

# Bestemmingsplan “Genrayweg, Venlo”

Gemeente Venlo

Ontwerp



# Bestemmingsplan “Genrayweg, Venlo”

Gemeente Venlo

Ontwerp

Rapportnummer BRO:	P03851
Identificatienummer:	NL.IMRO.0983.BP202308GENRAY-ON01
Datum:	September 2023
Opdrachtgever:	Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.
Projectteam BRO:	IMo
Concept:	februari 2022
Ontwerp:	September 2023
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Woningbouw, Ruimte voor Ruimte, Genrayweg, Venlo, gemeente Venlo
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte kavel aan de Genrayweg (naast het adres Oude Rijnstraat 36) te Venlo in de gemeente Venlo.

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



## **TOELICHTING**

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>5</b>
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>8</b>
<b>4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID</b>	<b>11</b>
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg	13
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021	15
4.3 Regionaal beleid	17
4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	17
4.4 Gemeentelijk beleid	18
4.4.1 Strategische Visie Venlo 2040	18
4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014	20
4.4.3 Woonvisie 2021-2026	21
4.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering	23
4.4.5 Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost	24
<b>5. ONDERZOEK</b>	<b>26</b>
5.1 Milieuaspecten	26
5.1.1 Bodem	26
5.1.2 Geluid	27
5.1.3 Luchtkwaliteit	28
5.1.4 Externe veiligheid	29
5.1.5 Milieuzonering	34
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	35
5.3 Ecologie	39
5.4 Leidingen en infrastructuur	41
5.5 Verkeerskundige aspecten	41
5.6 Duurzaamheid	42
5.7 Waterparagraaf	43

5.8 M.e.r.-beoordeling	45
<b>6. PLANSTUKKEN</b>	<b>47</b>
6.1 Planstukken	47
6.2 Toelichting op de verbeelding	47
6.3 Toelichting op de regels	47
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>50</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	50
7.2 Overleg	50
7.3 Zienswijzen	50
<b>8. PROCEDURE</b>	<b>51</b>
<b>SEPARATE BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 3: Archeologisch bureau- en verkennend onderzoek	
Bijlage 4: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 5: Aerius-berekening	

# 1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel aan de Genrayweg, op de gronden ten zuidwesten van het adres Oude Rijnstraat 36 in Venlo. Op het perceel wordt één Ruimte voor Ruimte woning mogelijk gemaakt op een kavel met een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>. Met de ontwikkeling van de woning wordt het perceel heringericht, waarbij een bestaande schuur wordt gesloopt ten behoeve van de woningbouw.

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de stad Venlo, in het gebied 't Ven Oost in de gemeente Venlo. In de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven op de topografische kaart. De planlocatie omvat het perceel, kadastraal bekend als Venlo, sectie U, nummer 912.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode pijl)

Middels de Ruimte voor Ruimte regeling wordt de mogelijkheid geboden om, in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven of –takken en sloop van de opstallen, woningen te realiseren. Deze sloop heeft begin jaren 2000 plaatsgevonden. De kosten zijn destijds gesubsidieerd door

Ruimte voor Ruimte Limburg CV. Met de bouw van woningen worden de kosten hiervan terugverdiend.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' is de voorliggende ontwikkeling niet toegelaten. Middels een herziening van het bestemmingsplan kan deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en gaat vergezeld van voorliggende toelichting met bijlagen.

### **Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van het plan aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken en de juridische opzet van de regels beschreven en in hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied waar de voorliggende ontwikkeling is voorzien, is gelegen aan de Genrayweg, ten zuidwesten van het adres Oude Rijnstraat 36, in het gebied 't Ven Oost aan de noordoostzijde van de stad Venlo. 't Ven Oost betreft een gebied dat voorheen voornamelijk werd gebruikt voor glastuinbouw. Het merendeel van de glastuinbouwbedrijven in het gebied is echter niet meer in werking en diverse kassen zijn reeds gesloopt.

Het plangebied bestaat uit het perceel, kadastraal bekend als Venlo, sectie U, nummer 912. Aan de noordoostzijde op het perceel is een bestaande schuur aanwezig. Het overige deel van het perceel is onbebouwd en grotendeels begroeid met gras. Op de navolgende luchtfoto is de begrenzing van het plangebied en het huidige gebruik weergegeven.



Luchtfoto met projectie kadastrale percelen en begrenzing plangebied (rood omlijnd)



Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de vrijstaande woning met tuin aan de Oude Rijnstraat 36. De zuidoostgrens van de planlocatie wordt gevormd door de Genrayweg, die ten noordoosten van het plangebied overgaat in de Oude Rijnstraat. Aan de overzijde van de weg bevindt zich een agrarisch perceel. Verder richting het noordoosten zijn enkele burgerwoningen gelegen. Ten westen van het plangebied ligt een aantal woningen in een bebouwingscluster. Ten zuiden van het plangebied ligt een perceel dat een agrarische bestemming heeft, maar feitelijk is ingericht als kleinschalig parkeerterrein.

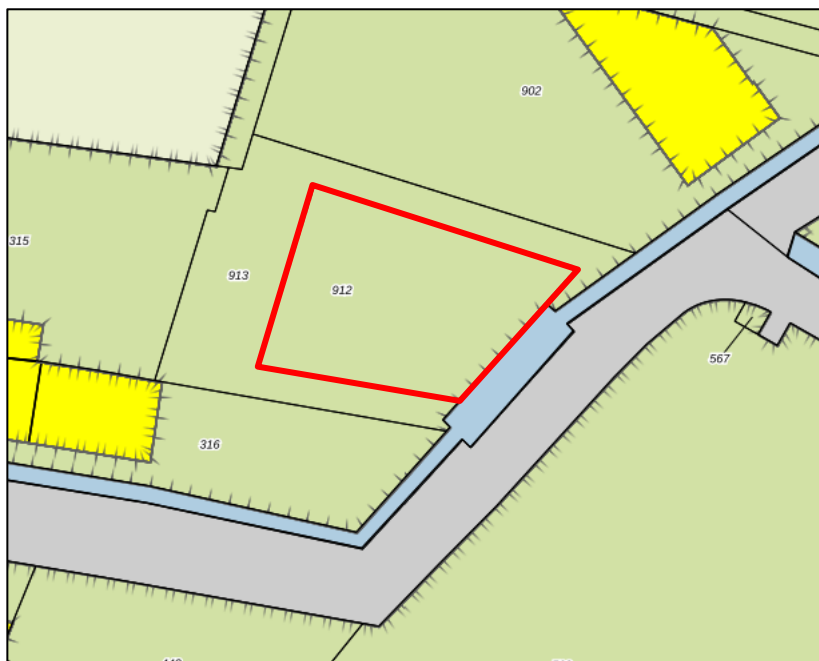
De verdere omgeving van het plangebied bestaat uit een afwisseling van (voormalige) glastuinbouwbedrijven, woningen en onbebouwde percelen. Deze zijn deels in agrarisch gebruik en deels begroeid met bomen/bos.

### **Vigerend juridisch-planologisch kader**

De planlocatie is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', zoals dat is vastgesteld op 30 maart 2011 door de gemeenteraad van Venlo.

Het plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden.' Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'middelhoge/hoge archeologische verwachting', 'milieuzone – grondwaterbescherming venlo schol' en 'overige zone - robuuste landbouw en natuur' van toepassing op het gehele plangebied.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn tuinen toegestaan, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen. Verder zijn instandhouding van het oppervlaktewater, extensief recreatief medegebruik en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten op deze gronden. Ter plaatse van deze bestemming mag in principe niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering of voor extensief recreatief medegebruik.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' met ligging plangebied (rood omlijnd)

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbescherming venlo schol', die geldt voor het gehele plangebied, is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP. De regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn hierop van toepassing. Aangezien ter plaatse geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt de ligging binnen deze zone geen belemmering.

Ter plaatse van de aanduiding 'robuuste landbouw en natuur', die eveneens geldt voor het gehele plangebied, zijn de gronden mede aangewezen als een gebied met robuuste landbouw en natuur. Deze zone omvat de delen van het buitengebied die niet behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), maar waarbinnen natuur en natuurontwikkeling belangrijke functies vormen naast de landbouw. Binnen deze zone wordt gestreefd naar behoud van aanwezige functies waarbij het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden voorop staat.

Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'middelhoge/hoge archeologische verwachting' voor het gehele plangebied. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Naast het hierboven beschreven bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' is het 'Parapluplan plattelandswoningen Venlo' (vastgesteld op 21 december 2016) van toepassing op het plangebied. Op basis van dit paraplubestemmingsplan mogen bedrijfswoningen binnen een agrarisch bouwvlak tevens worden gebruikt als plattelandswoning. Een plattelandswoning betreft een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die -naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf waarbij de woning behoort- tevens mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf. De plattelandswoning wordt daarbij niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

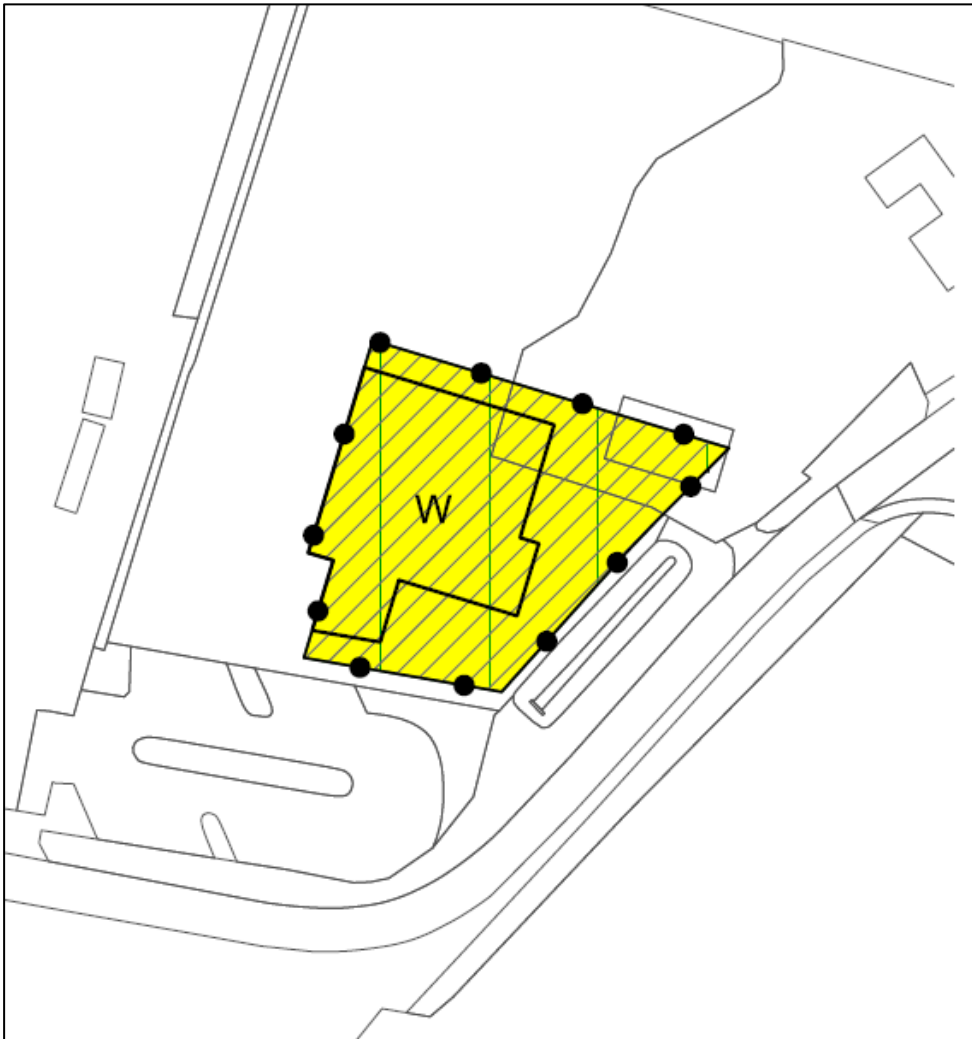
Tot slot is het 'Paraplubestemmingsplan kamerwoning' (vastgesteld op 25 november 2020) van toepassing op het plangebied. Volgens dit bestemmingsplan is kamerbewoning in woningen door maximaal twee personen rechtstreeks toegestaan. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid om onder voorwaarden kamergewijze bewoning door meer dan twee personen mogelijk te maken.

### 3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

#### De ontwikkeling

Binnen het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte kavel mogelijk gemaakt met een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>, waarop een vrijstaande woning gerealiseerd mag worden. De bestaande schuur zal hierbij worden gesloopt. De voorgevel van de nieuwe woning wordt georiënteerd op de Genrayweg.



Verbeelding Ruimte voor Ruimte kavel met ligging bouwvlak

De ontsluiting op deze weg vindt plaats aan de noordoostzijde van het perceel, ter plaatse van de reeds bestaande inrit naar de schuur. In de navolgende afbeelding is de verbeelding van het plan opgenomen, met daarbinnen het bouwvlak waar de woning gerealiseerd mag worden.

Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels zijn deze regels vooral afgestemd op het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost'. Het beleidskader ziet, evenals de Ruimte voor Ruimte kavels, op het inpassen van nieuwe vrijstaande woningen in dit gebied. Deze bouw en gebruiksregels sluiten daarnaast overwegend aan bij het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. Op de kavel is een bouwvlak met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> geprojecteerd. De afstand van het bouwvlak tot de voorste en zijdelingse perceelsgrenzen is 3 meter. Voor de voorste perceelsgrens is het uitgangspunt conform het beleidskader 5 tot 10 meter, maar vanwege de aanwezigheid van een greppel aan de voorzijde van het perceel komt de woning iets naar achteren te liggen waardoor 3 meter in deze situatie voorstelbaar is. De woning (hoofdgebouw) dient binnen dit bouwvlak te worden gebouwd en mag een maximale oppervlakte (footprint) van 150 m<sup>2</sup> beslaan. De inhoud van het hoofdgebouw (inclusief overkapping) mag maximaal 900 m<sup>3</sup> bedragen. Daarnaast zijn de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 3,5 en 9 meter. Daarnaast mag een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Op de kavel is tot slot ruimte voor een ruime tuin, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en bergings-/infiltratievoorzieningen voor hemelwater.

### **Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten**

Aangezien er reeds diverse woningen in de omgeving aanwezig zijn, past de nieuw te bouwen woning vanuit functioneel oogpunt in de omgeving. In de omgeving zijn voornamelijk vrijstaande woningen op ruime percelen aanwezig. De nieuwe kavel, waarop eveneens een vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt, past hiermee goed in dit gebied.

Daarnaast is het plangebied landschappelijk ingepast. Door BRO is een landschappelijk inpassingsplan<sup>1</sup> opgesteld. Door landschapselementen toe te passen worden de randen van het nieuwe woonperceel ingepast in het landschap en wordt het lint aan de Genrayweg versterkt.

Aan de voorzijde van de RvR-kavels en naast de inrit wordt de bestaande laurierhaag vervangen voor een lage knip- en scheerhaag. De huidige haag is erg robuust, waardoor de relatie vanaf de Genrayweg met het perceel nauwelijks aanwezig is. Door een inheemse lage haag (max. 120 m hoog) aan te planten wordt de kavel van de nieuwe woning ingepast en blijft het zicht op de nieuwe woning behouden, wat een positief effect heeft op de beeldkwaliteit. Om de privacy te kunnen garanderen wordt er tussen de RvR-kavel en het perceel gelegen ten noorden van het nieuwe woonperceel een hoge beukenhaag aangeplant met een eindhoogte van ca. 2 meter. De haag zal vanaf de voorgevelrooilijn overgaan in een lage beukenhaag, hiermee blijft de beeldkwaliteit van de woning gewaarborgd. Als erfafscheiding aan de zuidzijde worden er struwelen aangeplant. Een struweelhaag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse struiken. Door struweel toe te passen wordt er zicht vanuit het parkeerterrein ten zuiden beperkt. Hierbij kan er gekozen worden voor onder andere: lijsterbes, gelderse roos, krentenboompje, veldesdoorn of meidoorn. Aan de westzijde wordt er struweel aangeplant in combinatie met de aanplant van verschillende bomen. Dit zorgt voor privacy vanuit het zandpad met daarnaast een aantrekkelijk zicht vanuit de tuin. Hierbij kan er worden gewerkt met eerder genoemde soorten. Voor de bomen kan er gekozen worden voor berk, beuk of eik. Ter versterking van de natuurwaarden en de aanwezige biodiversiteit

---

<sup>1</sup> BRO, 'Landschappelijke inpassing RvR-kavel – Genrayweg, gemeente Venlo', projectnr.: P03851, d.d. juni 2023.

wordt de achtertuin op het perceel benut door de aanleg van kruidenrijk grasland. Hierbij is het aangegeven vlak indicatief en kan het in een latere fase veranderen. Door het toevoegen van extra verharding dient er een infiltratiegreppel aangebracht te worden. De infiltratiegreppel heeft een breedte van ca. 1,5 meter, een diepte van 0.8 meter en een lengte van circa 30 meter. Hiermee wordt er voldaan aan de extra nodige waterbergingscapaciteit. Het bijgebouw gelegen aan de inrit zal worden verwijderd. Het bijgebouw is verouderd en kan plaats maken voor een kwalitatief bijgebouw.

De borging van de uitvoer en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte van de woning en de bijgebouwen is aangesloten bij de omliggende woningen. Hierdoor past de nieuwe woning qua maatvoering goed in de omgeving. Er ligt echter nog geen uitgewerkt bouwplan voor de nieuwe woonkavel. De stedenbouwkundige kwaliteit wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor de bouw nader afgestemd met de gemeente Venlo.

Samengevat zijn er geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten en ook wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

## 4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, die op 1 januari 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- 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:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

#### *Conclusie*

Voor de voorliggende ontwikkeling zijn met name de prioriteiten 'sterke en gezonde steden en regio's' en 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' van belang. Middels de realisatie van de Ruimte voor Ruimte kavel in het gebied 't Ven Oost wordt een bijdrage geleverd aan het nationale belang om te zorgen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Daarnaast wordt middels deze ontwikkeling bijgedragen aan de realisatie van een goede omgevingskwaliteit, doordat de bestaande, verouderde schuur wordt gesloopt en vervangen door een moderne en hoogwaardige woning.

Voor het overige zijn gezien de aard en schaal van deze ontwikkeling geen nationale belangen uit de NOVI in het geding. De ontwikkeling is kortom in overeenstemming met de NOVI.

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, 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.

##### *Conclusie*

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

#### 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn<sup>2</sup>.

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

##### *Conclusie*

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In lijn met de uitspraak<sup>3</sup> van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 is vastgesteld dat een initiatief waarbinnen maximaal 11 woningen worden gerealiseerd, niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

<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).

<sup>3</sup> ABRS 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

De voorliggende ontwikkeling omvat de toevoeging van één Ruimte voor Ruimte woning. Tevens is het maximaal aantal te realiseren RvR-woningen in dit gebied gemaximaliseerd tot 6 separate woningen, waarvan onderhavige ontwikkeling onderdeel van is. De woningen liggen weliswaar in elkaars nabijheid, maar het totaal blijft te allen tijde onder de grens van 12 woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg 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 doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf 'Ontwerp-omgevingsverordening Limburg'.

#### *Hoofdopgaven*

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven 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 vervolgens 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.

### *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. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied van de gemeente Venlo. Ten aanzien van het project 'Ruimte voor Ruimte' is de ambitie van de provincie Limburg om de komende jaren samen met gemeenten het project af te ronden door middel van de realisatie van in totaal 900 woningen op planologisch aanvaardbare locaties in het buitengebied. Hiermee worden de in 2001 gemaakte afspraken tussen Provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V./B.V. niet gewijzigd door de Omgevingsvisie. Voor het overige sluit de woning aan bij reeds aanwezige (vrijstaande) woningen in de omgeving waaronder ook andere Ruimte voor Ruimte woningen. Daarnaast wordt voorzien in een kwalitatief wenselijke woning. Het plan past daarmee in Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 heeft het college van Gedeputeerde State de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

De omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is op 17 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsverordening zal pas op 1 juli 2022 in werking treden, tegelijkertijd met de nieuwe Omgevingswet. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. 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 het POL2014 juridische binding te geven. Onderstaand zijn de relevante passages voor het plangebied opgenomen.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied in zijn geheel binnen het gebied 'Buitengebied'. De zone 'buitengebied' omvat de gronden in het landelijk gebied met een hoofdzakelijk agrarisch karakter. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze zone op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties voor de landbouw, terugdringen van milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit functioneren van de ondergrond. Hoewel er in beginsel wordt gesteld dat er in het buitengebied geen woningen kunnen worden toegevoegd, is er voor Ruimte voor Ruimte kavels een uitzondering opgenomen.

Ten aanzien van Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg is in het POL2014 opgenomen: *"Over de uitvoering van de regeling RvR zijn in 2001 afspraken gemaakt tussen de Provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte CV. Die worden door het POL niet gewijzigd."*

In de POVI wordt de ambitie benoemt, om verder het ten aanzien van het project "Ruimte voor Ruimte" de komende jaren samen met gemeenten het project af te ronden door middel van de realisatie van in totaal 900 woningen op planologisch aanvaardbare locaties in het buitengebied. Hiermee worden de in 2001 gemaakte afspraken tussen Provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V./B.V. niet gewijzigd door de Omgevingsvisie.

In artikel 12.1 'instructieregels nieuwe planvoorraad wonen', van de Omgevingsverordening Limburg 2021, wordt gesteld dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan de van toepassing zijnde inhoudelijke thema's zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie (POVI).



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2021 (plangebied zwart omlijnd)

### **Milieubeschermingsgebieden**

Volgens de kaarten bij de Omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het is in het gebied Venloschol binnen en buiten inrichtingen verboden dieper dan 5 meter boven NAP grondwater te onttrekken of water te infiltreren. Aangezien er niet wordt voorzien in de mogelijkheid tot het plaatsen van een dergelijk bodemsysteem en er geen diepe grond-roeringen zijn voorzien bij dit project, wordt voldaan aan de vereisten van de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

## 4.3 Regionaal beleid

### 4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

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. Daarover staat aangegeven:

- Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woon-segmenten. 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. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:
  - 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;
  - Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

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.

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling omvat de toevoeging van één Ruimte voor Ruimte kavel. Hoewel de woonvisie stelt dat woningtoevoegingen in principe in kernen moeten plaatsvinden is woningbouw op deze locatie inpasbaar. Zoals in paragraaf 4.2.1 is aangegeven betreft de realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen een zelfstandige opgave, die los staat van de woningbouwafspraken in de regionale woonvisies. De voorliggende ontwikkeling is hierdoor niet in strijd met de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Vanuit het regionaal beleid bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Strategische Visie Venlo 2040

In de nieuwe strategische visie- zijn opgaven toegevoegd zoals (de voortgaande) digitalisering, duurzaamheid, energie en klimaat. Als leidraad voor het bestaande 'stedelijk' beleid staat de strategische koers echter nog steeds recht overeind: het zijn van een vitale (in omvang) licht groeiende gemeenschap met voldoende koopkracht om de voorzieningen in stand te houden, om de economie draaiende te houden.

#### *Thuis in Venlo*

Er wordt ingezet op bescheiden groei van het aantal inwoners. Het aantal Venlonaren met een niet-Venlose oorsprong zal toenemen vanwege de aantrekkingskracht van de economie. Internationale medewerkers, kenniswerkers en studenten vragen om aantrekkelijke woonmilieus en voorzieningen. Door de toename van het aantal huishoudens vraagt dit om passende woonruimte voor alle doelgroepen, met name de doelgroepen die ondervertegenwoordigd zijn. Woningbouw vindt vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren. De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken gelet op de noodzakelijke verduurzaming.

Verdergaande informatisering zorgt voor grotere verschillen binnen de gemeenschap. Elkaar ontmoeten krijgt andere vormen. De openbare ruimte en de voorzieningen vervullen daarin een belangrijke rol. Digitalisering en domotica zal een belangrijke rol vervullen bij het langer dan voorheen thuis wonen van inwoners die zorg nodig hebben. De overheid garandeert een fatsoenlijk basisniveau van voorzieningen. De overheid en inwoners moeten bescheiden zijn in hun verwachtingen over en weer.

#### *Ruimte voor initiatieven*

De binnenstad heeft in 2040 een andere aanblik. Deze is groener geworden, beken zijn zichtbaar en nog meer een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied met aantrekkelijke voorzieningen. Ook in de wijken en dorpen is ontsteend en is er werk gemaakt van de klimaatopgave gecombineerd met een impuls om een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken. De klimaatopgaven hebben geleid tot een andere samenstelling van energiebronnen. Landbouwgrond heeft hierdoor deels een andere invulling gekregen, desondanks zijn de opbrengsten gegroeid. De ruimte tussen de kernen worden opengehouden en wordt gebruikt voor landbouw, recreatieve en toeristische functies. Natuurwaarden zijn versterkt in combinatie met energieopwekking en klimaatadaptatie.

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben er toe bijgedragen dat er aan de westoever een stadsdeel is ontstaan dat aanvullend is op de historische stadskern. In de dorpskernen hebben gerichte investeringen bijgedragen aan unieke en kwalitatieve hoogwaardige dorps woonmilieus.

#### *Werken in Venlo*

In de toekomst bevindt Venlo zich op een sleutelpositie binnen het Europese economische kerngebied. De opkomst van China als economische grootmacht en handelspartner heeft geleid tot een strategische heroriëntatie. Het logistieke belang van Venlo is gegroeid door digitalisering en robotsering.

Er wordt binnen de logistiek ingezet op vergroting van de toegevoegde waarde. En dat geldt ook voor de toegevoegde waarde die Venlo biedt op het gebied van voedselproductie en gezonde voeding. De Brightlands Campus Greenport Venlo heeft haar vleugels uitgeslagen en er vindt fundamenteel en toegepast onderzoek plaats. Met een aanzienlijke economische spin-off als gevolg. Daarmee is het economisch fundament verder verbreed dankzij de sterke basis op het gebied van de maakindustrie, logistiek en agribusiness. Meer economie en minder beroepsbevolking biedt ook kansen voor diegenen die in het verleden minder gemakkelijk aan betaald werk konden komen. Een keur aan instrumenten en arrangementen hebben het in Venlo mogelijk gemaakt om zoveel mogelijk inwoners de kans te bieden op betaald werk, passend bij de mogelijkheden van zowel de werkgever als werknemer.

#### *Grenzeloos*

Wat betreft de grensligging is het (relatieve) gemak toegenomen waarmee over en weer gebruik wordt gemaakt aan beide zijden van de grens van elkaars kwaliteiten en profiteren van elkaars aanwezigheid. De stedelijke en regionale programmering op een breed scala aan onderwerpen is veel hechter geworden.

#### *Gezondheid*

De ambitie om de Gezondste regio te zijn heeft geleid tot een breed aanbod aan economische activiteiten die hieraan invulling geven. Gezonde voeding en een gezonde levensstijl hebben gemaakt dat niet alleen onze economie, maar vooral ook onze inwoners hebben geprofiteerd. De vrijetijdseconomie heeft mede daardoor een stevige impuls gekregen. Venlo is niet alleen omwille van haar historie, winkelaanbod en ligging de moeite van het bezoeken waard, maar ook door de mogelijkheden om te kunnen wandelen, te kunnen fietsen, te kunnen ontspannen en te genieten van al het goede en lekkers dat specifiek in onze regio aan voeding wordt geproduceerd.

#### *Rol van de gemeente Venlo*

In de toekomst is de gemeente in staat op basis van ervaring een onderscheid te maken tussen de verschillende vormen die er bestaan tussen loslaten enerzijds en overnemen anderzijds. De gemeentelijke organisatie heeft ook een transformatie doorgemaakt. Digitalisering heeft het mogelijk gemaakt dat iedere inwoner, op ieder moment van de dag, snel zijn gegevens kan inzien en van onze dienstverlening gebruik kan maken.

#### **Afweging**

De realisatie van de voorliggende Ruimte voor Ruimte kavel draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat binnen de gemeente Venlo, waarbij nieuwbouw plaatsvindt op een perceel in het gebied 't Ven Oost. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de Strategische Visie Venlo 2040.

#### 4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo unaniem 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'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'. Majeure opgaven:

- 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;
- Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten;
- Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering;
- Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomst-bestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving;
- Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

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

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

##### *Ruimte in de stad*

Het plangebied is op de kaart 'Ruimte in stad en dorp' gelegen binnen de stedelijke contour. In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

Binnen het stedelijk gebied streeft de gemeente Venlo naar het opnieuw benutten van terrein en gebouwen die in onbruik zijn geraakt of extensief of inferieur zijn bebouwd. Multifunctioneel gebruik van vastgoed en flexibiliteit in bestemmingsplannen worden hierbij nagestreefd.

#### *Conclusie*

Het gebied 't Ven Oost, waarbinnen het plangebied is gelegen, is aangewezen als 'ontwikkelzone (low-profile)'. In dit deels verouderde glastuinbouwgebied is een transformatie voorzien naar een mix van wonen, kleinschalig werken en recreatie, cultuurhistorie, water, natuur en glastuinbouw. De transformatie heeft als vertrekpunt het onderliggende landschap en de bijzondere kwaliteiten van het gebied. De woningbouw heeft een landelijk karakter (max. 10 woningen/ha.), waardoor van een reguliere verstedelijking geen sprake is.

De voorgenomen ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel vindt plaats binnen de stedelijke contour van Venlo en is in lijn met de beoogde 'low profile' verstedelijking die in het gebied 't Ven Oost is beoogd. De situering van deze Ruimte voor Ruimte kavel is in overeenstemming met de stedenbouwkundige plankaart zoals opgenomen in de 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost' (zie onderstaande afbeelding). Voor Ruimte voor Ruimte initiatieven is het volgende opgenomen in de beleidsnota:

*“In 2012 hebben burgemeester en wethouders een 7-tal potentiële woningbouwlocaties aangewezen in 't Ven Oost die in aanmerking komen voor deelname aan de éénpittersregeling uit de 2e tranche Ruimte-voor-Ruimte. Dit is een eigenstandige provinciale regeling, welke nog steeds actueel is. De mogelijke woningbouwlocaties vallen buiten het toepassingsbereik van dit beleidskader. Dit betekent dat, naast de mogelijkheden voor het bouwen van woningen conform onderhavig beleidskader, de mogelijkheid van het realiseren van de toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels blijft bestaan.”*

Daarnaast ligt het plangebied volgens de structuurvisie binnen het cultuurhistorisch waardevolle gebied 't Ven. Dit gebied bestaat uit een oude Maasmeander met reliëfafhankelijke wegen, boerderijen en landgoederen en 'Fossa Eugeniana'. Laatstgenoemde betreft een onvoltooide kanaalverbinding Maas-Rijn, waarvan de aanleg omstreeks 1626 plaatsvond. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het plangebied en zijn omgeving.

Samengevat is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

#### **4.4.3 Woonvisie 2021-2026**

In september 2021 heeft de gemeente Venlo de 'Woonvisie Venlo 2021-2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen' vastgesteld. Met het vaststellen van de woonvisie worden de randvoorwaarden geschepd om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen werken we met drie hoofdthema's die in de woonvisie nader worden uitgewerkt:

- Een robuuste woningvoorraad



Hiermee wordt een toekomstbestendige woningvoorraad bedoeld, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. De opgaven om te verduurzamen wordt gekoppeld aan de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Met woningbouw kan een bijdrage worden geleverd aan de aanpak van plekken die transformatie behoeven in Venlo. Hierbij wordt positief gekeken naar wooninitiatieven vanuit de samenleving, wordt ingezet op het pakken van kansen als het gaat om het aantrekken van inwoners van buiten de regio. En wordt ingezet op diverse wijken en dorpen om de leefbaarheid hier te borgen, samen met onze partners, zoals de woningcorporaties.

- **Beschikbaarheid en betaalbaarheid**  
Een belangrijke opgave is het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad. In tijden van een krappe woningmarkt staan beide onder druk. Naast de regulier woningzoekenden en nieuwe doelgroepen die we aan Venlo willen binden, is er aandacht voor doelgroepen voor wie het minder vanzelfsprekend is een plek te vinden op de Venlose woningmarkt.
- **Wonen en zorg**  
In de woonvisie wordt de koers uitgezet als het gaat om wonen en zorg. Hierbij is oog voor de verschillende doelgroepen en de opgave voor de komende jaren een passend woningaanbod aan te (blijven) bieden.

#### Ordenende principes

Bij deze hoofdthema's zijn doelstellingen op hoofdlijnen geformuleerd. Dit geeft enerzijds flexibiliteit en ruimte om in te spelen op ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien of op goede ideeën vanuit de samenleving en de markt. Anderzijds geeft deze visie voldoende duidelijkheid en richting, zodat onze partners weten wat ze van de gemeente Venlo mogen verwachten. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van drie ordenende principes: versnellen, verbinden en vernieuwen:

- **Versnellen**  
Waar mogelijk worden kansen gepakt om opgaven versneld op te pakken.
- **Verbinden**  
Wonen staat niet op zichzelf, daarom wordt de verbinding met andere beleidsterreinen gezocht, maar ook met andere opgaven en vraagstukken- wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen.
- **Vernieuwen**  
Hiermee wordt bedoeld dat we open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

#### **Afweging**

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één woningbouwkavel waarop een vrijstaande (koop)woning gerealiseerd mag worden. Dit woningtype is het meest passend binnen het gewenste profiel van het gebied 't Ven Oost, waar een landelijk karakter met max. 10 woningen per hectare wordt nagestreefd. Bovendien wordt de bestaande schuur in het plangebied gesloopt in het kader

van deze woningbouw, hetgeen een positief effect heeft op de woonaantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij prioritaire beleidslijn 2 en het ontwikkelperspectief voor Venlo stad overig. Het initiatief is kortom passend binnen de gemeentelijke woonvisie.

#### **4.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering**

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarbij de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de woonvisie en de Strategische Visie 2030. De DWP is op 26 april 2011 vastgesteld in het college van B&W.

De gemeente geeft in de DWP aan te kijken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad. De eerste schifting wordt gemaakt door te kijken naar de mate van gebondenheid (juridische status). Binnen de mate van gebondenheid zijn drie categorieën te onderscheiden, per categorie is aangegeven hoe met de initiatieven en plannen omgegaan wordt:

##### Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, of een omgevingsvergunning hebben of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen zal gemeente Venlo gewoon medewerking (blijven) verlenen. Ook wordt vanuit de gemeente niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Uiteraard staat het initiatiefnemers vrij op basis van actuele marktvraag in gesprek te gaan met de gemeente om te komen tot een bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering.

##### Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een b en w besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft nog te sturen in programma en fasering. Het moet dus mogelijk zijn en blijven om in gesprek te gaan met de ontwikkelaars om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

##### Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. Gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering.

Voorliggende herontwikkeling behoort tot categorie 3. Of medewerking aan een dergelijke ontwikkeling wordt verleend, wordt in de DWP gekoppeld aan 4 toetspunten:

1. Ontwikkelingen in het centrum waar een aantoonbare behoefte aan bestaat;
2. Is sprake van herstructurering met in beginsel een reductie van het aantal woningen;
3. Is sprake van woningbouw om in de eigen behoefte van een deelgebied te voorzien;
4. Onderlinge uitruil met projecten in categorie 1 en 2.

In de DWP wordt geconstateerd dat de woningbouwmarkt sterk aan verandering onderhevig is, hetgeen een dynamische aanpak vergt. De betrokken partijen zullen flexibiliteit en creativiteit moeten inzetten bij de jaarlijkse bijstelling van het programma, hetgeen wordt geborgd in de Kadernota.

In de Kadernota 2020 wordt beschreven dat aandacht dient te worden besteed aan het evenwicht in het woningaanbod. Noodzakelijk voor de huisvesting van de groeiende groep ouderen en betaalbare huisvesting voor starters.

### **Afweging**

Onderhavig initiatief ziet op de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning in 't Ven Oost. Dit initiatief behoort tot categorie 2. Zoals omschreven bestaat bij deze plannen een mate van gebondenheid. In 2001 zijn er afspraken gemaakt tussen Provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V./B.V. ten aanzien van het project 'Ruimte voor Ruimte'. Het is de ambitie van de provincie Limburg om de komende jaren samen met gemeenten het project af te ronden door middel van de realisatie van in totaal 900 woningen op planologisch aanvaardbare locaties in het buitengebied.

Met het initiatief is reeds een glastuinbouwbedrijf gesaneerd en wordt daarvoor in de plaats één Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. Er is dus sprake opwaardering van de gronden waarbij overtollige agrarische bebouwing wordt gesloopt en een nieuwe hoogwaardige woning wordt gerealiseerd. Verder draagt het planvoornemen bij aan het terugdringen van het woningtekort.

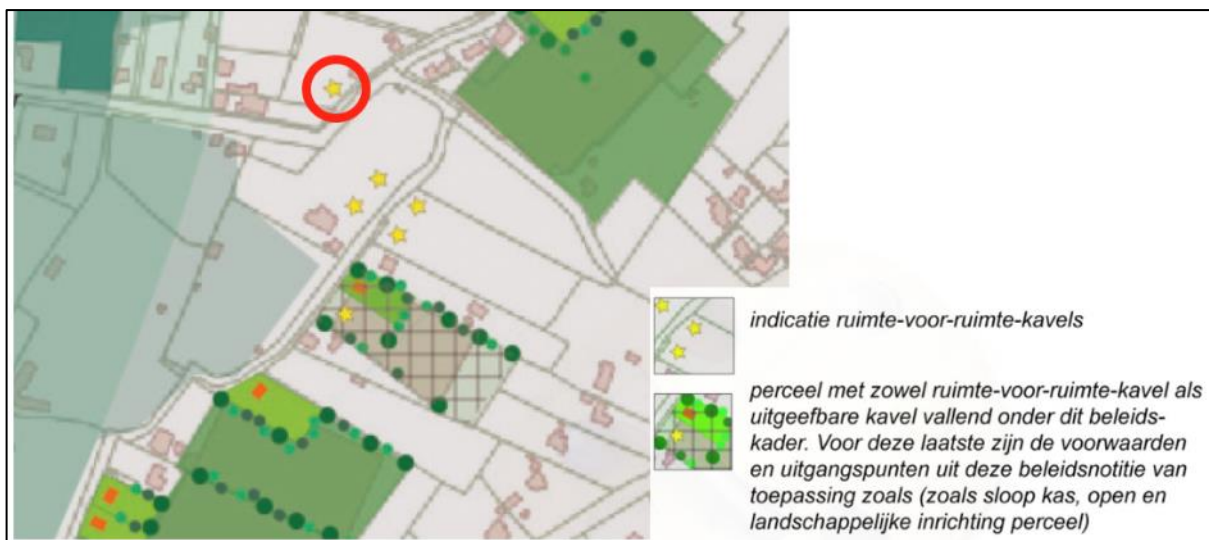
### **Afweging**

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering, doordat zowel kwantitatief als kwalitatief nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de behoefte in Venlo-Noord. Voor de uitgebreide onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

#### **4.4.5 Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost**

De gemeenteraad van Venlo heeft op 24 juni 2020 het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost' vastgesteld. Dit beleidskader maakt het onder voorwaarden mogelijk om op een aantal daarvoor aangewezen locaties binnen de bestaande linten maximaal 12 woningen te realiseren. In ruil voor deze woningbouw moeten de bestaande en veelal verouderde tuinderskassen worden gesloopt.

In het gebied 't Ven Oost zijn naast de bovengenoemde woningbouw zeven locaties aangewezen die in aanmerking komen voor deelname aan de éénpittersregeling uit de 2<sup>e</sup> tranche Ruimte voor Ruimte. Dit betreft een eigenstandige provinciale regeling, welke nog steeds actueel is en waarop dit beleidskader niet van toepassing is. Dit betekent dat, naast de mogelijkheden voor het bouwen van woningen conform het beleidskader, de mogelijkheid van het realiseren van de toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels blijft bestaan. De mogelijke locaties waar woningbouw is voorzien met gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte regeling zijn wel indicatief weergegeven op de stedenbouwkundige plankaart bij het beleidskader.



Uitsnede stedenbouwkundige plankaart 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven oost' met plangebied in rode cirkel

### Conclusie

In het plangebied wordt een woonkavel mogelijk gemaakt met gebruikmaking van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. De situering van deze Ruimte voor Ruimte kavel is in overeenstemming met de stedenbouwkundige plankaart zoals opgenomen in de 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost' (zie onderstaande afbeelding). Voor Ruimte voor Ruimte initiatieven is het volgende opgenomen in de beleidsnota:

*"In 2012 hebben burgemeester en wethouders een 7-tal potentiële woningbouwlocaties aangewezen in 't Ven Oost die in aanmerking komen voor deelname aan de éénpittersregeling uit de 2e tranche Ruimte-voor-Ruimte. Dit is een eigenstandige provinciale regeling, welke nog steeds actueel is. De mogelijke woningbouwlocaties vallen buiten het toepassingsbereik van dit beleidskader. Dit betekent dat, naast de mogelijkheden voor het bouwen van woningen conform onderhavig beleidskader, de mogelijkheid van het realiseren van de toegezegde Ruimte voor Ruimte kavels blijft bestaan."*

Op basis van bovenstaande regeling, kan gesteld worden dat de beleidsnota niet van toepassing is op onderhavige ontwikkeling. Het gaat bij de Ruimte voor Ruimte percelen echter ook om nieuw toe te voegen vrijstaande woningen in hetzelfde gebied. Derhalve wordt voor de ruimtelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte kavels ook deze regels uit het beleidskader gehanteerd.

## 5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en duurzaamheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/of conclusies zijn.

### 5.1 Milieuaspecten

#### 5.1.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd in het plangebied. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Met de onderzoeksstrategie voor “onverdachte locaties” werden 9 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd in de grondmonsters. Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Op de locatie is tevens een peilbuis geplaatst, waarbij de grondwaterspiegel werd aangetroffen op 2,31 m-mv.

Na analyse van de grondmonsters en grondwatermonsters bleek dat:

- In de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, lood en zink worden overschreden;
- In de ondergrond de AW van de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- Het grondwater licht verontreinigd is met nikkel.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk. Tevens zijn er aanvullende boringen verricht op het perceel in verband met uitbreiding van het onderzoeksgebied en in verband met de voormalige aanwezigheid van kassen op de locatie. Ook de drupzone van het asbestverdachte dak is nader onderzocht.

---

<sup>4</sup> M&A Bodem & Asbest BV, *Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Oude Rijnstraat 36, Venlo, rapportnummer 220-VOR36-vo-v3, 28 januari 2022*

Middels 7 aanvullende boringen is het onderzoeksgebied uitgebreid. Hiervan is een mengmonster samengesteld en dit is geanalyseerd op de standaardparameters van de NEN 5740 aangevuld met de OCB's voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de locatie.

Uit de resultaten van de analyses blijkt dat de AW voor molybdeen wordt overschreden. Voor de OCB's wordt alleen voor de som-drins de AW overschreden. Gezien het gehalte is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de bovengrond van de onderzoekslocatie voldoet aan de bodemfunctieklasse industrie. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Venlo.

Aan de westzijde van het dak van de berging, hangt geen goot en is geen verharding aanwezig onder de druplijn. Daarom zijn bij de asbestverdachte drupzone 2 gaten van 30x30 cm tot 0,15 m-mv gemaakt. Hiervan is een mengmonster samengesteld. Uit de analyse blijkt dat de concentratie asbest in de grond 330 mg/kg ds bedraagt. Dit betekent dat sanering van de bodem noodzakelijk is. Vanwege de beperkte omvang van de drupzone is geen nader onderzoek uitgevoerd. Geadviseerd wordt om de drupzone ruimschoots te saneren, waarbij na sanering controlemonsters worden genomen om te bepalen of alle verontreiniging is verwijderd.

### *Conclusie*

Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er gezien de bovenstaande onderzoeksresultaten in beginsel geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er dient enkel rekening te worden gehouden met de sanering van de aanwezige drupzone.

## **5.1.2 Geluid**

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuw te bouwen woning. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van enkele omliggende wegen. K+ Adviesgroep heeft daarom een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï<sup>5</sup> uitgevoerd, waarvan in deze paragraaf kort de conclusies worden weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege de Genrayweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de voorgevel van het toekomstige bouwvlak. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Genrayweg is maximaal 50 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Vanwege de overige omliggende wegen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gerespecteerd.

---

<sup>5</sup> K+ Adviesgroep, *Oude Rijnstraat te Venlo, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelasting wegverkeerslawaaï*, rapportnummer Rm200805aaA0, 2 februari 2021

Aangezien maatregelen aan de bron (zoals het aanbrengen van een andere wegverharding) stuiten op bezwaren van financiële aard, zal een verzoek tot het verlenen van een hogere waarde worden aangevraagd. In het onderzoek is tevens de cumulatieve geluidbelasting voor de omliggende wegen in beeld gebracht. Deze bedraagt maximaal 57 dB op de voorgevel. Om te voorzien in een aanvaardbaar binnenniveau volgens het Bouwbesluit is een gevelgeluidwering van 24 dB nodig. Dit is technisch prima haalbaar. In de woning zal dan ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat vanwege het aspect geluid.

### *Conclusie*

Vanuit het aspect geluidhinder van wegverkeerslawaai bestaan er na het verlenen van de hogere waarde geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling. In de omgeving zijn daarnaast geen spoorwegen of gezondeerde industrieterreinen gelegen. Vanuit dat kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

### **5.1.3 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan 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 beginsel geen belemmering:

- 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.

### *Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
<b>Woningen (maximaal)</b>	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De realisatie van één nieuwe woningbouwlocatie valt ruimschoots binnen de getalsmatige grenzen uit de Regeling NIBM voor woningbouwlocaties. Het project draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder b.

### *Achtergrondwaarden*

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM lag de concentratie fijnstof (PM<sub>10</sub>) ter plaatse in 2020 beneden de 18 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) beneden de 12 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) beneden de 20 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>. Voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe functie.

### *Conclusie*

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

## **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. 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.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### **Toetsing**

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.



De gemeente Venlo heeft voor haar grondgebied het 'Beleidsplan externe veiligheid Venlo' vastgesteld. Dit beleidsplan geeft antwoord op de vraag welke risiconiveaus in Venlo acceptabel worden geacht en biedt een richtinggevend kader voor het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Op basis van de risicokaart van het IPO en de belemmeringskaart van de gemeente Venlo zijn er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen. De meest dichtbij gelegen risicovolle inrichting ligt op circa 670 meter ten oosten van het plangebied en betreft een tankstation met lpg aan de Herungerberg 312. Deze inrichting heeft een invloedsgebied van 150 meter, dat niet tot het plangebied reikt.

Verder naar het oosten ligt de BRZO-inrichting N.V. Rotterdam - Rijn Pijpleiding Maatschappij aan de Manegeweg 9. De terreingrens van deze inrichting ligt op circa 870 meter van het plangebied. Bij deze inrichting vindt opslag van ruwe olie plaats. Het invloedsgebied van deze inrichting reikt niet tot het plangebied.



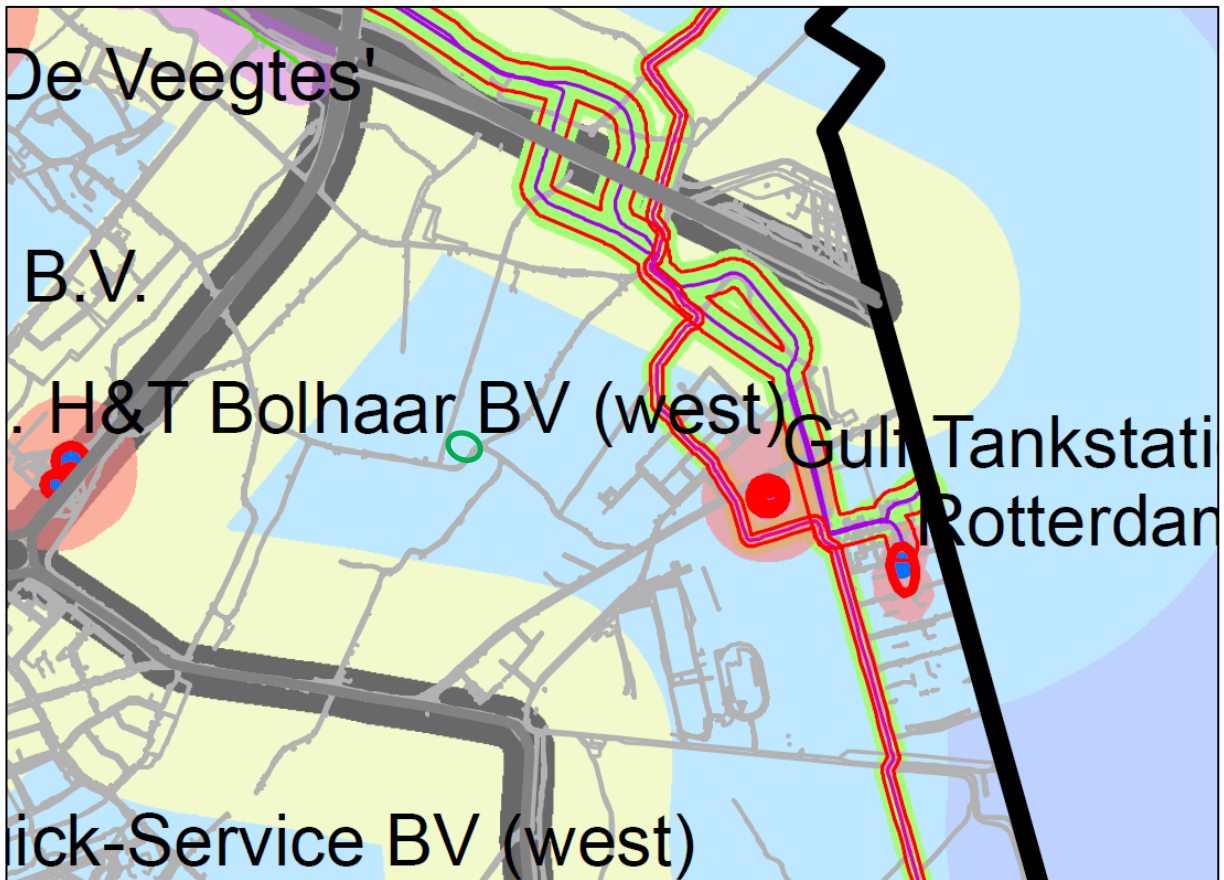
Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (groen omcirkeld)

### *Buisleidingen*

Ten noorden en noordoosten van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats door twee RRP-leidingen (Rotterdam-Rijn Pijpleiding) en één DPO-leiding (Defensie Pijpleiding Organisatie). De kortste afstand tussen de DPO-leiding en het plangebied bedraagt circa 460 meter. Deze leiding heeft een uitwendige diameter van 10,75 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. De leiding heeft een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 0 meter.

De RRP-leidingen liggen op een afstand van circa 550 meter tot het plangebied. Eén van de leidingen heeft een uitwendige diameter 36 inch en een maximale werkdruk van 43 bar. De andere leiding heeft een uitwendige diameter van 24 inch en een maximale werkdruk van 62 bar. Volgens het 'Beleidsplan externe veiligheid Venlo' hebben deze leidingen een invloedsgebied van 36 tot 43 meter. Dit invloedsgebied reikt bij lange na niet tot het plangebied.

Voor beide typen leidingen is bekend dat als de personendichtheid minder is dan 255 personen per hectare er geen sprake is van een groepsrisico. De personendichtheid in de omgeving van het plangebied is beduidend lager. Als gevolg van de voorliggende woningbouw zal deze personendichtheid ook zeker niet worden overschreden. Hierdoor leidt het voorliggende plan ten aanzien van deze leidingen niet tot knelpunten met betrekking tot het groepsrisico. Vanuit het risicovol transport door buisleidingen bestaan er kortom geen belemmeringen.



Uitsnede belemmeringskaart externe veiligheid gemeente Venlo met globale ligging plangebied (groen omcirkeld)

#### *Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg*

In de omgeving van het plangebied zijn enkele wegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt, te weten de A67, de Weselseweg en de Klagenfurtlaan. De A67 (wegdeel afrit 41 (Venlo) – Grens Duitsland) ligt op circa 720 meter ten noorden van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van deze weg is 27 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Vanwege de ligging ten opzichte van deze weg zijn er hierdoor geen directe belemmeringen. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van deze weg voor het vervoer van toxische stoffen. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter afstand tot de weg is gelegen, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Deze is opgenomen onder het kopje 'verantwoording groepsrisico.'

Op circa 620 meter ten westen vindt risicovol transport plaats over de Weselseweg. Deze weg heeft een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 1 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied van deze weg is 355 meter. Het plangebied ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Bovendien is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over deze weg sterk afgenomen sinds de opening van de A74.

Tot slot ligt de Klagenfurtlaan op circa 540 meter ten zuiden van het plangebied. Deze weg heeft een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 9 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied van deze weg is 355 meter. Het plangebied ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Daarnaast is, eveneens als de Weselseweg, het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over deze weg sterk afgenomen sinds de opening van de A74.

#### *Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over spoor- en vaarwegen*

In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen spoorlijnen of vaarwegen gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De meest dichtbij gelegen spoor- en vaarwegen liggen op meer dan 2,5 kilometer afstand tot het plangebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

#### **Verantwoording groepsrisico**

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de A67 is een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende onderwerpen:

- 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).

Bij zone III (vanaf 200 meter tot einde invloedsgebied) dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk. Onderstaande tekst kan overgenomen worden bij een ruimtelijk plan dat zich in deze zone bevindt.

#### Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Venlo nabij de grote risicobronnen.

#### Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het beleidsplan externe veiligheid.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

#### De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste 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.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringsSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. De Veiligheidsregio Limburg-Noord hoeft bij toepassing van deze standaard verantwoording niet om advies gevraagd te worden.

### **Conclusie**

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding, spoorweg of vaarweg. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de A67 heeft een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied.

### **5.1.5 Milieuzonering**

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van woningbouw is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in een woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woning een belemmering kan vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse glastuinbouwbedrijven gelegen. De meest dichtbij gelegen gronden waar op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' glastuinbouw planologisch mogelijk is, liggen op circa 15 meter ten noordwesten van het plangebied. Feitelijk wordt

op deze gronden echter geen glastuinbouw meer gepleegd en zijn de voorheen aanwezige kassen jaren geleden al gesloopt. De hervestiging van een glastuinbouwbedrijf op deze locatie is planologisch weliswaar mogelijk, maar gelet op de incourante omvang van dit perceel en het feit dat in dit gebied ('t Ven Oost) een transformatie is beoogd waarbij de huidige glastuinbouw wordt gesaneerd, is het redelijkerwijs uitgesloten dat deze gronden opnieuw gebruikt zullen worden voor glastuinbouw. Met de milieu-invloed van een potentieel glastuinbouwbedrijf op deze locatie hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden.

Het meest dichtbij gelegen glastuinbouwbedrijf dat nog wel in werking is, ligt op circa 80 meter ten oosten van het plangebied. Voor dit type bedrijvigheid (milieucategorie 2) wordt een richtafstand van 30 meter geadviseerd vanwege het aspect geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Op circa 100 meter ten westen van het plangebied ligt een bedrijfsbestemming. Ter plaatse zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Voor dit type bedrijven wordt een richtafstand van 30 meter geadviseerd, waaraan ruimschoots wordt voldaan.

Direct ten zuiden van de beoogde RvR-woning is een parkeerplaats (maximaal 16 plaatsen) gelegen ten behoeve van de Arenborghoeve. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt voor een parkeerplaats een richtafstand van 30 meter geadviseerd vanwege het aspect geluid. Maar vanwege de kleinschaligheid van de parkeerplaats en de soort bedrijvigheid in de Arenborghoeve (plastisch chirurg) wordt een lage verkeersintensiteit verwacht. Hierdoor is enige geluidshinder van de parkeerplaats niet te verwachten.

Voor het overige zijn er geen inrichtingen in de omgeving aanwezig waarvan de hindercontouren tot het plangebied reiken.

### *Conclusie*

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. In de nieuwe woning zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat, en omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden belemmerd door onderhavig planvoornemen.

## **5.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### *Archeologie*

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd. Hieronder wordt een samenvatting van het onderzoek weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen van dit bestemmingsplan.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek betreft de (her)ontwikkeling van de locatie ten behoeve van een nieuwbouwwoning. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de voorgenomen nieuwbouw zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord. Voor de onderkeldering van de nieuwbouwwoning zal een bouwput tot 3,5 meter beneden maaiveld worden uitgegraven.

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Venlo (Bijlage 4) in de zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Het westelijk deel van het plangebied ligt in een zone met 'begrenzing vindplaats' en een zone met een zeer hoge archeologische verwachting. Voor de zone die begrenst met een vindplaats geldt een onderzoeksplicht bij elke verstoring diepte dan 40 centimeter beneden maaiveld. Voor de zone met een zeer hoge verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen bij een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld. Voor de zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en een verstoringdiepte vanaf 40 centimeter beneden maaiveld. De hoogste waarde is leidend.

Het plangebied ligt in een zone waar hoge oeverwallen en laaggelegen restgeulen (oude restgeulen van de Maas) elkaar afwisselende. Hierdoor ontstond een geaccidenteerd landschap, dit is ook duidelijk zichtbaar op het Actueel Hoogtebestand Nederland. Het plangebied ligt op een dalvlakteterras op circa 18 meter ten oosten van een restgeul (verlaten meander van de Maas). Het plangebied ligt op een gradiënt zone. In het laat-Paleolithicum A maakte het plangebied deel uit van de actieve riviervlakte van de Maas, hierdoor was het plangebied geen geschikte bewoningsplaats. Indien er toch bewoning heeft plaatsgevonden zijn de sporen waarschijnlijk door niet meer zichtbaar door erosie van latere rivieractiviteiten. Het plangebied is een aantrekkelijke vestigingslocatie voor jager-verzamelaars. In de omgeving van het plangebied (circa 1,5 kilometer ten oosten van het plangebied) zijn meerdere vuursteenartefacte uit het mesolithicum aangetroffen. Er geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf het mesolithicum.

Ook in de opvolgende periodes van het neolithicum tot de vroege middeleeuwen werden de hogere terrasvlaktes geprefereerd voor nederzettingen. Daarnaast zal de restgeul ten westen van het plangebied tot in ieder geval de late middeleeuwen watervoerend zijn geweest. Er geldt daarom ook een

---

<sup>6</sup> Aeres Milieu, 'Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Genrayweg (ong.) te Venlo (gemeente Venlo)', projectnr.: AM23209, d.d. 13 juli 2023.

middelhoge archeologische verwachting voor nederzettingsresten uit de neolithicum tot de vroege middeleeuwen.

Het noordelijk deel van plangebied is op historische kaarten in gebruik geweest als bouwland en het zuidelijke deel als boomgaard(/tuin). Direct ten noordoosten van het plangebied ligt de historische hoeve Genraay uit de 18e eeuw. De boomgaard binnen het plangebied maakte mogelijk deel uit van deze hoeve. Het plangebied bleef onbebouwd tot 1970, toen werd er in het noordoosten van het plangebied een schuur gebouwd. Binnen de rest van het plangebied kwamen kassen te staan. Vanaf 1988 werd het plangebied als weiland gebruikt, de schuur staat er nog steeds.

Binnen het plangebied worden leek- of woudeerdgronden in zware zavel verwacht. Wegens de verwachte aanwezigheid van een afdekkende eerdlaag, zijn archeologische resten mogelijk beschermd tegen latere invloeden. Over het algemeen kunnen (anorganische) vondsten en sporen onder zo'n dek in goede toestand worden aangetroffen. Mogelijke vuursteenvindplaatsen kunnen echter verstoord zijn geraakt bij de aanleg van het plaggendeek en de eerste bewerking ervan. Bij deze eerdgronden kunnen de omstandigheden voor het aantreffen van organische resten minder goed zijn vanwege de relatief lage grondwaterstand (GWT V), hetgeen zorgt voor slechte bewaringsomstandigheden voor eventuele organische resten. Organische resten kunnen vaak enkel in dieper, waterhoudende sporen zoals waterputten bewaard blijven.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied bestaat uit oever- en/of beddingafzettingen afgedekt door komafzettingen. Vervolgens zijn op de komafzettingen een (dik) antropogeen ophoogpakket opgebracht. Op basis van de boringen blijkt dat het plangebied in een natte omgeving ligt en daarmee niet aantrekkelijk was voor bewoning. Op basis van de landschappelijke ligging (natte omstandigheden) worden er geen archeologische sporen meer verwacht in het plangebied. Om deze reden wordt de kans op het aantreffen van archeologische resten laag geacht en zullen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging vormen voor het archeologisch bodemarchief.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Het advies in het rapport over het verkennende archeologische vooronderzoek (Aeres Milieu rapport 23209, concept 1, 13-7-2023) om het plangebied vrij te geven wordt door de gemeente overgenomen als selectiebesluit. Dit aangezien het booronderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied oorspronkelijk te laaggelegen en nat was om aantrekkelijk te zijn voor menselijke bewoning of ander gebruik in het verleden. Het aspect archeologie speelt daarom geen rol meer bij dit plan.



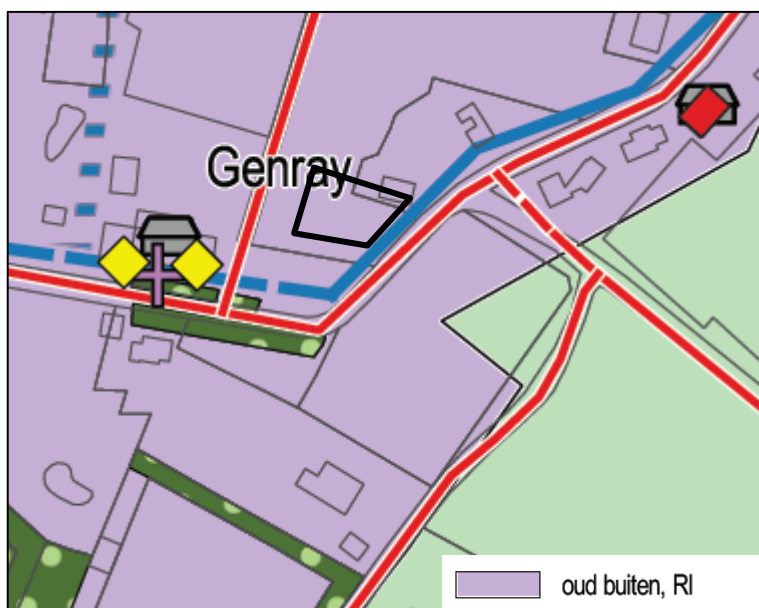
### Cultuurhistorie

Het gebied 't Ven Oost, waar het plangebied deel van uitmaakt, betreft een cultuurhistorisch waardevol landschap. 't Ven Oost is aan de oostzijde begrensd door een 20 meter hoge beboste steilrand en drassige kwelzones. De natste gebieden liggen aan de voet van de steilrand en in een laagte van een voormalige Maasgeul. In die laagten ontstonden moerasbossen, die grotendeel zijn ontgonnen tot graslanden. Tussen de drassige zones liggen zandruggen, waarop wegen met open lintbebouwing en akkers zijn gesitueerd. De verkaveling kent globaal twee patronen. Dwars op de voet van de steilrand ligt een strokenverkaveling die haaks aansluit op een landweg. De kavels worden gescheiden door kwelsloten. Op hogere gronden ligt een overwegend onregelmatige blokverkaveling van akkers en weilanden.

De wegen op de hogere delen hebben een bochtig verloop en vormen een onregelmatig netwerk. In de laagten van de oude Maasgeul en de kwelzones, zijn de wegen recht en dwars op de lengterichting van de zones aangelegd. Bij enkele landgoederen zijn als onderdeel van de architectuur enkele rechte wegen aangelegd. De huidige ontwatering van 't Ven oost is geheel door mensenhand gemaakt. Ondanks dat de meeste sloten rechthoekig zijn, volgen ze de laagten en de glooiingen. Een uitzondering vormt de Rijnbeek die op eigenzinnige wijze in een rechte lijn het gebied doorsnijdt. Het is een deel van het onvoltooid kanaalplan 'Fossa Eugenia' uit de Spaanse tijd.

Het plangebied is gelegen aan de Genrayweg, op het hogere deel van het gebied 't Ven Oost en ligt aan het bebouwingslint dat zich in noord-zuidrichting uitstrekt langs de Koelderstraat en de Oude Rijnstraat. De realisatie van de Ruimte voor Ruimte kavel heeft geen significante wijziging in de bestaande verkaveling tot gevolg. De woonkavel is hierdoor goed inpasbaar in het cultuurhistorisch waardevolle landschap en heeft geen onevenredige afbreuk van de aanwezige waarden tot gevolg.

Volgens de gemeentelijke cultuurhistorische inventarisatiekaart maakte het plangebied deel uit van een oude buitenplaats of landgoed (aangeduid als 'oud buiten'). De Arenborghoeve, die is gelegen aan de Genrayweg 49, op circa 20 meter ten zuidwesten van het plangebied, is aangewezen als rijksmonument. Gezien deze afstand tot het monument en de aard van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geen negatieve invloed op dit monument uitgeoefend. Daarnaast zijn de Oude Rijnstraat en Genrayweg ter hoogte van het plangebied aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806' op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



Uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente Venlo met ligging plangebied (zwart omlijnd)

Middels de voorliggende ontwikkeling wordt echter geen invloed uitgeoefend op het verloop en profiel van deze weg. Voor het overige zijn er binnen het plangebied en de directe omgeving geen monumenten of overige gebouwde cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid waarop het voorliggende plan een negatieve invloed kan uitoefenen. Er is dan ook geen sprake van negatieve effecten op omliggende cultuurhistorische waarden.

#### *Conclusie*

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### **5.3 Ecologie**

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### *Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

#### *Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid*

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

#### *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.

### *Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming*

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin- ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat- planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val- len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde ‘algemene zorgplicht’ (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en die- ren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

### **Toetsing**

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het pro- vinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is een quickscan flora en fauna<sup>7</sup> uitgevoerd in het plan- gebied. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, ‘Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg’, bevindt zich op circa 1,3 kilometer afstand ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toe- name van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Gezien de aard van de voor- genomen ontwikkeling, is mogelijk sprake van een toename aan stikstofuitstoot. Negatieve effecten vanwege stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden kunnen niet op voorhand worden uitgesloten.

Vanaf juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden waarbij een vrij- stelling geldt voor stikstofuitstoot tijdens de sloop-, bouw- en aanlegfase van een ruimtelijk initiatief. Uit het wetsvoorstel volgt dat een stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase niet meer noodzakelijk is. Een stikstofdepositieberekening voor de gebruiksfase is echter wel noodzakelijk. Daarom is een AERIUS-berekening<sup>8</sup> uitgevoerd voor enkel de gebruiksfase. Uit de berekening van blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn van 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitattypen.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone of bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 215 meter ten oosten van het plangebied. Ge-

---

<sup>7</sup> BRO, *Quickscan flora en fauna Oude Rijnstraat 36 te Venlo*, projectnummer P03851, 14 december 2020

<sup>8</sup> BRO, *AERIUS-berekening Oude Rijnstraat, Venlo*, projectnummer P03851, 4 februari 2022

zien de aard van de voorgenomen ontwikkeling zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, 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.

#### *Houtopstanden*

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

#### *Soortenbescherming*

Het plangebied bevat geen vaste nest- of verblijfsplaatsen of essentieel leefgebied van een beschermde soort. Nader onderzoek naar beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. 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 in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de bomenrij parallel met de Genrayweg te worden vermeden, zowel tijdens werkzaamheden als in de toekomstige situatie;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen 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.

#### **Conclusie**

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde natuurgebieden zijn op basis van de onderzoeksresultaten uitgesloten. Wat betreft soortenbescherming zijn er met in acht neming van de bovenstaande maatregelen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## **5.4 Leidingen en infrastructuur**

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels gelegen met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

## **5.5 Verkeerskundige aspecten**

De woningbouwkavel zal worden ontsloten door op de Genrayweg. De woning krijgt een eigen inrit op deze weg, ter plaatse van de huidige inrit naar de schuur. De toevoeging van één woning zal een zeer

geringe toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben, die is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). In de berekening voor de verkeersgeneratie is voor wat betreft het woningtype uitgegaan van 'koop, huis, vrijstaand'. Wat betreft het omgevingstype is uitgegaan van de rest van de bebouwde kom in een sterk stedelijke gemeente. De verkeersgeneratie voor de woningbouwkwavel ligt op basis van deze uitgangspunten tussen de 7,8 en 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De Genrayweg, Oude Rijnstraat en omliggende wegen kunnen deze zeer beperkte toename van de verkeersgeneratie zonder problemen verwerken.

Wat betreft parkeren hanteert de gemeente Venlo de parkeernormen volgens de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Net als bij de bovenstaande berekening van de verkeersgeneratie is voor de woningbouwkwavel uitgaan van de categorie woningtype 'koop, huis, vrijstaand' en een ligging in de rest van de bebouwde kom in een sterk stedelijke gemeente. Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de gemiddelde parkeerbehoefte van de woning op het maatgevende moment (zijnde een werkdagnacht) 2,1 parkeerplaatsen. Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van kavel is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

## 5.6 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen voor een omgevingsvergunning die vanaf 1 januari 2021 worden ingediend, moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

De woning binnen het plangebied zal aan deze eisen moeten voldoen.

Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m<sup>2</sup> geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

## 5.7 Waterparagraaf

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

### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, 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.

### Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

#### *Grondwater*

Op basis van POL2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het is in het gebied Venloschol binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP verboden:

- een boorput te maken of te hebben;
- de grond te roeren;
- een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;
- 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;
- een aardwarmtesysteem te maken of te hebben;
- het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in geen van de bovengenoemde werkzaamheden. Vanuit de ligging van het plangebied binnen de boringsvrije zone zijn er daarom geen belemmeringen.

Daarnaast ligt het plangebied binnen het grondwaterlichaam Zand Maas en een strategische grondwatervoorraad. De ligging binnen deze zones vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

#### *Oppervlaktewater*

Direct grenzend aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt de Genraaybeek. Dit betreft een primaire watergang die in het beheer is bij het Waterschap Limburg. Ter hoogte van het plangebied is de watergang deels overkluisd en deels open. De waterloop blijft zijn huidige vorm en functie behouden in het kader van de voorliggende ontwikkeling. De ontwikkeling heeft dan ook geen nadelig effect op de Genraaybeek. Voor het overige bevindt zich in de directe omgeving geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

#### *Afvalwater en hemelwater*

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat terecht komt op de nieuw op te richten bebouwing en van verhardingen wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater van de woningen naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. Op de woonpercelen is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in een bergings- of infiltratievoorziening met voldoende capaciteit. Overstort van de regenwaterafvoer voorziening wordt aangesloten op de watergang van het waterschap. Hierover zal overleg plaatsvinden met het waterschap.

Conform richtlijnen van Waterschap Limburg dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm in 24 uur. Conform het gemeentelijk beleid, zoals is vastgelegd in de Afkoppel beslisboom, is bergingseis 3 van toepassing. Binnen het plangebied is in de huidige situatie een beperkte hoeveelheid aan bebouwing en verharding aanwezig in de vorm van een schuur en enkele omliggende verhardingen. In de toekomstige situatie wordt deze schuur gesloopt. Ter plaatse wordt één woningbouwkavel ontwikkeld met een oppervlakte 1.000 m<sup>2</sup>. De oppervlakte aan bebouwing en verhardingen zal hierdoor toenemen. Omdat sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient de gehele nieuwe bebouwing en verhardingen te worden afgekoppeld. Op basis van de Afkoppel beslisboom van de gemeente is bergingseis 3 van toepassing. Dit houdt in dat minimaal 50 mm op eigen terrein geborgen/geïnfiltreerd moet kunnen worden. Daarnaast mag een bui van 84 mm in 48 uur geen water(schade) in gebouwen tot gevolg hebben. Gezien de oppervlakte van de woningbouwkavels is er voldoende ruimte aanwezig om op eigen terrein een dergelijke voorziening met voldoende capaciteit te kunnen realiseren.

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd, is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de

maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

#### *Overleg 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. Het voorliggende plangebied heeft een oppervlakte van slechts 1.000 m<sup>2</sup>, dat niet geheel zal worden verhard. De toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding is dan ook kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup>. Vanwege de ligging direct aangrenzend aan de Genraaybeek dient het plan te worden voorgelegd aan het waterschap in het kader van het vooroverleg.

#### **Conclusie**

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woning mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

#### *Ontwikkeling van de woning*

De beoogde ontwikkeling komt in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van slechts één woning middels de Ruimte voor Ruimte regeling. Blijkens jurisprudentie<sup>9</sup> dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van één wooneenheid. Gezien de geringe omvang van dit project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project.

<sup>9</sup> O.a. ABR 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).



Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 5). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

#### *Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)*

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 5.3 'Ecologie' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

#### *Conclusie*

De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de aard en schaal van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

## 6. PLANSTUKKEN

### 6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

### 6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

#### **Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolledige vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

### *Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

## **Bestemmingsregels**

### *Bestemmingen*

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

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

### *Wonen*

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het gehele plangebied. Op het woonperceel is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>, waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd dient te worden. Wat betreft de bouwregels voor de woningen is overwegend aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' en de provinciale standaarden voor wat betreft de maatvoering van de Ruimte voor Ruimte woning. Concreet betekent dit dat de oppervlakte (footprint) van het hoofdgebouw maximaal 150 m<sup>2</sup> mag bedragen en de inhoud maximaal 900 m<sup>3</sup>. Daarnaast zijn de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 6 en 9 meter.

## **Algemene regels**

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan 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.

De algemene bouwregels bevatten een regeling omtrent bestaande afstanden en maten. In de algemene aanduidingsregels is de regeling omtrent de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbescherming venloschol' en 'overige zone – robuuste landbouw en natuur' opgenomen. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

### **Overgangs- en slotregels**

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel. Voor de nieuwe woning is enkel een huisaansluiting riool en inritvergunning nodig. Dit betreft een kruimelgeval als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder c. Voor deze ontwikkeling geldt daarom geen verplichting tot een anterieure overeenkomst. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een planschade overeenkomst gesloten.

### **7.2 Overleg**

Het concept ontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties.

### **7.3 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

## 8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden op 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige 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 eenieder 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.

