurvisie 2014.

### **Woonvisie 2016-2021**

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

Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

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

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

### *Afweging*

Het voorliggende initiatief betreft uitsluitend de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Hierbij worden geen woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Verdere toetsing aan de Woonvisie 2016-2021 is dan ook niet vereist.

### **Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering**

De Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering vormen de lokale vertaling van de woningbouwkaders die in de voormalige Woonvisie Regio Venlo e.o. 2011-2015 waren vastgelegd. Alle woningbouwinitiatieven worden aan de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering getoetst.

### *Afweging*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Derhalve is er geen sprake van een kwantitatieve toename binnen het aantal woningen. De eigenaar van de woning zal zelf woonachtig blijven in de woning. Kortom is er sprake van een concrete behoefte in het deelgebied. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **Welstandsnota Venlo 2013**

In 2010 is de gemeente Venlo gefuseerd met de gemeente Arcen en Velden. Een van de gevolgen is geweest dat diensten en taken ineengeschoven zijn en dat beleid geharmoniseerd moest worden. Zodoende ook het welstandsbeleid. Sinds de gemeentelijke fusie met Arcen en Velden was er namelijk sprake van twee welstandsnota's met verschillende grondslag. Dit kan een rechtsongelijkheid creëren, omdat initiatieven op verschillende manieren worden gewogen. Om een eenduidig welstandsbeleid in de gehele gemeente te kunnen voeren is derhalve één welstandsnota gebaseerd op eenzelfde grondslag. Daarom is de 'Welstandsnota Venlo 2013' geschreven.

Tegelijkertijd met de integrale samenvoeging van de twee nota's is het welstandsbeleid ook inhoudelijk bijgesteld. Mede gezien het feit er behoefte was aan meer flexibiliteit en vrijheid. De eigen verantwoordelijkheid van de burger wordt groter, getuige ook "Programma Stad van actieve mensen". Tot slot is er behoefte aan digitalisering. De nota is zodoende gedigitaliseerd. De digitalisering van de nota past binnen in de verbetering van de toegankelijkheid en dienstverlening van de gemeente Venlo, als ook binnen de doelstelling van de (rijks)overheid (elektronische overheid).

### Doel van de welstandsnota

De kernopgave van de nota is het waarborgen van de kwaliteit van de verschijningsvorm van bouwwerken door het vaststellen van welstandskaders. De nota heeft zodoende de navolgende doelstellingen:

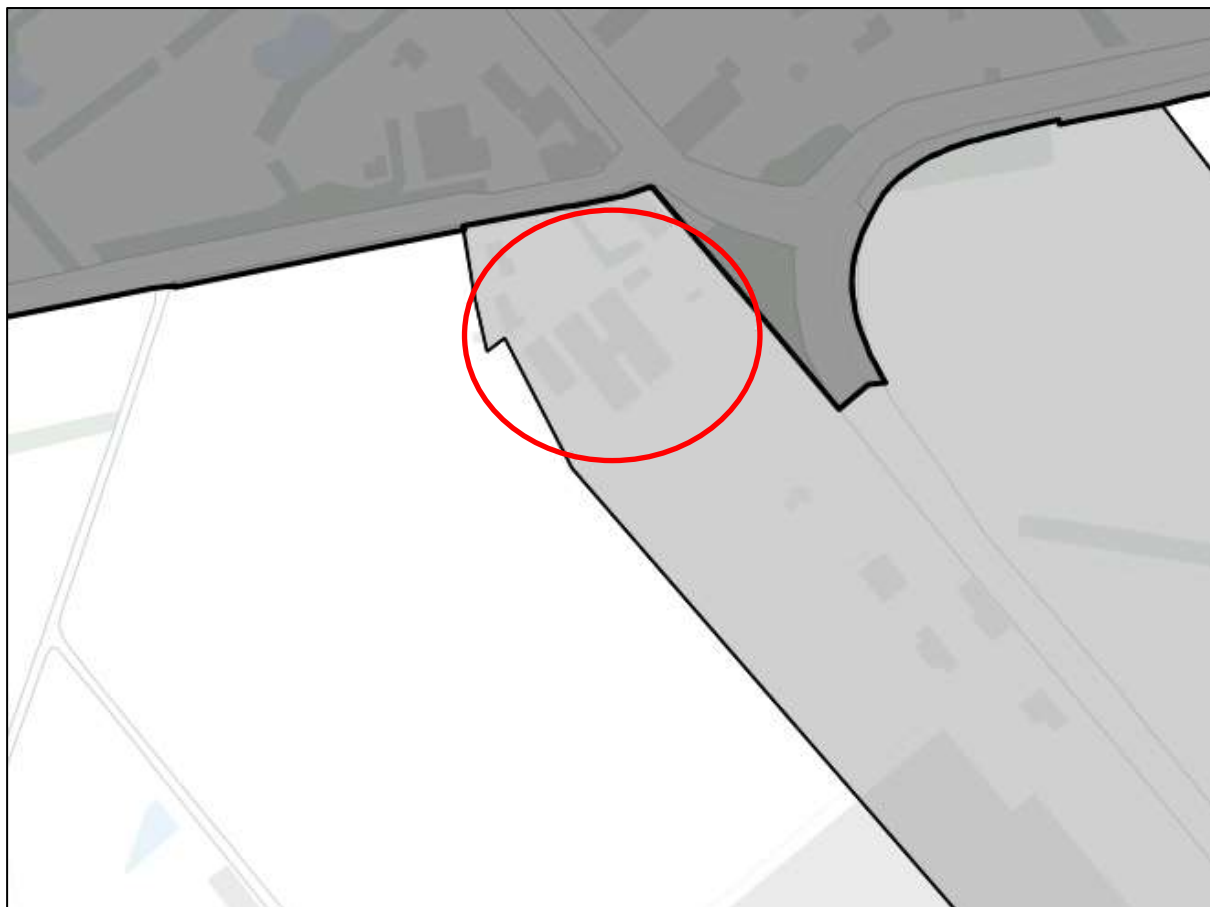
- Meer vrijheid en verantwoordelijkheid geven aan de burgers en bedrijven van Venlo.
- Een sneller en slagvaardiger uitgevoerd welstandsbeleid en een betere dienstverlening.
- Verbetering van de toegankelijkheid van de welstandsnota en daarmee betrokkenheid creëren van burgers en bedrijven bij de kwaliteit van hun directe fysieke leefomgeving.
- Betere regie op de verschijningsvorm voor een aantrekkelijke fysieke leefomgeving.

### Wettelijke basis

De gemeenteraad stelt op grond van artikel 12a van de Woningwet een welstandsnota vast waarin criteria zijn vastgelegd voor welstandstoezicht. De welstandsnota is zodoende een beleidsregel, zoals bedoeld in titel 4:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Het college van burgemeester en wethouders van Venlo is in beginsel het bevoegde gezag om te beslissen op een bouwaanvraag. Het college brengt jaarlijks verslag uit aan de gemeenteraad hoe het college is omgegaan met de beoordeling van bouwwerken aan redelijke eisen van welstand. Het verslag kan aanleiding geven tot een (gedeeltelijke) wijziging van de nota. De welstandsnota biedt het kader voor de welstandsadvisering, de bouwverordening regelt de uitvoering daarvan.

### Afweging

Conform de 'Welstandskaat' is het plangebied gelegen binnen het welstandsgebied 'regulier' (gebiedsnaam 'Venrayseweg'). Het beleid is hier gericht op een representatieve uitstraling van de economische kracht van de Trade-Ports, Greenpark en Zon Fresh Park. Als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling gelden de redelijke eisen van welstand. In navolging van het voorgaande zal het ontwerp van de beoogde bedrijfshal beoordeeld worden door de Adviescommissie Welstand en Erfgoed (AWE).

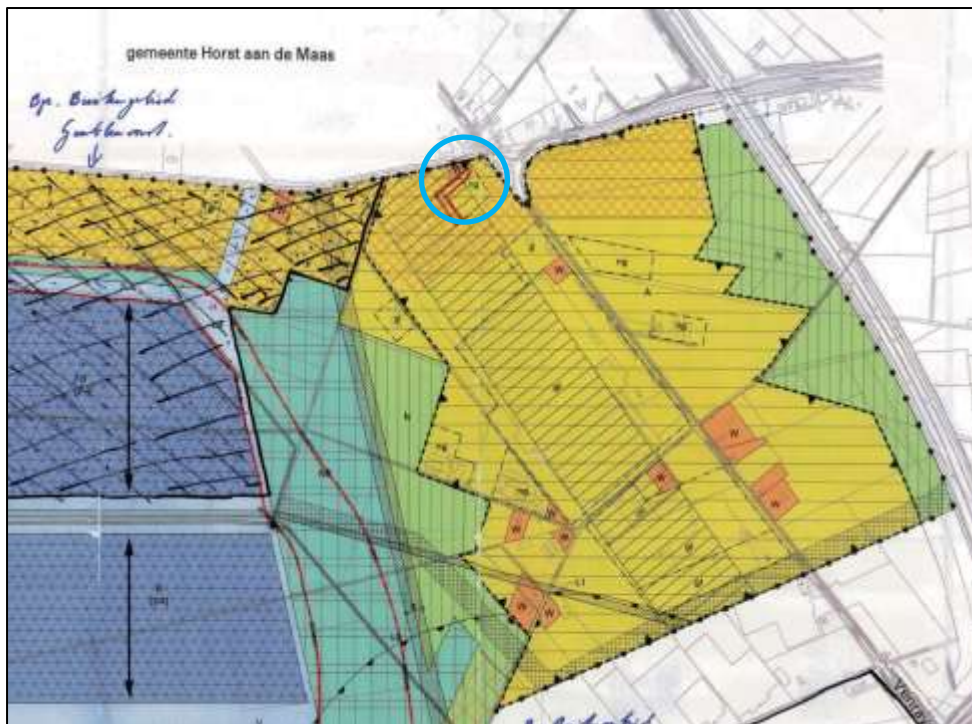


Uitsnede Welstandskaat (globale aanduiding plangebied rood omlijnd)

### Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het op 25 januari 2006 vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied'. Het gehele plangebied is bestemd tot 'Agrarisch gebied' met de functieaanduiding 'agrarisch niet grondgebonden bedrijf', 'agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden' en 'stedelijk reconversiegebied'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere aangewezen voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening.

ning. De voorgenomen ontwikkelingen voorzien niet in een agrarische bedrijfsuitoefening en zijn zodoende strijdig. De ligging van het plangebied binnen het vigerend bestemmingsplan is te zien in de onderstaande afbeelding.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied' met globale aanduiding plangebied blauw omlijnd

#### *Afweging*

De gewenste ontwikkeling is strijdig met het vigerend bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' de functiewijziging van een bedrijfswoning tot burgerwoning, de realisatie van vier logiesverblijven, de realisatie van een schadeherstelbedrijf en het gebruik van de kleine loods als opslag-/hobbyruimte niet kan worden aangemerkt als duurzame agrarische bedrijfsuitoefening.

## 5. ONDERZOEK

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu-)invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

### 5.1 Milieuaspecten

#### 5.1.1 Bodem

##### *Algemeen*

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt er op het perceel kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X, nr. 261 niet voorzien in een milieugevoelige functie. Het perceel wordt namelijk grotendeels al gebruikt voor woondoeleinden. De functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en de realisatie van vier logiesverblijven in de bestaande bebouwing voorziet niet in een milieugevoeliger gebruik als reeds is toegestaan. Daarnaast geldt voor dit perceel reeds de bestemming 'Agrarisch gebied', waardoor recreatief medegebruik en het bieden van recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden aan de agrarische bedrijven reeds is toegestaan. Tot slot dient opgemerkt te worden dat er géén bouwkundige werkzaamheden voorzien worden op dit perceel. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd, alsmede worden de logiesverblijven in pandig gerealiseerd. In het kader van onderhavig plan is voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X, nr. 1379 wel een verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup> (NEN 5740) uitgevoerd door Econsultancy. Op dit perceel wordt namelijk voorzien in de sloop van twee stallen, de realisatie van een nieuw bedrijfspand voor een kleinschalig schadeherstelbedrijf en het gebruik van de kleine bestaande stal als opslag-/hobbyruimte. De omliggende gronden om de kleine stal en de stal zelf zullen gebruikt worden ten behoeve van de woonbestemming ten noordwesten van het plangebied.

##### *Onderzoek*

De bovengrond ter plaatse van het agrarische bedrijf (de bestaande stallen en omliggende gronden) is plaatselijk licht verontreinigd met PCB. Deze parameter is reeds in voorgaand bodemonderzoek op de onderzoekslocatie (plaatselijk) aangetoond. In de ondergrond zijn analytisch géén verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met metalen. Deze metaalverontreinigingen zijn te relateren aan de regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient worden beschouwd wordt,

---

<sup>3</sup> Econsultancy, *Rapportage verkennend bodemonderzoek, rapportnr.: 4004.004, d.d. 21 april 2017*

op basis van de lichte verontreinigingen, bevestigd. Er bestaat echter géén aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek op de onderzochte parameters.

Op de stallen binnen het plangebied zijn eternit golfplaten waargenomen. Van dit soort asbesthoudende golfplaten is bekend dat, gedurende de periode dat deze asbesthoudende golfplaten op het dak gesitueerd zijn geweest (> 20 jaar), deze onderhevig zijn aan (sterke) verwerking door weersinvloeden e.d.. Als gevolg van deze verwerking spoelen asbestvezels van dit plaatmateriaal van het dak af en komt op de onderliggende bodem terecht. Diverse bodemonderzoeken hebben inmiddels aangetoond dat in de "inspoelzone" van regenwater onder dergelijke asbestdaken zónder dakgoot vaak zéér hoge asbestgehalten bevatten (ver boven de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s.). Derhalve wordt geadviseerd om ten tijde van de herontwikkeling van de onderzoekslocatie (na de sloop van de stallen) over de gehele lengte van het onverharde terreindeel direct onder de dakranden, middels een BUS-melding, een bodemsanering uit te voeren. Hierbij wordt geadviseerd de bodemlaag tot 1,5 meter vanaf de muur, tot een diepte van 0,2 m –mv onder milieukundige begeleiding te saneren en af te voeren naar een erkend verwerker. In het kader van de sloopvergunning voor de bestaande stallen zal een nader asbest onderzoek plaatsvinden, waaruit zal blijken of er sprake is van asbestverontreiniging. Op basis hiervan zal bekeken worden of er een noodzaak is tot sanerende maatregelen.

#### Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied.

### **5.1.2 Geluidhinder wegverkeerslawaai**

#### *Algemeen*

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten zoals woningen binnen een dergelijke onderzoekszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

#### *Onderzoek*

Het plangebied is gelegen nabij een aantal wegen, waaronder de Sevenumseweg, Venrayseweg, Horsterweg en Californischeweg. Voor deze wegen geldt conform de Wet geluidhinder artikel 74, lid , onder b een onderzoekszone van 200 meter. Het plangebied ligt binnen deze onderzoekszones. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai in principe noodzakelijk is.

Onderhavig plan voorziet echter in de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, hetgeen per saldo niet zorgt voor de toevoeging van een nieuwe geluidgevoelig object. De vier te realiseren logiesverblijven, het bedrijfspand en de kleine stal die gebruikt wordt als opslag-/hobbyruimte worden daarnaast conform de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidgevoelige objecten.

### Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende geluidgezoneerde wegen geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

### 5.1.3 Luchtkwaliteit

#### *Algemeen en Besluit NIBM*

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

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

#### *NIBM-Tool*

Voor kleinschalige ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

#### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdag-gemiddelde)	55
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,05
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Doorwerking NIBM-tool met worst-case berekening



Uit de berekeningen met de NIBM-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### *Achtergronden*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse tussen de 18 en 20 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM<sub>2,5</sub> tussen 12 en 14 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> tussen 20 en 25 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> en is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> 25 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse derhalve aanvaardbaar voor de beoogde ontwikkelingen.

#### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.1.4 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

#### *Beleid*

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. Deze wet omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### *Plaatsgebonden risico*

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

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de

maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (blauwe pijl)

### *Toetsing*

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Gezien de beoogde ontwikkelingen zal hieronder een toetsing ten aanzien van het aspect externe veiligheid plaatsvinden.

### **Inrichtingen**

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen te vinden. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op circa 470 meter ten noorden van het plangebied. Dit is de inrichting 'AGCO Netherlands B.V.' aan de Horsterweg 66 te Venlo. Het betreft hier een propaanreservoir. Deze inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 45 meter. Het plangebied valt hier ruimschoots buiten. Daarnaast ligt er op circa 700 meter ten zuiden van het plangebied nog een tweede inrichting. Dit is de inrichting 'Mts. Witlox Pulles' aan de Berkter Hei 1 te Venlo. Het betreft hier een bovengrondse propaantank. Deze inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 25 meter. Daarnaast heeft deze inrichting een invloedsgebied van 165 meter. Ook hier valt het plangebied ruimschoots buiten.

### **Buisleidingen**

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling. De dichtstbijzijnde leidingen zijn gelegen op meer dan 700 meter afstand ten zuiden van het plangebied en zijn in beheer van 'N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij'. Voor deze leiding is geen plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden opgenomen binnen de Risicokaart Nederland.

### **Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid**

Conform het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' geldt voor de Rotterdam-Rijn-Pijpleiding een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van maximaal 33 meter. Hier ligt het plangebied ruimschoots buiten. Daarnaast geldt voor deze buisleiding een invloedsgebied van maximaal 43 meter. Ook hier ligt het plangebied ruimschoots buiten, waardoor geen rekenkundige invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico.

### **Spoor**

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 2.1 kilometer ten zuidwesten van het plangebied en betreft de spoorlijn 'Venlo – Eindhoven'. Uit het Basisnet Spoor blijkt dat de spoorlijn 'Venlo – Eindhoven' geen  $10^{-6}$  contour heeft. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-8}$  ligt op 112 meter van de spoorlijn en reikt hiermee niet tot het plangebied.

### **Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid**

Voorliggende ontwikkeling ligt met een afstand van circa 2.1 kilometer conform het Beleidsplan Externe Veiligheid 2012-2015 in zone III (> 200 meter van de risicovolle transportas). Deze zone hangt samen met het invloedsgebied voor toxische gassen. Er gelden binnen deze zone in principe geen beperkingen voor het gebruik. Bij de verantwoording van het ruimtelijk plan kan volstaan worden met de beperkte verantwoording groepsrisico, hetgeen aan het eind van deze paragraaf plaats vindt.

### **Water**

Er is in de directe omgeving van het plangebied geen water gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **Wegverkeer**

Op een afstand van ongeveer 575 meter ten oosten van het besluitgebied ligt de A73, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Op basis van de Eindrapportage Basisnet Weg blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van dit wegvak zich bevindt op de weg zelf en dat de overschrijdingsfactor van het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ligging ten opzichte van de A73 vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder vindt er in de directe omgeving van het besluitgebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen plaats, dat een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **Verantwoording op basis van gemeentelijk beleid**

Voorliggende ontwikkeling ligt met een afstand van circa 575 meter conform het Beleidsplan Externe Veiligheid 2012-2015 in zone III (> 200 meter van de risicovolle transportas). Deze zone hangt samen met het invloedsgebied voor toxische gassen. Er gelden binnen deze zone in principe geen beperkingen voor het gebruik. Bij de verantwoording van het ruimtelijk plan kan volstaan worden met de beperkte verantwoording groepsrisico, hetgeen hieronder plaats vindt.

### **Verantwoording groepsrisico**

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Venlo-Eindhoven en de A73 is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bovendien dient advies aangevraagd te worden bij de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

#### *Verantwoording groepsrisico*

Zoals reeds beschreven, is voor de spoorlijn Venlo-Eindhoven en A73 een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

- De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

<b>Aspect</b>	<b>Verantwoording</b>
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	<p>Voor wat betreft de A73 en de spoorweg Venlo – Eindhoven bestaan er met name risico's in verband met ongelukken:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).</li></ul> <p>De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden.</p> <p>De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.</p>
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	<p>Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).</li></ul>

Aspect	Verantwoording
	<p>Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt "schuilen" in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.</p> <p>Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.</p>

Verantwoording externe veiligheid op basis van artikel 7 van het Bevt

### Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

Tevens is advies<sup>4</sup> gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de A73 en de spoorlijn Venlo – Eindhoven. Hieronder wordt dit advies uiteengezet. Het plangebied is gelegen op een afstand van 500 meter van de A73 en 2 kilometer van het spoor Venlo- Eindhoven, beide routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Er zal worden ingegaan op de effecten van het toxisch scenario en de mogelijkheden voor bestrijding en zelfredzaamheid.

- Bereikbaarheid: voldoet. Het plangebied is meerzijdig bereikbaar via de Venrayseweg (voorzijde woning) en de Sevenumseweg (toegankelijkheid bedrijf en logies).
- Bluswatervoorziening: voldoet. Aan de Venrayseweg is t.h.v. de woning op huisnr. 121 is primair een brandkraan (opbrengst 50 m<sup>3</sup>/uur) aanwezig. Een secundaire voorziening is een brandkraan (opbrengst 95 m<sup>3</sup>/uur) gelegen t.h.v. Sevenumseweg 3.
- Zelfredzaamheid
  - Initiatiefnemer: wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij de brandmeldinstallatie (indien van toepassing) geplaatst worden;
  - Informeer de initiatiefnemer van het plan over de risico's bij een incident met gevaarlijke stoffen over de A73 of spoorlijn en het daarbij horende handelingsperspectief;
  - Initiatiefnemer: informeer de gebruikers over de risico's en het handelingsperspectief bij een incident met gevaarlijke stoffen op de A73 of spoorlijn: binnen blijven, ramen

<sup>4</sup> Veiligheidsregio Limburg-Noord, *Bestemmingsplan Venrayseweg 121 Venlo*, kenmerk: 2020-001546, d.d. 20 augustus 2020

en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten en neem dit scenario op in het bedrijfsnoodplan (van toepassing op de logies en het bedrijf);

- Bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor rampenbestrijding en hulpverlening zijn locatie specifiek en maken onderdeel uit van de verantwoording in het kader van Externe Veiligheid. In de bovenstaande beoordeling zijn de bereikbaarheid en bluswatervoorziening akkoord bevonden.

### Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.1.5 Milieuzonering

### *Algemeen*

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

### *Toetsing*

In de directe omgeving van het plangebied liggen een aantal verschillende bedrijfsactiviteiten. Deze worden hieronder weergegeven inclusief de bijbehorende milieucategorie conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

Naam activiteit	Omschrijving conform VNG-brochure	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot grens plangebied
Camping Californië	Kampeerterrainen, vakantiecentra, e.d. (met keukens), SBI-code 553, 552.	3.1	50 meter	80 meter <sup>5</sup>
Taxi in 't Zandt	Taxibedrijven, SBI-code 493.	2	30 meter	40 meter <sup>6</sup>
Yoshikigoi-auctions	Veilingen voor huisraad, kunst e.d., SBI-code 82992.	1	10 meter	65 meter

<sup>5</sup> Afstand gemeten op basis de dichtstbijzijnde standplaatsen voor campinggasten van Camping Californië.

<sup>6</sup> Afstand gemeten op basis van de standplaats van de taxi's.

Handelonderneming Huub in 't Zandt	Handel in auto- en motor- fietsonderdelen en –acces- soires, SBI-code 453.	2	30 meter	160 meter
---------------------------------------	--	---	----------	-----------

Inventarisatie bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied

Naar aanleiding van de bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet is gelegen binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijvigheid. Daarnaast zijn tevens aan of op de nabijgelegen bedrijfsgebouwen geen geluidproducerende installaties gelegen die een directe werking hebben op de functies binnen het plangebied. Zodoende vormen de omliggende bedrijven geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

Het nieuw te realiseren schadeherstelbedrijf kan mogelijk wel een negatief effect hebben op gevoelige bestemmingen in de omliggende omgeving. Een schadeherstelbedrijf is nauw gerelateerd aan de activiteit 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' onder SBI-code 451, 452 en 454. Voor deze activiteit geldt milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. In het voorliggende geval is echter sprake van een 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door diverse functies, zoals recreatie, wonen en bedrijven. Op basis van de ligging in gemengd gebied mag de richtafstand daarom met één afstandsstap worden verlaagd naar 10 meter voor het aspect geluid. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op circa 25 meter afstand ten noordwesten van het beoogde schadeherstelbedrijf. Daarnaast is de huidige bedrijfswoning (toekomstige burgerwoning) gelegen op circa 40 meter afstand ten noordoosten van het beoogde schadeherstelbedrijf. De beoogde bedrijfsactiviteit heeft zodoende geen negatieve werking op gevoelige bestemmingen in de omliggende omgeving.

#### Conclusie

Op basis van het aspect 'milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

## 5.2 Archeologie en cultuurhistorie

### *Archeologie*

Volgens de Archeologische Beleidskaart is het plangebied gelegen binnen een zone waar geen specifieke verwachting voor is vastgesteld. Er geldt dat ter plaatse van het plangebied geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is ongeacht de diepte en omvang van het project. Het plangebied is zodoende vrijgegeven ten aanzien van archeologie. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Wel dient vermeld te worden dat het niet uitgesloten kan worden dat er archeologische waarde aanwezig zijn in de ondergrond. Mochten er tijdens graafwerkzaamheden toch dergelijke vondsten worden gedaan, dient dit direct te worden gemeld bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente.



Uitsnede Archeologische Beleidskaart Venlo 2015

### *Cultuurhistorie*

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is de Sevenumseweg ter hoogte van het plangebied aangeduid als een 'weg uit periode 1806-1890'. Daarnaast is de Venrayseweg aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. Aangezien het verloop en profiel van deze wegen niet wordt veranderd door het voorliggende plan, is er geen sprake van negatieve effecten op deze wegen. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

### Conclusie

In het plangebied bestaan er voor de voorziene ontwikkelingen geen belemmeringen in relatie tot archeologie en cultuurhistorie.

## 5.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone.



## Conclusie

Leidingen en infrastructuur vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **5.4 Ecologie**

### *Beleidskader*

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

### *Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

### *Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid*

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

### *Soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

### *Houtopstanden*

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

### *Toetsing*

In het kader van onderhavig plan heeft BRO een quickscan flora en fauna<sup>7</sup> uitgevoerd. Hieronder worden de bevindingen uit dit onderzoek toegelicht.

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft de Maasduinen op circa 4,9 kilometer ten oosten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Waar de voorgenomen ontwikkeling de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel betreft, kan echter een significante toename aan stikstof-depositie op het Natura 2000-gebied ten tijde van de aanleg- en gebruiksfase redelijkerwijs niet worden uitgesloten.

Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERI-US calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH<sub>3</sub>) en stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de recente uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de recente uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht. In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft derhalve een berekening plaatsgevonden voor de aanleg- en gebruiksfase. Binnen deze berekeningen is rekening gehouden met de realisatie van het bedrijfspand, alsmede de inpandige realisatie van de logiesverblijven. BRO heeft in het kader van deze stikstofdepositie berekeningen een notitie<sup>8</sup> opgesteld. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het plangebied ligt wel aansluitend aan een onderdeel van de goudgroene natuurzone. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities gelijk blijven dan wel verbeteren, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is wel gelegen binnen de zilvergroeene natuurzone. Doordat bij de ontwikkeling een intensieve veehouderij gesaneerd wordt, neemt in ieder geval de stikstofdruk op de natuur in de directe omgeving af. Doordat de nieuwe situatie eveneens veel groen bevat, en er een veel lichtere vorm van bedrijvigheid plaats gaat vinden, vindt hier een verbetering van de waarden plaats. De huidige waarde

---

<sup>7</sup> BRO, *Quickscan flora en fauna 'Sevenumseweg 1 en Venrayseweg 121' te Venlo*, projectnr.: P01368, d.d. 1 oktober 2020

<sup>8</sup> BRO, *AERIUS-berekening herontwikkeling Venrayseweg 121 Venlo, Gemeente Venlo*, projectnummer.: P01368, d.d. 7 april 2020

van het plangebied bestaat uit de bomen en struiken binnen het plangebied, welke als rust- en nestplaats kunnen dienen. De bomen en struiken blijven grotendeels behouden. Waar nodig worden extra elementen toegevoegd. Deze zilvergroeene natuurzone is niet gepositioneerd zodat deze een verbinding maakt tussen twee goudgroeene natuurzones. De kernkwaliteiten van de zilvergroeene natuurzone betreffen het groene karakter, het visueel ruimtelijke karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Het groene karakter van het plangebied blijft behouden, doordat de groene structuur binnen het plangebied behouden blijft. Waar noodzakelijk worden inheemse bomen en struiken toegevoegd. Het visueel ruimtelijk karakter zal drastisch verbeteren doordat de stallen verwijderd worden. Er is geen waardevol cultuurhistorisch erfgoed of reliëf aanwezig. Een negatief effect op de kenmerken en waarde van de zilvergroeene natuurzone, of de waarde hiervan op de goudgroeene natuurzone, zal redelijkerwijs niet worden aangetast.

#### *Soortbescherming*

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

#### *Houtopstanden*

Aangezien er binnen het plangebied geen (onderdelen van) houtopstanden bevinden, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

#### Conclusie

Wat betreft wetgeving op het gebied van natuur en flora en fauna kan de voorgenomen ontwikkeling, zoals beoogd plaats vinden binnen het plangebied.

## **5.5 Verkeer en parkeren**

#### *Verkeer*

De beoogde ontwikkeling zorgt voor de realisatie van een aantal activiteiten in de vorm van een schudeherstelbedrijf en vier logiesverblijven. Deze zorgen voor een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. De functiewijziging van de bedrijfswoning tot reguliere burgerwoning en het gebruik van de kleine stal zorgen niet voor een nieuwe verkeersgeneratie of parkeerbehoefte en worden zodoende buiten beschouwing gelaten. Onderstaand volgt de exacte verkeersgeneratie per activiteit binnen het plangebied.

## 1. Logies verblijven

De verwachte verkeersaantrekkende werking van de logiesverblijven is berekend op basis van de CROW rekentool 'Verkeersgeneratie en parkeren'. Hierbij is uitgegaan van de hoofdgroep 'wonen', typering 'kamerverhuur' en ligging in het buitengebied. Binnen de berekening is rekening gehouden met 4 kamers. De vier logiesverblijven zorgen zodoende voor een verkeersgeneratie van 8 mvt / etmaal op een gemiddelde weekdag.

## 2. Schadeherstelbedrijf

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het schadeherstelbedrijf is berekend op basis van de CROW rekentool 'Verkeersgeneratie en parkeren'. Hierbij is uitgegaan van de hoofdgroep 'werken', de typering 'bedrijf arbeidsext./ bezoekersext. (loods, opslag, transp.)' en de ligging in het buitengebied. Binnen de berekening is rekening gehouden met een bedrijfsoppervlakte van circa 1.020 m<sup>2</sup>. De realisatie van het schadeherstelbedrijf zorgt voor een verkeersgeneratie van 47 mvt / etmaal op een gemiddelde weekdag.

De totale verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt derhalve 55 mvt / etmaal op een gemiddelde weekdag. Deze verkeersgeneratie kan in voldoende mate worden opgevangen door de omliggende wegen.

### *Parkeren*

Op basis van de CROW rekentool 'Verkeersgeneratie en parkeren' is de parkeerbehoefte voor onderhavige ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Onderstaand volgt de parkeerbehoefte per ontwikkeling:

- Logiesverblijven: parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen;
- Schadeherstelbedrijf: parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen;

Onderhavige ontwikkeling zorgt zodoende voor een totale parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd binnen het plangebied, nabij de logiesverblijven en op het bedrijfsperceel van het schadeherstelbedrijf.

### Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.6 Waterhuishouding

### *Beleidskader*

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);

- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken worden hierna verder toegelicht.

#### *Nationaal Waterplan 2009-2015*

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

#### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)*

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water, is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten, waarbij beschikbaarheid van voldoende water van de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde is. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste, beheersbaar en maatschappelijk acceptabel.

Een van de provinciale doelen is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering.

#### *Afkoppel beslisboom Gemeente Venlo*

Voor nieuwbouw binnen de gemeente Venlo is met betrekking tot de afwatering de afkoppel beslisboom van toepassing. De beslisboom is opgebouwd uit een vijftal modules, te weten:

1. bepaling omgang hemelwater;
2. eisen m.b.t. het afvoeren van hemelwater;
3. toename verhard oppervlak
4. situatie wijzigen zonder toename verhard oppervlak
5. aanvullende eisen noodoverlaten/leegloopvoorzieningen.

In module 1 wordt de lokale situatie bepaald, deze is van grote invloed op de verdere stappen. De aanwezigheid van oppervlaktewater is van belang wanneer een voorziening (infiltratie en/of berging) niet inpasbaar is op het terrein. Hemelwater kan dan overstorten of afvoeren naar het oppervlakte water, hierbij worden wel door de beheerder aanvullen de eisen gesteld.

Verder is het van belang in hoeverre de bestaande verhardingssituatie zal wijzigen. Het realiseren van een terrasoverkapping heeft een andere impact heeft dan het bouwen van een loods in een weiland, hiervoor gelden dus andere eisen. Indien er, wat betreft verhard oppervlak, geen vergroting plaats vindt dan worden er wel degelijk bergingseisen gesteld. In module 5 zijn de aanvullende eisen beschreven voor het toepassen van een noodoverlaat en/of leegloopvoorziening.

De conclusie aan het eind van de beslisboom is telkens een gestelde bergingseis. De bergingseisen bevatten een bepaalde theoretische bui bv  $T=2$ , deze bui komt gemiddeld 1 keer in de 2 jaar voor, de bui  $T=100$  gemiddeld 1 keer per 100 jaar. Deze buien hebben een bepaalde hoeveelheid hemelwater die valt in een bepaalde tijd. Op deze theoretische buien worden voorzieningen gedimensioneerd, er wordt dan berekend hoeveel water in de voorziening geborgen moet worden voordat deze zal overlopen. Om materiële schade te voorkomen vragen we u door te (laten) rekenen wat de gevolgen zijn bij een extreme bui  $T=100$ . Hiermee kunnen wellicht bepaalde keuzes gemaakt worden om schade te voorkomen.

### *Kenmerken van het watersysteem*

#### Grondwater en waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied is wel binnen de boringsvrije zone Venloschol gelegen. Het is in de boringsvrije zone Venloschol verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput of een gesloten bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren. Daarnaast is het verboden om beneden 5 meter boven NAP werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Aangezien geen grondboringen van een dergelijke diepte voorzien zijn, vormt de ligging in de Venloschol geen belemmering.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

#### Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied. Uit zowel de POL2014-kaarten als de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijken geen belemmeringen voor het plangebied.

#### Hemel- en afvalwater

Het afvalwater binnen het plangebied wordt geloosd op het nabijgelegen bestaande rioolstelsel. Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.

Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg en de gemeente Venlo ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken. In de weide aan de oostzijde van de beoogde bedrijfsbebouwing wordt een infiltratiegeul aangelegd. Hierbinnen kan het regenwater afkomstig van de bedrijfsbebouwing en verharding worden opgevangen en geïnfiltrerd. Met een bui van  $T=100$  zal er bij een extreme bui vanaf de nieuwe bebouwing en verharding (1500 m<sup>2</sup>) 150 m<sup>3</sup> water afstromen dat in de infiltratiegeul wordt geleid. Met

een lengte van 45 meter, insteek 4 meter en een diepte van 80 cm wordt hier ruimschoots aan voldaan. Door de taluds 1 : 2 te maken, wordt de infiltratiegeul een soort wadi en is dan onderdeel van de naastgelegen weide. Een overloop is op deze plek niet noodzakelijk, daar het regenwater hier makkelijk infiltreert. De beoogde manier van infiltratie is hiermee in overeenstemming met de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019). Binnen de Keur geldt de norm dat 100 mm (per 24 uur) per m<sup>2</sup> verhard oppervlak opgevangen dient te worden binnen het plangebied.

In het kader van de concrete uitwerking van het bouwplan voor het bedrijfspand (omgevingsvergunning aanvraag voor het bouwen) vindt ook de uitwerking van het infiltratiesysteem in het plangebied plaats. Hierbij worden de hiervoor genoemde richtlijnen in acht genomen.

### **Conclusies en overleg met de waterbeheerder**

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minder zal bedragen dan 2.000 m<sup>2</sup> en er voor het overige geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het bestemmingsplan niet aan het waterschap te worden voorgelegd. In de huidige situatie bestaat een relatief groot gedeelte reeds uit verharding, waardoor er per saldo geen toename zal zijn van de hoeveelheid verharding ten opzichte van de huidige situatie.

## **5.7 M.e.r.-beoordeling**

### *Algemeen*

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt.

### *Toets m.e.r.-plicht*

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. In de voorgenomen ontwikkeling wordt een bedrijfspand gerealiseerd van 1.020 m<sup>2</sup>. De ontwikkeling komt in het besluit m.e.r. niet voor in de bijlage C. Er is dus geen sprake van een verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten, maar



waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

De realisatie van het bedrijfspand dient te worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een plan voor een dergelijke ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van een schadeherstelbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van circa 1.020 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van vier logiesverblijven (binnen een reeds bestaand pand). Gezien de omvang en aard van voorgaande activiteiten wordt ruimschoots onder de drempelwaarde gebleven. Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 7 juli 2017, is een m.e.r.-beoordeling echter ook vereist indien de drempelwaarden niet worden overschreden.

### **Conclusie**

1. De realisatie van een bedrijfspand en vier logies verblijven komt niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen MER te worden opgesteld.;
2. De activiteiten vallen wel onder categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De in kolom 2 bij categorie D 11.2 genoemde 'drempelwaarde' worden **niet** overschreden;
3. Omdat de activiteit wordt genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., maar de drempelwaarde niet worden overschreden, moet voor dit plan wel een **bepaalde** m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd;

### *M.e.r.-beoordeling*

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm.

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk vier weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvang van het project</li> <li>• Cumulatie met andere projecten</li> <li>• Gebruik van natuurlijke grondstoffen</li> <li>• Productie van afvalstoffen</li> <li>• Verontreiniging en hinder</li> <li>• Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën</li> </ul>
Plaats van het project
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaand grondgebruik</li> <li>• Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</li> <li>• Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</li> </ul>
Kenmerken van het potentiële effect
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)</li> <li>• Grensoverschrijdende karakter van het effect</li> <li>• Waarschijnlijkheid van het effect</li> <li>• Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect</li> </ul>

*Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.*

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.300 m <sup>2</sup> . Het project richt zich op het omvormen van de bestaande woning tot burgerwoning, de bestaande schuur gebruiken voor de realisatie van vier logies-verblijven en de realisatie van een schadeherstelbedrijf.
Cumulatie met andere projecten	Nee.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	<p>De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied. Tijdens de <u>aanlegfase</u> van het bedrijfspand is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden.</p> <p><u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 5.1.2): De reeds aanwezige bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning voorziet niet in het toevoegen van een nieuwe geluidsgevoelig object. Daarnaast betreffen de logiesverblijven en het bedrijfspand conform de Wet Geluidhinder geen geluidsgevoelige objecten of terreinen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.</p> <p><u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 5.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.</p> <p><u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 5.5): De beoogde ontwikkeling zorgt voor een totale verkeersgeneratie van 55 mvt / etmaal op een gemiddelde weekdag. Gezien het wegprofiel van de omliggende wegen (Sevenumseweg en Venrayseweg) kan deze verkeersgeneratie in voldoende mate worden geborgen. Het gebied blijft goed ontsloten voor langzaam verkeer.</p>
Risico van ongevallen	Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron binnen het plangebied.
<b>Plaats van het object</b>	
<b>Criteria</b>	<b>Toets</b>
Bestaand grondgebruik	De locatie ligt in het landelijk gebied aan de noordwestzijde van de stad Venlo. Het perceel kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X, nr. 1379 is momenteel in gebruik als intensieve veehouderij. Op dit perceel bevinden zich twee grote stallen van 680 m <sup>2</sup> en een kleinere stal van 325 m <sup>2</sup> . Op het perceel kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X, nr. 261 is momenteel een bedrijfswoning gelegen met enkele bijgebouwen.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)</li> </ul>	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 5.4 'Ecologie'.

<ul style="list-style-type: none"> <li>gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden</li> </ul>	Nee.
<ul style="list-style-type: none"> <li>gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid</li> <li>landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</li> </ul>	<p>N.v.t.</p> <p><u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 5.2): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang.</p> <p><u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 5.2): Volgens de Archeologische Beleidskaart is het plangebied gelegen binnen een zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Ter plaatse van deze zone geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van het nieuwe bedrijfspand bedraagt meer dan 500 m<sup>2</sup>. Echter wordt deze bebouwing gerealiseerd op de gronden, waarop twee te slopen stallen zijn gelegen. Zodoende kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de gronden ter plaatse al zodanig zijn verstoord dat de trefkans op archeologische vondsten gering zal zijn. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.</p>

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 5.4 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 5.4 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Locatie is gelegen binnen de 'boringsvrije zone Venloschol'. Echter worden er conform de bepalingen uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen verboden activiteiten uitgevoerd, zie paragraaf 4.6 'Waterhuishouding'.

### Conclusie

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 30 maart 2011.

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000.

Opgenomen is een woonbestemming, waarbinnen één woning gerealiseerd mag worden (dit betreft de reeds bestaande woning aan de noordoostzijde van het plangebied welke gehandhaafd zal worden). Daarnaast is een aanduiding opgenomen voor de beoogde logiesverblijven. Ter plaatse van de kleinste stal is een bouwvlak opgenomen conform de bestaande bebouwing. Conform dit bouwvlak is tevens een aanduiding opgenomen die erop toeziet dat de bebouwing niet gebruik mag worden als woning. Voor de omliggende gronden is een woonbestemming opgenomen. Deze gronden worden afgestoten en gaan onderdeel uitmaken van de woonfunctie aan de Sevenumseweg 3. Tot slot is een bedrijfsbestemming opgenomen met een bouwvlak, waarbinnen een bedrijfsgebouw gerealiseerd mag worden voor een schadeherstelbedrijf.

## 6.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

### 6.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

#### *Begrippen*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

#### *Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

### 6.3.1 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

#### *'Bedrijf'*

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – schadeherstelbedrijf' bestemd voor een kleinschalig schadeherstelbedrijf. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en ontsluitings- en (al dan niet verharde) parkeervoorzieningen toegestaan. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat dit uitsluitend is toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. Daarnaast mag de bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak maximaal een goothoogte hebben van 6 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Tot slot is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtafscherming' opgenomen. Deze aanduiding ziet erop toe dat ter plaatse een lichtafscherming van 1,80 meter gerealiseerd dient te worden.

#### *'Wonen'*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten (in milieucategorie 1 en 2) en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatsen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – logiesverblijf' zijn maximaal 4 logiesverblijven toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedragen.

### **6.3.2 Algemene regels**

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

#### *Anti-dubbeltelregel*

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.



#### *Algemene bouwregels*

In de Algemene bouwregels zijn regelingen over bestaande maten en afstanden opgenomen. Daarnaast zijn regels omtrent parkeren opgenomen.

#### *Algemene aanduidingsregels*

In dit artikel wordt omschreven hoe de instandhouding en realisatie van het landschappelijk inpassingsplan is gewaarborgd.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan. Tevens is een regelgeving opgenomen omtrent het verschuiven van het bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming.

#### *Algemene procedureregels*

In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen.

### **6.3.3 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

#### *Overgangsrecht*

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

#### *Slotregel*

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

## 7. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

## 8. HAALBAARHEID

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Het voorliggende initiatief heeft betrekking de bouw bedrijfspand en betreft daarmee een bouwplan. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst, waarin het kostenverhaal wordt verzekerd. Tevens wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

### 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is. In het kader van het vooroverleg onderhavig bestemmingsplan naar diverse adviesinstanties verstuurd. De volgende reacties zijn binnengekomen:

#### Provincie Limburg

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien dit plan op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

#### Nederlandse Gasunie bv.

Het voornoemde plan is door getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

#### Veiligheidsregio Limburg-Noord

In onderhavig bestemmingsplan is een eerder afgegeven advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord (kenmerk 2020-001546, d.d. 20-08-2020) overgenomen. Derhalve is geen nieuw advies uitgebracht door de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio dient een signaal te ontvangen na afronding van de bouwwerkzaamheden, zodat de geadviseerde voorzieningen ter plaatse gecontroleerd kunnen worden.

#### Waterschap Limburg

Voor onderhavig initiatief zal voor de verwerking van hemelwater een infiltratiesloot worden gerealiseerd die voldoet aan de norm 100 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Het Waterschap heeft geen opmerkingen op dit plan.

#### Enexis

Geen opmerkingen. Wel werd als aandachtspunt vermeld dat de noodzakelijke aansluitingen tijdig aangevraagd dienen te worden.

De vooroverlegreacties geven geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassingen in onderhavig bestemmingsplan.

#### **Inspraak**

Voor dit bestemmingsplan wordt géén inspraakprocedure gevolgd. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

#### **Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro vanaf <dd maand jiii> vier weken ter inzage gelegen. In het kader van deze terinzagelegging is xxx zienswijze ingediend. Voor een weergave van de zienswijze en voor een inhoudelijke standpuntbepaling naar aanleiding van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota zienswijzen, welke als bijlage bij het vast-stellingsbesluit is gevoegd.

## 9. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **REGELS**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Bedrijf	13
Artikel 4	Wonen	16
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>19</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	20
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 10	Algemene procedureregels	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>25</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	25
Artikel 12	Slotregel	26
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>27</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	<b>28</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Landschappelijke inpassing</b>	<b>34</b>

# Regels



# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Venrayseweg 121 Venlo' met identificatienummer NL.IMRO.0983.XX-ON01 van de gemeente Venlo.

### 1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 Bedrijf aan huis

Het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

### 1.6 Beroep aan huis

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke Bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

### **1.7 Bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.8 Bebouwingsoppervlak**

Het oppervlak van het bouwperceel, bestemmingoppervlak dan wel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen (kassen en warenhuizen daaronder niet begrepen) mag worden bebouwd.

### **1.9 Bedrijfsgebouw**

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.10 Bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

### **1.11 Bestaand**

*Ten aanzien van de bebouwing:*

De als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de terzieslegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

*Ten aanzien van het gebruik:*

Het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

### **1.12 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.13 Beroepsmatige activiteiten**

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woongebouw en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### **1.14 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.15 Bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van bouwwerken, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

#### **1.16 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

#### **1.17 Bouwperceel**

Een aangesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

#### **1.18 Bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel.

#### **1.19 Bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

#### **1.20 Bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

#### **1.21 Bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak.

### **1.22 Cultuurhistorische waarden**

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

### **1.23 Escortbedrijf**

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen).

### **1.24 Gebouw**

Een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.25 Gevellijn**

Een denkbeeldige lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

### **1.26 Hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **1.27 Huishouden**

de bewoning van een woning door:

- a. één persoon;
- b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

### **1.28 Kamerbewoning**

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 2 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

### **1.29 Kamerverhuurbedrijf**

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

### **1.30 Landschappelijke waarde**

De aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens).

### **1.31 Langgevelboerderij**

Een langgevelboerderij is de meest gebruikte naam van een boerderijtype dat algemeen voorkomt in het oosten van de provincie Noord-Brabant en het noorden van de provincie Limburg.

De langgevelboerderij is in de loop van de achttiende en negentiende eeuw ontstaan uit een boerderij van het type hallehuis.

Alle toegangen van de boerderij zitten in één van de lange gevels.

### **1.32 Logiesverblijf**

Het in gebruik hebben of houden van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig recreatief verblijf of tijdelijk onderdak wordt verschaft aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Het logiesverblijf mag hierbij verblijf bieden in relatie tot expats en verblijfsrecreatie. Het bieden van verblijf in relatie tot regulier wonen en de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten wordt uitgesloten.

### **1.33 Natuurwaarde**

De aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, bodemkundige en waterhuishoudkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, instandhouden.

### **1.34 Normaal onderhoud en beheer**

Werken/werkzaamheden die periodiek dienen te worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden.

### **1.35 Ondergeschikt**

In aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/gebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschikt zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.

### **1.36 Onderkomens**

Voor verblijf geschikte - al dan niet aan de bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

### **1.37 Paardenbak**

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

### **1.38 Peil**

- Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.
- Indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

### **1.39 Prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie.

### **1.40 Seksinrichting**

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.41 Standplaats**

Een al dan niet afgescheiden gedeelte van een kampeerterrein bedoeld voor de plaatsing van een kampeermiddel.

### **1.42 Waterhuishoudkundig**

met betrekking tot de aanwezigheid van (natuurlijke) bronnen, kwel of natuurlijke stroming;

#### **1.43 Weg**

Een voor het rij- en nader verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

#### **1.44 Wonen**

het gehuisvest zijn in een woning

#### **1.45 Woning / wooneenheid**

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     Afstand tot de bouwperceelsgrens**

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.2     Bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3     Dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4     Goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.5     Horizontale diepte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

### **2.6     Inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7     Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifs, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.



## **2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

## **2.9 Oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelMakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1) behorende bij deze regels onder de categorieën 1 en 2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schadeherstelbedrijf', een schadeherstelbedrijf;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.
- e. ontsluitings- en (al dan niet verharde) parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
- b. De minimale afstand tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens bedraagt 10 meter.
- c. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens moet ten minste 2,5 meter bedragen.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. Voor bedrijfsgebouwen mag de maximale goot- en bouwhoogte 6 en respectievelijk 8 meter bedragen.

##### 3.2.3 Bedrijfswoning

- a. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

##### 3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 10 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.4.1 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG),
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- f. paardenbakken;
- g. stallingsmogelijkheden ten behoeve van paarden;
- h. een buitenopslag.

#### *3.4.2 Voorwaardelijke verplichting afscherming licht*

Het gebruiken van gronden, het bouwen van (bedrijfs)gebouwen en tevens het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde conform het bepaalde in Artikel 3 (Bedrijf) is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtafscherming' een verduisterende lichtafscherming is gerealiseerd met een hoogte van minimaal 1,8 meter.

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *3.5.1 Omschakeling van bedrijf naar ander type bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de nieuwvesting van een ander kleinschalig niet-agrarisch bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De functie maximaal een categorieaanduiding van 1 of 2, zoals aangegeven in bijlage, dan wel een categorieaanduiding 3 heeft, indien de activiteit qua aard of schaal gelijk te stellen is aan categorie 2.
- b. De functie moet geen milieuhygiënische belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven met zich meebrengt.
- c. De nieuwe functie de verkeersafwikkeling niet onevenredig belast.
- d. De gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven zones 'robuuste landbouw en natuur' en grondgebonden landbouw'.
- e. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

#### *3.5.2 Vergroting bouwvlak binnen de bestemming bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' met maximaal 10% te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vergroting is noodzakelijk uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering.
- b. Als gevolg van de vergroting de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.
- c. Er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen als gevolg van, danwel ten

nadele van, omliggende functies.

- d. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

## **Artikel 4      Wonen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logiesverblijf' zijn de gronden tevens bestemd voor maximaal vier logiesverblijven;
- c. de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en bijgebouw(en) maximaal categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1), met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 40% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

#### *4.2.1    Algemeen*

- a. Woningen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

#### *4.2.2    Woning*

- a. De inhoud van de woning mag maximaal 900 m<sup>3</sup> bedragen, met uitzondering van bestaande woningen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan.
- b. Per bouwvlak is één woning toegestaan.
- c. In afwijking van het bepaalde onder c mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedragen;
- d. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter.
- e. Woningen dienen met een kap te worden afgedicht.
- f. De bestaande legale situering van de woning ten opzichte van de weg is toegestaan.

#### *4.2.3    Bijbehorende bouwwerken*

- a. De bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand tot de perceelgrenzen van tenminste 5 meter.
- b. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen.
- c. De goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen.

#### *4.2.4    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Op de gronden gelegen achter de gevellijn mag de hoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
- b. Op de gronden gelegen voor de gevellijn mag niet worden gebouwd.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

##### 4.4.1 *Herbouw woning andere locatie binnen bouwvlak*

In afwijking van het bepaalde onder artikel 4.2.2 onder f kan het bevoegd gezag afwijken voor het bouwen van een woning van dezelfde omvang op een andere locatie binnen het bouwvlak mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er sprake is van een stedenbouwkundige verbetering.
- b. Er een akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel de vastgestelde hogere grenswaarde.
- c. Herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel.
- d. Herbouw buiten de bestaande fundering is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- e. Het landelijke karakter van het gebied wordt niet onevenredig aangetast.
- f. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven.

##### 4.4.2 *Afstand tot de perceelgrens*

Het bepaalde in 4.2.2 en 4.2.3 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de perceelsgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Als gevolg van de afwijking de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast. de
- b. De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- c. De afwijking leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

##### 4.4.3 *Sloop gebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 voor de herbouw van gesloopte gebouwen, mits:

- a. na sloop van oude gebouwen maximaal 20% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd;
- b. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 150 m<sup>2</sup> na sloop.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. seksinrichtingen;
- c. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- d. wonen in een bijgebouw.
- e. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie.

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *4.6.1 Kamerverhuurbedrijf*

Het bevoegd gezag kan afwijken van hetgeen in dit bestemmingsplan is bepaald ten aanzien van kamerbewoning, ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf en zo kamergewijze bewoning voor meer dan 2 personen per woning toestaan, mits in het kader van een goed woon- en leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de onder a tot en met d beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de 'Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo op 18 februari 2020, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregel wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag.

## **Hoofdstuk 3    ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 5    Anti-dubbeltelregel**

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



## **Artikel 6     Algemene bouwregels**

### **6.1     Bestaande afstanden en maten**

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### **6.2     Parkeren**

#### *6.2.1     Parkeren*

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen' (CROW-publicatie 381). Indien deze publicatie gedurende de planperiode wijzigt, moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen.

#### *6.2.2     Afwijken*

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.1, indien:

- a. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.

## **Artikel 7      Algemene aanduidingsregels**

### **7.1      Overige zone - voorwaardelijke verplichting - landschappelijk inpassingsplan**

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichting - landschappelijk inpassingsplan' is het gebruik van de gronden, het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde conform het bepaalde in artikel 3 (Bedrijf) en 4 (Wonen) uitsluitend toegestaan indien de inrichtingsmaatregelen uit het landschappelijk inpassingsplan overeenkomstig Bijlage 2 binnen 1 jaar na ingebruikname van de gronden zijn gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige breuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, afwijken van de bestemmingsbepalingen voor:

- a. Het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. Toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. Toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. Het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. Het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
  1. de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
  3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
  4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

## **Artikel 9      Algemene wijzigingsregels**

### **9.1      Algemene wijzigingsbevoegdheden**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. Overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.
- b. Overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- c. De overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- d. Het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **Artikel 10 Algemene procedureregels**

### **10.1 Procedure nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning afwijken van dat overgangsrecht.

## **Artikel 12 Slotregel**

De regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Venrayseweg 121 Venlo'.

## **Bijlagen bij regels**



## **Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten**





361	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2	G	2	B	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1	P	1		
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1	P	1		
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2	G	2		
37	-												
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1	P	1	B	
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1	P	1	B	
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1	P	2	B	
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1	P	2		
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1	P	1		
41	-												
45	-												
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2	G	2	B	
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2	G	1	B	
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2	G	1	B	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1	G	1	B	
50	-												
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
505	0	Benzineservicestations:											
505	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3	P	1	B	
505	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3	P	1	B	



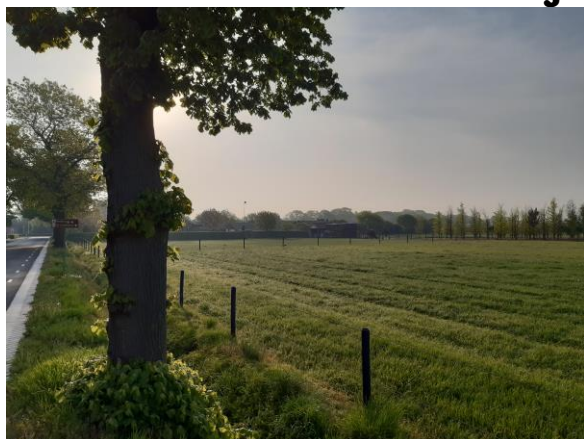
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1	P	1		
71	-												
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	A	Overige zakelijke dienstverlening	0	0	10	0	10 D	1	2	P	1		
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1	P	1	B	
91	-												
91	-	DIVERSE ORGANISATIES											
9133.1	A												
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1	P	1		
92	-												
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
9251, 9252													
9261.2	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2	P	1		
9261.2	F												
9261.2	G												
93	-												
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9302													
9305	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1	P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1	P	1		

## **Bijlage 2 Landschappelijke inpassing**

# Landschapsplan

*in het kader van*

- **Wijziging Bestemmingsplan tbv sloop stallen en bouw bedrijfsruimte**





## Colofon

### Opdrachtgever:

Naam: Autoschade Techniek Heetkamp  
Dhr. Axel Heetkamp  
Adres: Venrayseweg 121  
Postcode en plaats: 5928 RG Venlo

### Contactpersoon

Naam; Dhr. A. Heetkamp en adviseur Ger Driessen Advies  
E-mailadres: [info@astheetkamp.nl](mailto:info@astheetkamp.nl)

Telefoon: 06-20068202

## Dossiergegevens

Projectnummer

52-2020-ov-004

Titel  
Document  
Status  
Versie  
Opsteller

Mini LKM Heetkamp Venlo  
Plan 29-4-2020 def  
Definitief  
29-4-2020 def  
Ing. Ron Janssen



## **1. Inleiding**

De ondernemer dhr. Axel Heetkamp heeft op zijn locatie Venrayseweg 121 twee stallen verworven grenzend aan het huidige erf. Het voornemen is deze verouderde stallen af te breken en hiervoor een nieuwe bedrijfsruimte te bouwen. Naast deze ruimtelijke en functiewijziging is ook het voornemen om in een deel van de bestaande woonbebouwing logiesmogelijkheden te realiseren.

Al met al een mooie impuls van deze plek, dat vanuit het LKM vraagt om een juiste landschappelijke integratie in de nieuwe situatie.

Het voornemen is een nieuwe bedrijfsruimte te bouwen van ca 1250 m<sup>2</sup> op de plek waar de oude stallen met een oppervlakte van ca 1500 m<sup>2</sup> zullen verdwijnen.

Daarnaast is de vraag om in de nieuwe situatie ook aan te geven waar de parkeervoorziening bedrijfsruimte gesitueerd worden en waar de oplossing tbv regeninfiltratie aan de orde zal zijn.

De gestelde eis is de landschappelijke integratie van de nieuwe situatie, passend binnen het nu al aanwezige fraaie groene decor!

Verder dient het regenwater nieuwe bebouwing in de nabijheid geïnfiltreerd te worden, dat mooi wordt meegenomen in het geheel.

De basisgedachte is dat in de nieuwe situatie een mooi landschappelijk geheel vormt en dit is middels onderstaand plan juist uitgewerkt en ingetekend. Dit passend bij het vele bestaande groen en de wensen ondernemer.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door het IKL, Ron Janssen, opgesteld, in nauw overleg met de eigenaar.

Locatie en situatie staat onder weergegeven Venrayseweg 121 Venlo.



*Figuur 1: De locatie met de nieuwe bedrijfsruimte weergegeven*

Duidelijk is dat op de plek van de bestaande bebouwing ook de nieuwe bebouwing komt te staan met een oppervlakte van ca 1250 m<sup>2</sup>. Met een juiste kwaliteitsimpuls groene in de nieuwe situatie is dit gebouw passend bij de overige bebouwing/clustering.

Onderstaand geeft na de basisinfo de visie en maatregelen weer. De maatregelen zijn onderdeel van en behorende bij de wijziging bestemmingsplan en de initiatiefnemer zal deze uitvoeren, nadat de bouw afgerond is.

## **2. Basisinfo en visie**

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap, de bestaande beplanting en dit is samen met de eigenaar besproken.

De uitbreiding is de invulling van de open ruimte na afbraak van de stallen.

Op het bestaande erf is al veel groen aanwezig in de vorm van hagen en bomen en met het nabijgelegen groengebied (bosschage, fruitgaard en waterelement, ligt het in een fraai groen decor. Rond de nieuwe bedrijfsruimte, dus nu de bestaande stallen is minder groen aanwezig, dus een wens is dit nu vanuit het bestaande groene kader verder compleet te maken.

De parkeerplekken, worden gesitueerd op een plek, waar het ook minder opvallend vanuit de omgeving aanwezig is, dus hierbij de onderneming ook privacy biedt.

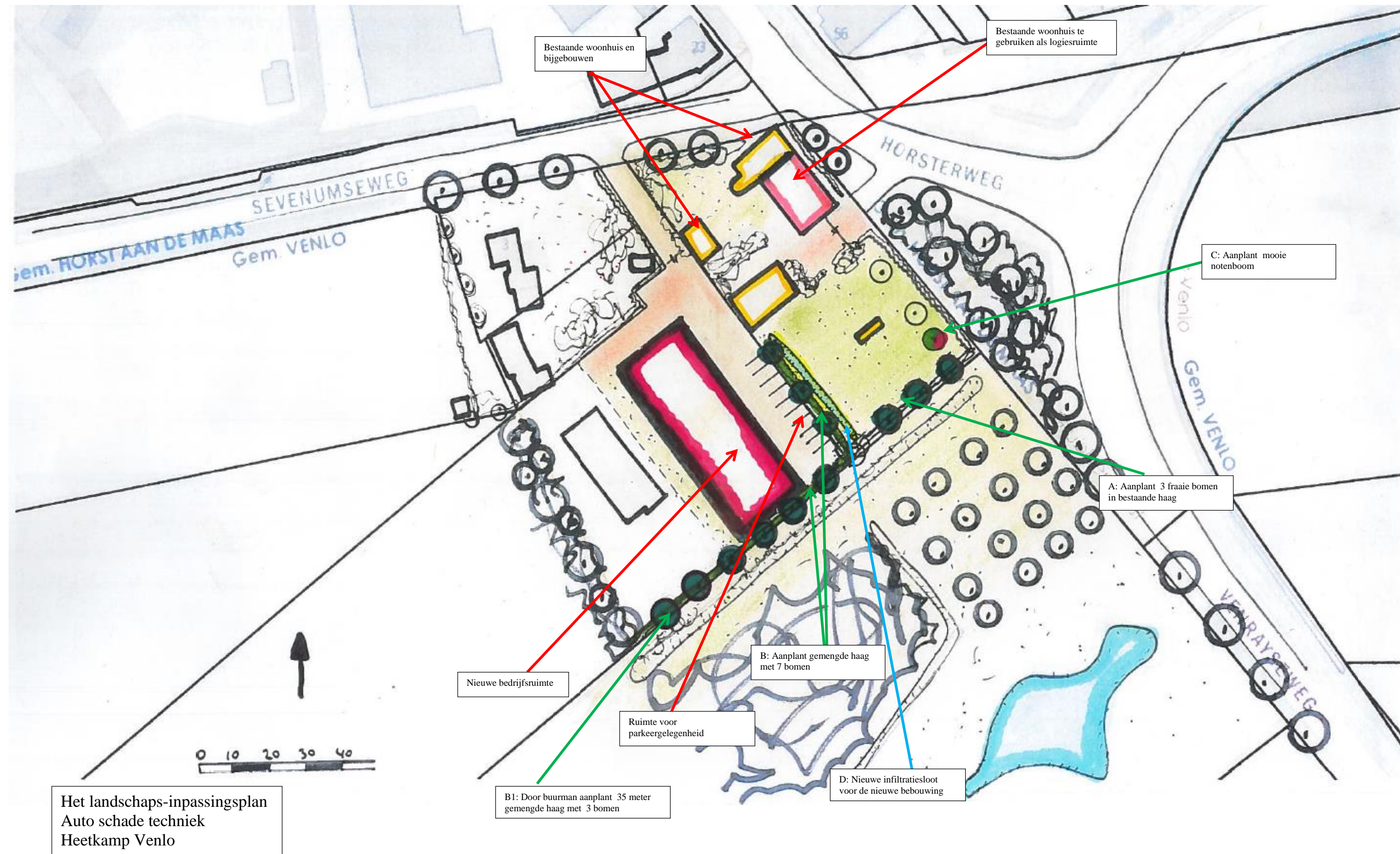
Het nu al mooie erf zal met de nieuwe aanplant verder worden verfraaid en zal het een rustiek beeld opleveren, wat mooi past bij de rest van het erf. Door het bedrijfsgebouw ook in deze sfeer

qua architectuur en kleur vorm te geven en te realiseren, draagt het ook bij aan een mooi landschappelijk plaatje.

**De visie** is om de nieuwe situatie, in het verlengde van bestaande groene decor, passend in te kleden in het groen en hiermee het groenkader rond bedrijf te vervolmaken op de eigen kavel!

De buurman heeft aangegeven deze haag ook door te zetten op zijn perceel en hiermee ook dit deel in te kleden. Met het uitbreiden van de gemengde haag met de juiste soorten (geen wortelwoekeraars) en hierin bomen te zetten, wordt een stevig kader verkregen en zeker met het deel op buurman's perceel door de buurman zelf. Het toevoegen van een nieuwe boom in de weide maakt het compleet.

Door in deze weide een infiltratiegeul te maken, is er een oplossing voor het regenwater te laten infiltreren dat hier makkelijk zal gebeuren. Met een T= 100 zal er bij een extreme bui vanaf de nieuwe bebouwing en verharding (1500 m<sup>2</sup>) 150 m<sup>3</sup> water afstromen dat in de infiltratiegeul wordt geleid. Met een lengte van 45 meter, insteek 4 meter en een diepte van 80 cm wordt hier ruimschoots aan voldaan. Door de taluds 1 : 2 te maken, wordt de infiltratiegeul een soort wadi en is dan onderdeel van het weitje. Een overloop is op deze plek niet noodzakelijk, daar het regenwater hier makkelijk infiltreert.



### 3. Het Landschapsplan met maatregelen en beplanting

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan, wat onderstaand in maatregelen en beplanting staat beschreven. Om een totaalplan te creëren is aan beide zijde van het project enig groen toegevoegd. En heeft de buurman aangegeven het te vervolmaken.

#### A) Aanplant 3 fraaie bomen in bestaande haag

Om het kader van de bestaande haag wat meer body te geven worden er 3 Veldesdoorns aangeplant, zijnde Acer campestre, welke mooie bomen vormen die dit kader versterken. Met een aanplantmaat van 14-16 hebben ze meteen body en deze bomen hebben verder weinig snoei nodig en kunnen verder volledig uitgroeien en zo hun functie vervullen.

In de bestaande haag wordt de sleedoorn langzaam stevig teruggesnoeid en maakt het ruimte voor de andere soorten om deze te overheersen, daar de Sleedoorn vele worteluitlopers maakt en dit in het weitje niet wenselijk is.

#### B) Aanplant gemengde haag met 7 opgaande bomen

Met een lengte van 90 meter wordt hier een fraaie haag toegevoegd, welke past in het geheel. Hiermee wordt het kader half “doorzichtig” door de gemengde haag met 7 opgaande bomen. Als een “lijst om de schilderij” omkadert dit het bedrijfserf.

De gemengde haag (op 50 cm van de grens planten) geeft juist variatie en een aantrekkelijk beeld. Het is een landelijkere haag met meer kleur en bloei.

De gemengde hagen bestaan uit:

30 %	Acer campestre	Veldesdoorn
30 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
10 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster
30 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk

De hagen wordt gemengd aangeplant (4 stuks per meter 80-100) en zal met 1 maal knippen per jaar op een hoogte van 1,40 meter een groen kader vormen.

In de haag worden een 7-tal bomen in rij aangeplant. Ook dit zijn Acer campestre, Veldesdoorn, met bij de aanplant een maat van 14-16, zodat het vanaf de start een mooi kader vormt. De bomen hebben enige opkroning nodig en kunnen verder uitgroeien tot volwassen boom.

#### B1) Aanplant gemengde haag met 3 bomen door buurman

Om het groene kader compleet te maken zal de buurman hier ook 35 meter gemengde haag met 3 bomen aanplanten, gelijk aan B. Hiermee is het groene plaatje fraai compleet.

#### C) Aanplant mooie boomweideboom

Als mooie boom om de rij compleet te maken. Het is een Tamme Kastanje of een andere vruchtboom, die net als de twee bestaande noten kan uitgroeien tot een mooie boom en hiermee dit compleet maakt.

De aanplantmaat is ook 14-16 en de boom heeft ook verder geen opkroning nodig en dient tegen vraat (paarden of zo) beschermd te worden met een boomkorf.

#### D) Bestaande infiltratiesloot

Deze sloot met een lengte van 45 meter, insteek 4 meter en diepte 80 cm voldoet bij T=100 qua inhoud aan de buffering en infiltratie van het regenwater nieuwe bebouwing.

Met een extensief beheer van deze zone langs de haag is het naast functioneel ook ecologisch een meerwaarde!

#### 4. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan met beheer geeft weer wat aangeplant zal worden om er een mooi geheel van te maken. Op een functionele manier een mooie toevoeging.

Zo ontstaat er een project wat door aanplant, aanvullend op de mooie aanwezige aanplant, een gepaste inkleding creëert!

Dhr. Ron Janssen  
IKL 29 april 2020

provincie limburg   
gesubsidieerd door de Provincie Limburg



