



## **Bestemmingsplan**

- Toelichting -

Maasdal Velden; Ebberstraat 40

Gemeente Venlo





# Bestemmingsplan

Maasdal Velden; Ebberstraat 40

Gemeente Venlo

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0983.BP202225MDVEB40-ON01
Projectnummer:	M199305
Status:	ontwerp
Datum:	14-11-2023



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Plangebied en beoogde ontwikkeling</b>	<b>7</b>
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Planologisch-juridische situatie</b>	<b>13</b>
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	13
3.2	Overige bestemmingsplannen	14
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleid</b>	<b>15</b>
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	20
4.4	Gemeentelijk beleid	21
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Milieutechnische aspecten</b>	<b>27</b>
5.1	Bodem	27
5.2	Geluid	28
5.3	Milieuzonering	29
5.4	Luchtkwaliteit	30
5.5	Externe veiligheid	31
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Overige ruimtelijke aspecten</b>	<b>33</b>
6.1	Cultuurhistorie	33
6.2	Archeologie	33
6.3	Verkeer en parkeren	35
6.4	Waterhuishouding	35
6.5	Natuur en landschap	37
6.6	Flora en fauna	40
6.7	Duurzaamheid	41
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
7.1	Grondexploitatie	43
7.2	Planschade	44
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Planstukken</b>	<b>45</b>
8.1	Algemeen	45
8.2	Opbouw bestemmingsplan	45
<b>Hoofdstuk 9</b>	<b>Vooroverleg, inspraak en formele procedure</b>	<b>49</b>



9.1	Inleiding	49
9.2	Vooroverleg	49
9.3	Inspraak	49
9.4	Formele procedure	49

# Hoofdstuk 1 Inleiding

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

Eén van de te amoveren bedrijven in het kader van dit project betreft het glastuinbouwbedrijf aan de Ebberstraat 40 te Velden. Deze locatie is gelegen in het buitengebied van Velden en is kadastraal bekend als gemeente Arcen en Velden - sectie H - nummers 159 en 160. Ter plekke is bedrijfsbebouwing aanwezig welke voornamelijk bestaat uit een kassencomplex in combinatie met een loods met een oppervlak van circa 8.500 m<sup>2</sup>. Initiatiefnemer heeft een overeenkomst met de gemeente Venlo afgesloten waarin is vastgelegd dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Ebberstraat 40 te Velden worden beëindigd. In ruil voor de beëindiging van het bedrijf mag initiatiefnemer de bestaande bedrijfswoning Ebberstraat 40 gebruiken als burgerwoning en tevens één nieuwe burgerwoning op onderhavige locatie realiseren.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling dient het planologisch kader ter plaatse van de Ebberstraat 40 te Velden te worden aangepast. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het opheffen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en het creëren van een bouwkaavel ten behoeve van het realiseren van één vrijstaande woning planologisch mogelijk gemaakt.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor onderhavige bestemmingsplanwijziging.





## Hoofdstuk 2 Plangebied en beoogde ontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het planvoornemen beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het planvoornemen.

### 2.1 Ligging plangebied

Onderhavig planvoornemen ziet in hoofdzaak op het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten (galstuinbouw) op de locatie Ebberstraat 40 en het in ruil daarvoor mogen realiseren van één vrijstaande woning. De locatie Ebberstraat 40 is gelegen in het buitengebied van Velden, op een afstand van circa 100 meter van de Maas.

In onderstaande figuur wordt de ligging van het plangebied nader gevisualiseerd.



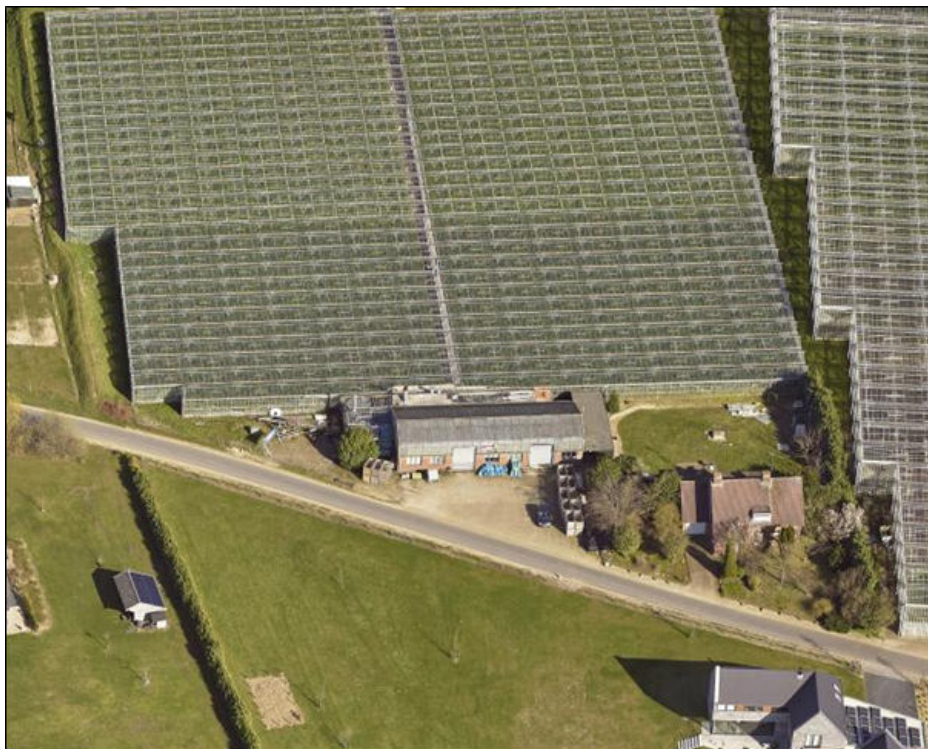
*Luchtfoto met aanduiding plangebied*

Kadastraal is de locatie Ebberstraat 40 Velden bekend als gemeente Arcen en Velden - sectie H - nummers 159 en 160.



*Kadastrale kaart met aanduiding plangebied*

De bestaande situatie op onderhavige locatie wordt weergegeven aan de hand van de volgende foto's.





*Foto's bestaande situatie*

## **2.2 Beoogde planontwikkeling**

### **2.2.1 Project MaasdalVelden**

Het plangebied van het project Maasdal-Velden is gelegen tussen de rivier de Maas, de Rijksweg N271 en de kern Velden. De voormalige gemeente Arcen en Velden heeft samen met Provincie Limburg, LLTB en 18 ondernemers, op 16 december 2008 een intentieovereenkomst “Beëindiging niet grondgebonden landbouw en gebiedsontwikkeling Maasdal Velden” getekend. Doel was te komen tot het beëindigen dan wel verplaatsen van de betrokken bedrijven. In 2009 is onderzocht in hoeverre dit doel kon worden bereikt middels een financieel haalbare, integrale gebiedsontwikkeling. De stuurgroep Maasdal Velden heeft op 6 december 2010 geconstateerd dat een projectmatige gebiedsontwikkeling niet haalbaar is. Tegelijkertijd is besloten dat bekeken diende te worden welke eventuele alternatieven wel haalbaar zijn.

In de stuurgroep Maasdal Velden is besloten om één van de alternatieven, het projectalternatief dat de gemeente in samenspraak met de LLTB heeft voorbereid, verder uit te werken. Vanuit de centrale doelstelling van het project (het stoppen/verplaatsen bedrijven, rivierverruiming en een impuls voor ruimtelijke kwaliteit) is onderzocht hoe de betrokken ondernemers toch hun ambities kunnen realiseren met de beperkte middelen die er zijn. Om deze aanpak mogelijk te maken is een wijzigingsovereenkomst (op de intentieovereenkomst van 16-12-2008) noodzakelijk om enerzijds de beschikbare middelen veilig te stellen en anderzijds de (voor dit project specifieke) Rood-voor-Glasregeling in stand te houden.

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

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

Op basis van de voorlopige resultaten is eind augustus 2012 de stuurgroep (provincie, LLTB, gemeente en een delegatie van de ondernemers) om advies gevraagd. Geconcludeerd is dat, met het collectief aan voorstellen, de doelstelling van het project (rivierverruiming, impuls ruimtelijke kwaliteit) voor een groot deel wordt gehaald. Het advies aan het college is driedelig: instemmen met het collectief aan oplossingen, bestuurlijk afzekeren en akkoord Rijkswaterstaat (saldobenadering) en akkoord over het te besteden surplus verwerkt in

de individuele (project) overeenkomsten.

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

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

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

### **2.2.2 Borging sloop glasopstanden**

Met de deelname aan het project Maasdal Velden dienen de agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie Ebberstraat 40 te worden beëindigd en daarnaast dienen de glasopstanden te worden gesloopt. Het slopen van de glasopstanden dient voor 31 december 2023 te hebben plaatsgevonden.

Om de sloop van de glasopstanden te borgen worden de betrokken glastuinbouwbedrijven wegbestemd. Op locaties waar nieuwbouw plaatsvindt op de locatie van de huidige glasopstanden is sloop van de glasopstanden evident. Daarnaast is in privaatrechtelijke zin geborgd dat uit te keren financiële tegenprestaties pas worden uitbetaald na sloop van de glasopstanden en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Is geen sprake van een financiële tegenprestatie dan zal een bankgarantie ter hoogte van de sloopkosten worden verlangd.

### **2.2.3 Het planvoornemen**

Onderhavig planvoornemen ziet allereerst op het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing op de locatie Ebberstraat 40 te Velden. In ruil voor de beëindiging van het agrarisch bedrijf mag initiatiefnemer de bestaande bedrijfswoning Ebberstraat 40 gebruiken als burgerwoning en tevens één nieuwe woning op onderhavige locatie realiseren. Het realiseren van een nieuwe woning wordt dan ook gezien als een vorm van compensatie voor de amovering van het glastuinbouwbedrijf.

De nieuwe woningbouwkavel dient te voldoen aan een aantal voorwaarden welke hieronder nader zijn opgesomd.

1. De kavel heeft een oppervlak van 1000 m<sup>2</sup>;
2. De maximale breedte van de kavel bedraagt 30 meter;
3. De nieuwe woning heeft een inhoud van maximaal 900 m<sup>3</sup>;
4. Op het nieuwe perceel mag maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gerealiseerd.

Bovendien wordt beoogd om ter plekke van het plangebied een landschappelijke kwaliteitsverbetering door te voeren. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt dat als **Bijlage 1** aan voorliggende toelichting is gevoegd. Eveneens is de beoogde landschappelijke inpassing hieronder als figuur ingevoegd.



### Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Uit bovenstaande figuur blijkt dat onderhavig plangebied landschappelijk zal worden ingepast door rond de woonpercelen een beukenhaag aan te planten. Bovendien wordt beoogd om verspreid over het plangebied zeven solitaire bomen aan te planten, bestaande uit een winterlinde, zoete kers of walnootboom.

### 2.2.4 Ruimtelijke effecten

Ieder ruimtelijk plan dat het mogelijk maakt om nieuwe bebouwing op te richten, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. De aanvaardbaarheid van deze effecten dient te worden beschouwd.

Initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfsvoering op de locatie Eberstraat 40 te Velden te beëindigen en de bijbehorende glasopstanden te slopen. De sloop van deze bedrijfsgebouwen heeft een aanzienlijke kwaliteitswinst tot gevolg. Die sloop en het in ruil daarvoor realiseren van één vrijstaande woning betekent een aanzienlijke ontstening voor het buitengebied. Derhalve wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling een positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien dient de nieuw te realiseren woning welstandstechnisch akkoord te worden bevonden. De uitstraling van deze woning dient namelijk te passen bij de bebouwde omgeving.

Bovendien is bij onderhavige ontwikkeling rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Om en nabij dit plangebied zal worden voorzien in nieuwe aanplant, waarmee zorg wordt gedragen voor een inpassing van de te realiseren bebouwing.

Op basis van het vorenstaande mag worden geconcludeerd dat de ruimtelijke effecten, die optreden ten gevolge van voorliggende planontwikkeling, aanvaardbaar (en positief) worden bevonden.



## Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

### 3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plekke van onderhavig plangebied aan de Ebberstraat 40 te Velden vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 28 mei 2009. Ter plekke van onderhavige locatie is de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Bovendien is ter plekke de aanduiding 'Glastuinbouwbedrijf' van toepassing evenals de aanduiding 1BW welke impliceert dat ter plekke één bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Tot slot geldt op de locatie de dubbelbestemming 'Stroomvoerend rivierbed'.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'*

Initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie Ebberstraat 40 Velden te beëindigen. In ruil voor de beëindiging van het bedrijf mag initiatiefnemer de bestaande bedrijfswoning gebruiken als burgerwoning en tevens één nieuwe woning op onderhavige locatie realiseren.

Op basis van artikel 1.20 van de planregels dient een bedrijfswoning te worden bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming. Het beëindigen van het agrarisch bedrijf en het in gebruik nemen van de bestaande bedrijfswoning ten behoeve van reguliere woondoeleinden is dan ook niet in overeenstemming met geldend planologisch-juridisch kader.

Bovendien mag ter plekke van onderhavig plangebied één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen aanwezig zijn. Met onderhavig voornemen wordt tevens beoogd om één nieuwe vrijstaande burgerwoning te realiseren. Deze ontwikkeling is eveneens niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

De door initiatiefnemer beoogde ontwikkelingen zijn niet toegestaan op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Bovendien bieden deze geen binnenplanse afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders om alsnog de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken.

De planontwikkeling is enkel mogelijk middels het doorlopen van een separate bestemmingsplanprocedure.

### **3.2 Overige bestemmingsplannen**

Naast het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn ter plekke van onderhavig plangebied een tweetal paraplubestemmingsplannen van kracht, namelijk:

***'Parapluplan plattelandswoningen Venlo'***

Met de inwerkingtreding van het 'Parapluplan plattelandswoningen Venlo' wordt voor de gehele gemeente Venlo de mogelijkheid geboden om agrarische bedrijfswoningen in gebruik te nemen als plattelandswoning.

***'Paraplubestemmingsplankamerbewoning I analoge bestemmingsplannen'***

Met het 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning I analoge bestemmingsplannen' wordt het beleid omtrent kamerbewoning aangepast. De mogelijkheden voor kamerbewoning - voor zover de geldende plannen die bieden - worden aangepast tot maximaal 2 kamers per woning.



## Hoofdstuk 4      **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Strategische visie 2030', 'Ruimtelijke Structuurvisie' en de 'Woonvisie 2016-2021'.

### **4.1      Rijksbeleid**

#### **4.1.1      Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 11 september 2021 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 m<sup>2</sup> is het belangrijk goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie.
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, het benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt om samenwerking tussen overheden. Zowel bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

#### *1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
- We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.
- We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

#### *2. Duurzaam economisch groeipotentieel*

- De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

### 3. Sterke en gezonde steden en regio's

- We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoot. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

#### Conclusie

Met betrekking tot het planvoornemen zijn er weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visies en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc. Op deze onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nader ingegaan. In paragraaf 4.1.3 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaarswegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;

- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

Het thema grote rivieren, waar titel 2.4 van het Barro betrekking op heeft, vormt een implementatie van de Beleidsregels grote rivieren. In 1996 is de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier tot stand gekomen. De doelstelling van de Beleidslijn is om de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. In 1997 is deze beleidslijn gewijzigd. Bij besluit van 4 juli 2006 is de beleidslijn opnieuw herzien en is haar naam gewijzigd in Beleidslijn Grote Rivieren. Deze herziening bestond uit twee onderdelen: een beleidsbrief en de beleidsregels. De Beleidsregels grote rivieren bieden een kader voor de beslissing omtrent de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht gezien dat nodig is voor het verkrijgen van een vergunning op grond van de Waterwet/Waterbesluit. Via het Barro is geborgd dat ook bij ruimtelijke planvorming de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht in de afwegingen wordt betrokken.

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

#### **4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoelinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing op de locatie Ebberstraat 40 te Velden en het in ruil daarvoor realiseren van een nieuwe vrijstaande woning.

Uit jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 16 september 2015, 201501297/1/R4) blijkt dat het realiseren van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Omdat voorliggende planontwikkeling ziet op het realiseren van slechts één nieuwe woning, wordt deze ontwikkeling niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

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

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

#### **4.1.5 Conclusie Rijksbeleid**

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI)**

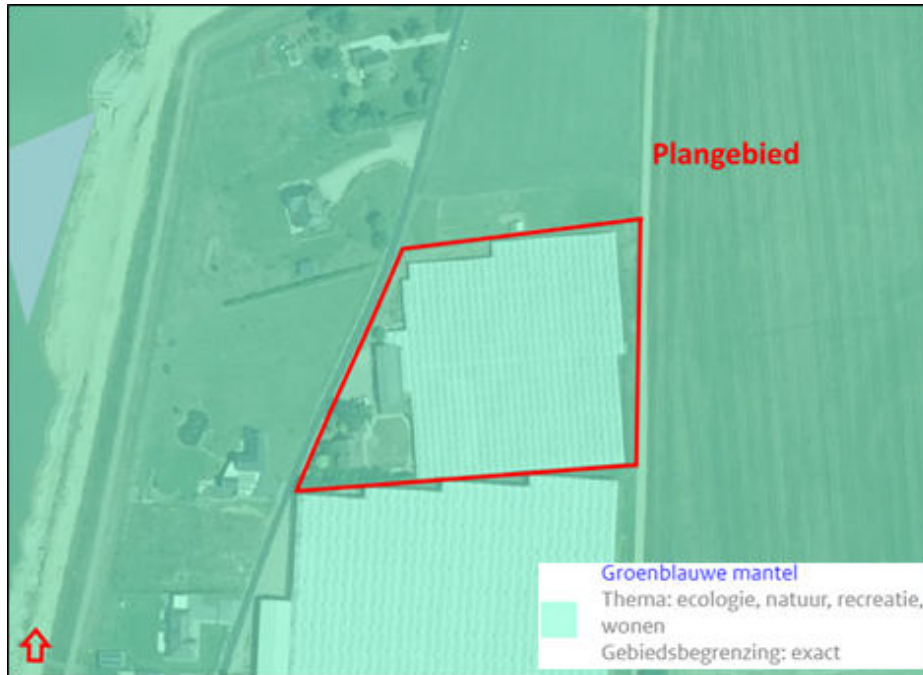
Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt de Omgevingsvisie POL 2014. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In het POVI is onderhavig plangebied gelegen in de zone 'Groenblauwe mantel'. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is geen sprake van relevante wijzigingen. Over de 'Groenblauwe mantel' is in het POVI het volgende opgenomen.

#### **Groenblauwe mantel**

In de zone 'Groenblauwe mantel' worden goede combinatiemogelijkheden gezien van duurzame vormen van land- en tuinbouw en meer ruimte voor de beken en de Maas, de biodiversiteit en de kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten betreffen het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed, het reliëf en ruimte voor water en waterberging in laagten en beekdaelen.

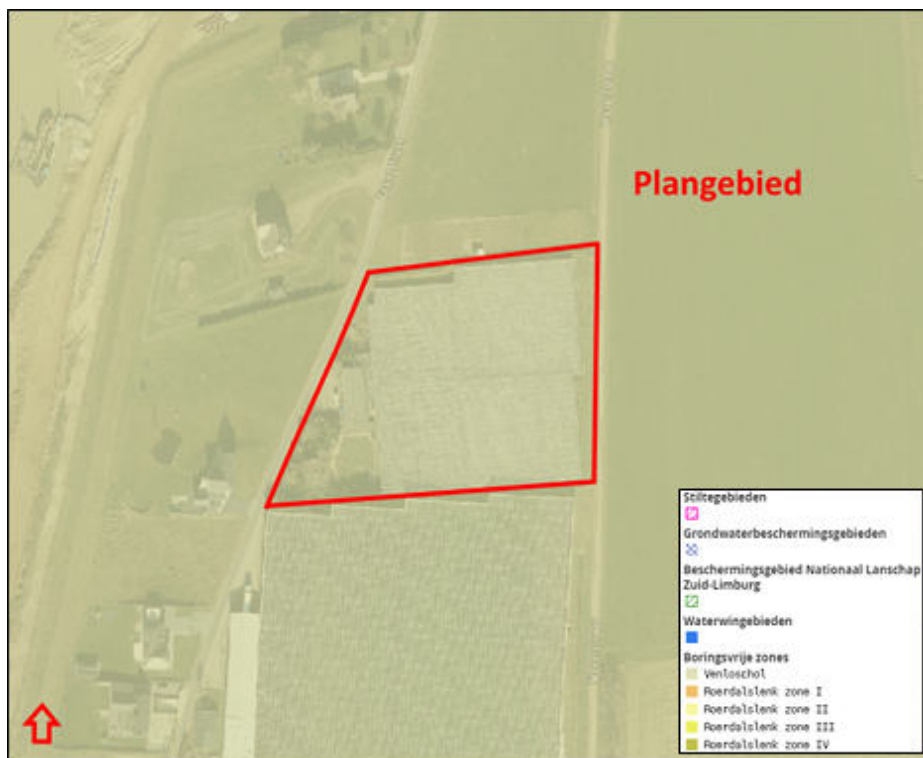
Voorliggende planontwikkeling wordt niet belemmerd door de beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg.



*Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met ligging plangebied*

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het gebied 'Venloschol'.



*Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied*

In artikel 4.4.2 van de 'Omgevingsverordening Limburg' wordt aangegeven dat het in het gebied 'Venloschol'

verboden is om binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP een boorput te maken of te hebben, de grond te roeren, een gesloten bodemenergiesysteem of aardwarmtesysteem te maken of te hebben of 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. Het planvoornemen gaat niet gepaard met dergelijke activiteiten waardoor de zone 'Venloschol' geen belemmeringen vormt voor onderhavige ontwikkeling.

#### **4.2.3 Conclusie provinciaal beleid**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

### **4.3 Regionaal beleid**

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

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Deze visie is door 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid opgesteld.

Binnen de Regionale Woonvisie zijn een aantal vraagstukken c.q. opgaven geformuleerd. Een daarvan is de mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling. Voor Ruimte voor Ruimte geldt dat de provincie een verbreding heeft gemaakt in de regeling. Er wordt ook ruimte geboden voor andere woonvormen die beter aansluiten bij de behoefte. Ook is er een mogelijkheid om andere verdienmodellen te verkennen. De regio onderschrijft deze verbreding. Zo ontstaan er mogelijkheden om Ruimte voor Ruimte in te zetten voor de kwalitatieve woonopgaven van de regio. Vragen vanuit de provincie om in het kader van Ruimte voor Ruimte woningbouw mogelijk te maken, zullen in de regio kwalitatief beoordeeld worden op eenzelfde wijze waarop ook andere woningbouwplannen beoordeeld worden. Uitgangspunt is immers dat de woningen die toegevoegd worden ook moeten voorzien in een woonbehoefte.

De betrokken gemeenten in de regio Noord Limburg hebben gekozen om met een zogenaamde kwalitatieve richtlijn te werken. In de regio hebben we uitgangspunten geformuleerd waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen.

De geldende uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn luiden als volgt:

- toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- 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;
- streven naar sociaal duurzame woonconcepten;
- aansluiting zoeken op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

Het beoogde woningbouwproject voldoet grotendeels aan deze uitgangspunten. Het plangebied ligt weliswaar binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied', maar de locatie is gelegen binnen een cluster van bebouwing. Tevens wordt op onderhavige locatie aan de Ebberstraat 40 een nieuwe woning gerealiseerd ter compensatie voor het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Het woningtype dat door dit project gerealiseerd wordt (ruime, vrijstaande, landelijke woning op een ruim en intensief landschappelijk ingepast perceel) past binnen het gebied. Dit soort exclusieve woningen in een landgoedachtige setting hoort tot het hogere segment van de woningmarkt.

#### **4.3.2 Conclusie regionaal beleid**

Voorliggende planontwikkeling is in overeenstemming met het regionaal beleid.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Strategische visie 2040

De gemeenteraad van Venlo heeft op 26 mei 2021 de 'Strategische visie Venlo 2040' vastgesteld. Hiermee is de Strategische visie Venlo 2030 geactualiseerd. Deze Strategische visie is een belangrijk beleidsdocument, waarin de hoofdrichting staat beschreven van de door de gemeente(raad) gewenste toekomstige ontwikkeling van de stad als geheel. Deze hoofdrichting heeft echter een abstract karakter en dient nader te worden geconcretiseerd in tactische beleidsdocumenten.

In de nieuwe strategische visie- zijn nieuwe 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 onze voorzieningen in stand te houden, om de economie draaiende te houden.

In de Strategische visie wordt het volgende toekomstbeeld voor het Venlo van 2040 geschetst:

#### "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 onze 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 onze 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 hebben 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 ertoe 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 dorpse 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, dankzij de sterke basis op het gebied van de maakindustrie, logistiek en agribusiness, verder verbreed.

Meer economie en minder beroepsbevolking biedt ook kansen voor diegenen die in het verleden minder gemakkelijk aan betaald werk konden komen. We hebben ontdekt dat menselijk kapitaal schaarser is geworden en er zorgvuldig mee moet worden omgegaan. 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 onze 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.

Onze 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.”

Ten aanzien van woningbouw wordt in de 'Strategische visie 2040' aangegeven dat de groei van het aantal inwoners en het (verder) afgenomen aantal personen per huishouden ertoe heeft geleid dat het aantal huishoudens en de behoefte aan woonruimte binnen de gemeente Venlo is toegenomen. In dat verband is van belang dat er binnen de gemeente Venlo voor iedereen, mede afhankelijk van het beschikbare inkomen of levensfase, iets passends te vinden is.

Woningbouw heeft ruimtelijk gezien gedifferentieerd over de gemeente plaats gevonden, waarbij Venlo heeft gebouwd naar behoefte. Voor groepen inwoners die (wat betreft woningaanbod) relatief ondervertegenwoordigd waren, maar ook voor ouderen die langer dan in het verleden zelfstandig thuis wonen. Daarbij is met name gekeken naar (door functiewijziging) vrijgekomen terreinen (o.a. sport) en het voorkomen van ruimtelijke segregatie op basis van woningtypen. Daarnaast heeft een deel van de woningvoorraad een kwaliteitsslag gemaakt, mede tegen de achtergrond van de noodzakelijke verduurzaming.

Op basis van bovenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat de strategische visie ziet op het beschikken over een gedifferentieerde bevolkingsopbouw. Daarnaast wordt beoogd om juist die woningbouwplannen mogelijk te maken waar daadwerkelijk behoefte aan is en op locaties waar dit passend wordt geacht. Onderhavige ontwikkeling ziet op slopen van een tuinbouwkas en het creëren van een nieuwe bouwkael. Daarmee wordt ter plaatse een functiewijziging doorgevoerd.



#### 4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014

De gemeenteraad van de gemeente Venlo heeft op 25 juni 2014 de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014' vastgesteld. Deze Ruimtelijke Structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente Venlo weer, voor zowel stad als land. Concreet komt in deze structuurvisie naar voren hoe de gemeente haar omgeving in de komende jaren wil inrichten, bebouwen en gebruiken.

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:

- Drukte 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 toekomstbestendige voorzieningencusters 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.

In het stedelijk gebied (inclusief stads- en dorpsranden) is door hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig of te creëren om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Door middel van het toevoegen van woningen in wijken ('verdichten') kan draagvlak behouden worden voor wijk- en buurtvoorzieningen, blijft vastgoed langer bruikbaar, worden gebieden veiliger en kan efficiënter worden omgegaan met energie en vervoer. Dit is nodig om toekomstbestendige en leefbare kernen en wijken te creëren. Daarnaast wil de gemeente 'nee' zeggen tegen ontwikkelingen die slechts leiden tot een uitbreiding van het stedelijk gebied in plaats van tot een kwaliteitsverbetering van het bestaand stedelijk gebied.

Op basis van de structuurvisie bestaat een positieve grondhouding ten opzichte van transformatie van terreinen die hun (economische) functie verloren hebben of gaan verliezen.

Door de tuinbouwkas op de locatie Ebberstraat 40 te slopen en op het perceel een woning te bouwen wordt zuinig en slim omgegaan met de beschikbare ruimte. Bovendien wordt de locatie in maatschappelijk oogpunt opgewaardeerd en wordt een toekomstbestendige invulling aan de locatie gegeven. Met onderhavige ontwikkeling wordt dan ook in overeenstemming gehandeld met de 'Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 2014'.

#### 4.4.3 Woonvisie 2021-2026

In de 'Woonvisie 2021-2026' komt naar voren dat de bevolking van Venlo vergrijsd, ontgroent (meer ouderen en minder jongeren) en individualiseert. Er komen daardoor meer één- en tweepersoonshuishoudens. Er wordt daarmee nog tot 2030 een lichte toename in de woningvraag verwacht, waarna de woningvraag tussen 2030 en 2050 met 6% zal afnemen.

Om negatieve effecten van de bevolkingsdaling en huishoudensdaling (zoals leegstand en verloedering) op termijn voor te kunnen blijven, wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

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

Met vaststelling van de Woonvisie Venlo 2021-2026 scheidt de gemeenteraad van Venlo de kaders en randvoorwaarden voor een toekomstbestendige woningvoorraad in de stad. De Woonvisie bestaat uit drie hoofdthema's die nader worden uitgewerkt: De belangrijkste opgaven hierbij zijn:

##### 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.

##### Beschikbaarheid en betaalbaarheid woningvoorraad

Een belangrijke opgave is het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad. In tijden van een krappe woningmarkt staan beiden onder druk. Naast de regulier woningzoekenden en nieuwe doelgroepen die de gemeente aan Venlo wil binden, is er aandacht voor doelgroepen voor wie het minder vanzelfsprekend is een plek te vinden op de Venlose woningmarkt.

##### Voldoende kwalitatief aanbod op het gebied van 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.

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen staat voorop dat de beoogde woning zowel qua doelgroep als qua hoogwaardige woningkwaliteit aansluit bij de kaders die in de Woonvisie 2016-2021 worden geschetst.

#### 4.4.4 Dynamische Woningbouwprogrammering

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarmee de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de Woonvisie 2016-2021 en de Strategische Visie Venlo 2040. De DWP heeft als doel de beleidslijnen uit bovengenoemde bestuursdocumenten te verfijnen naar de feitelijke situatie en af te stemmen op de actuele vraag.

In de DWP wordt ingezet op een betere fasering van de woningbouw initiatieven. Het DWP is dus een instrument om een fasering en onderscheid in de voorgenomen woningbouwontwikkelingen aan te brengen. Hierbij wordt gekeken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

De 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. Vanuit de gemeente wordt niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering is mogelijk na overleg.

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&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. Voor deze plannen staat onderling gesprek centraal, 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.

Rekening houdend met voorgaande uiteenzetting behoort onderhavige ontwikkeling tot categorie 2.

#### **4.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid**

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.



## Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

### 5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging of het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ter plekke van Ebberstraat 40 Velden is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van kracht. Op de locatie geldt de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' evenals de aanduiding 'Glastuinbouwbedrijf'. Bovendien is op onderhavige locatie een bedrijfswoning aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de bedrijfswoning met omliggende gronden in gebruik te nemen ten behoeve van reguliere woondoeleinden. In ruil daarvoor wordt beoogd om op onderhavige locatie een bouwkwavel te creëren zodat ter plekke een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd. Derhalve gaat onderhavige ontwikkeling gepaard met het doorvoeren van een planologische functiewijziging evenals het toevoegen van verblijfsruimten. Het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek is dan ook noodzakelijk.

In het kader van voorliggende ontwikkeling heeft Aelmans Eco B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht op onderhavige locatie. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 2.

In het bodemonderzoek wordt onderhavig plangebied opgesplitst in een drietal onderzoeksgebieden, namelijk de gronden ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, de beoogde bouwkwavel en de overige gronden. Ten aanzien van de bestaande bedrijfswoning is een historisch onderzoek verricht en ten aanzien van de bouwkwavel en de overige gronden is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

#### **Bouwkwavel**

##### *Bovengrond*

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond van de beoogde bouwlocatie als klasse AW2000 grond worden bestempeld.

##### *Ondergrond*

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan deze grond als klasse AW2000 grond worden bestempeld.

#### **Overige terrein**

##### *Bovengrond*

Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt, dat behoudens een marginaal verhoogde concentratie cadmium in grondmengmonster 9 geen van de overige concentraties de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden.

Voorvoemde bodemlagen zijn tevens aanvullend op OCB in de grondmengmonsters 5, 6 en 7 onderzocht. Uit de resultaten van deze grondmengmonsters blijkt, dat marginale overschrijdingen met Hexaanchloorbenzeen en de som Drins zijn aangetroffen. Voorvoemde lichte overschrijdingen zijn dermate marginaal, dat deze als te verwaarlozen kunnen worden beschouwd. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond op basis van worst case als klasse wonen grond worden bestempeld.

### *Ondergrond*

De ondergrond van dit gedeelte is analytisch in de grondmengmonsters 11 en 12 onderzocht. Uit de analyseresultaten van deze beide grondmengmonsters blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing kan de ondergrond als klasse AW2000 grond worden bestempeld.

### *Bovengrondse tank*

Naar aanleiding van de visuele bevindingen en de analyseresultaten van de grond (MM 14) en de peilbuis (01) blijkt, dat voornoemde opslag geen invloed op de bodemkwaliteit ter plaatse heeft gehad.

### *Grondwater*

In het grondwater zijn overschrijdingen met cadmium, koper, kobalt, nikkel, zink en naftaleen aangetroffen. Diverse concentraties nikkel en kobalt zijn van dien aard dat deze in alle drie de peilbuizen de interventiewaarden overschrijden. Uit de eerder uitgevoerde onderzoeken worden vergelijkbare overschrijdingen aangetroffen. Derhalve kunnen we concluderen dat deze verontreinigingen veelvuldig in het ondiepe grondwater worden aangetroffen en mogelijk nog deels te wijten zijn aan de calamiteit met het persriool uit 2002. Deze verontreinigingen vormen geen directe belemmeringen voor de beoogde bestemmingswijzingen en het gebruik van onderhavig terrein als zijnde woondoeleinden.

### *Asbest*

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen of bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Dit is analytisch bevestigd middels een 4-tal grondmonsters.

### **Bestaande bedrijfswoning**

Ter plaatse van de huidige woning met tuin (kad. nr. 159) zijn tijdens de uitvoering van het onderzoek geen onvolkomenheden aangetroffen. Naar aanleiding van de alhier verrichtte terreininspectie zijn er geen belemmeringen om deze bedrijfswoning bestemmingsplan technisch naar een particuliere woning om te zetten.

### **Conclusie**

Resumerend kan worden gesteld, dat ondanks de licht verhoogde concentraties in de bovengrond, en de verontreinigingen in het grondwater deze geen belemmeringen vormen voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en het gebruik van onderhavig perceel ten behoeve van woondoeleinden.

Met inachtneming van vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## **5.2 Geluid**

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industriëlawaai en spoorweglawaai. Bij voorliggende ontwikkeling speelt het aspect wegverkeerslawaai een rol.

### **5.2.1 Wegverkeerslawaai**

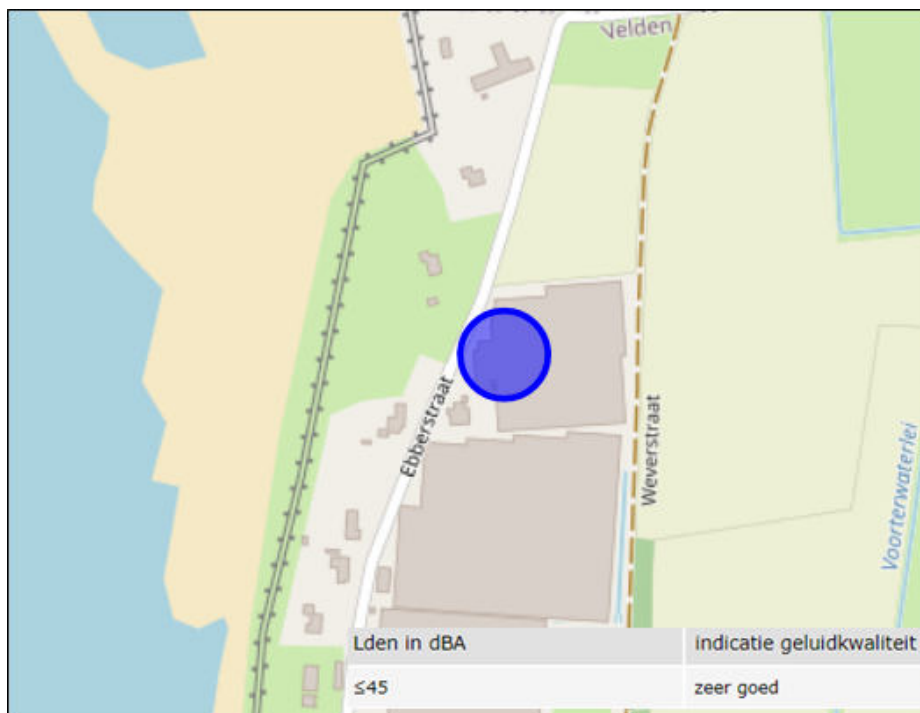
Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de weg). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt

overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Wat betreft de bestaande bedrijfswoning Ebberstraat 40 te Velden is van belang dat het gebruik van de woning als zodanig gelijk blijft. Sprake is van een planologische wijziging van 'bedrijfswoning' naar 'burgerwoning'. De Wet geluidhinder (artikel 76, lid 3) schrijft voor dat geluidbelasting op bestaande woningen niet getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden. Derhalve hoeft ten aanzien van de bestaande bedrijfswoning geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd.

Wat betreft de nieuw te realiseren woning is de geluidkaart van het RIVM geraadpleegd. Gelet op de geluidkaart van het RIVM is indicatief de geluidkwaliteit van de buitenruimte ter plekke van onderhavig plangebied in z'n algemeenheid 'zeer goed (kleiner dan of gelijk aan 45 dBA)'. Omdat deze waardering betrekking heeft op de buitenruimte, mag worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat binnen in de woning goed is. Derhalve kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.



*Geluidkaart RIVM met aanduiding plangebied*

### 5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning aanwezig is, dient

bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving van onderhavig projectgebied te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'.

Vooropgesteld moet worden dat de directe omgeving van onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door woongebied. In de nabije omgeving van de locatie zijn geen agrarische bedrijven of andere bedrijfslocaties meer aanwezig. In het verleden waren rondom de locatie wel een aantal glastuinbouwbedrijven gesitueerd, deze hebben echter ook deelgenomen aan het project Maasdal Velden waardoor deze deze in de loop der jaren zijn/worden beëindigd. Hierbij kan worden gewezen op de locatie Ebberstraat 34 te Velden.

Op de locatie Rijksweg 1 te Velden is een rundveehouderij gelegen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient voor een rundveehouderij (categorie 'Fokken en houden van rundvee'; SBI-code: 0141, 0142) een minimale richtafstand te worden gehanteerd van 100 meter (voor het aspect geur). De beoogde woningen liggen op meer dan 450 meter van de inrichtingsgrens van het agrarisch bedrijf. Derhalve wordt aan de minimale richtafstand voldaan.

Bovendien is op de locatie Rijksweg 4 te Velden een agrarisch bedrijf gelegen. De afstand van dit bedrijf tot onderhavig plangebied bedraagt circa 320 meter. Gelet op de ruime afstand van het agrarisch bedrijf tot onderhavig plangebied, vormt het agrarisch bedrijf geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Met inachtneming van vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

### **5.4.1 Algemeen**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

### **5.4.2 Het besluit NIBM**

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van één nieuwe woning. Dit aantal ligt ruimschoots lager dan de genoemde



1.500 woningen. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling NIBM is.

#### **5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen**

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is gericht op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide (m.n. kinderen, ouderen en zieken). Dit besluit is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

#### **5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit leidt voorliggende planontwikkeling, binnen de daartoe gestelde wettelijke (onder)grenzen, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **5.5 Externe veiligheid**

Bij onderhavige planontwikkeling aan de Rengelstraat ong. te Venlo is sprake van het realiseren van een kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

#### **5.5.1 Beleid**

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

#### **Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken.

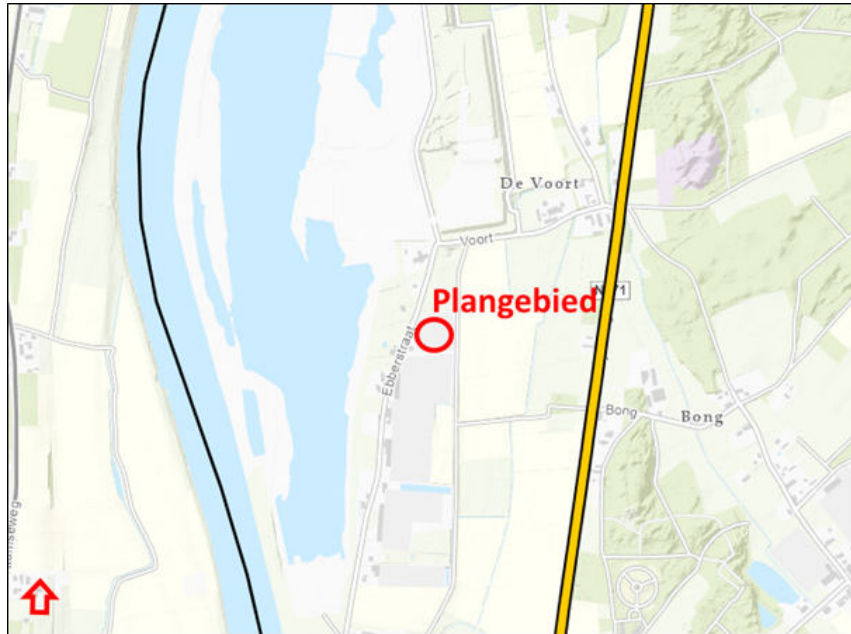
Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

#### **Plaatsgebondenrisico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De  $10^{-6}$ -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

### 5.5.2 Risicovolle bronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



*Uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied*

#### *Rijksweg N271*

In de nabijheid van het plangebied is één risicobron aanwezig, namelijk de Rijksweg N271. Deze weg vormt een risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg. De N271 heeft een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 380 meter vanaf deze weg. Geconcludeerd kan worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg geen belemmering vormt voor de realisatie van de nieuwe woning.

#### *Maas*

De meest nabijgelegen risicovolle bron is de op 500 meter gelegen Maas (Maascorridor). Uit het Basisnet water blijkt dat voor de gehele Maascorridor een  $PR10^{-6}$  risicocontour geldt van 0 meter en het invloedsgebied bedraagt 1.070 meter. Onderhavig plangebied is binnen het invloedsgebied van de Maas gelegen. Gelet op het feit dat onderhavige ontwikkeling niet gepaard gaat met een toename van het aantal personen in het plangebied vormt de Maascorridor geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

### 5.5.3 Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten cultuurhistorie, archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

### 6.1 Cultuurhistorie

Sinds 2012 is het belang van cultuurhistorie wettelijk vastgelegd in het Besluit Ruimtelijke Ordening. Het Besluit geeft aan dat een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden, in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

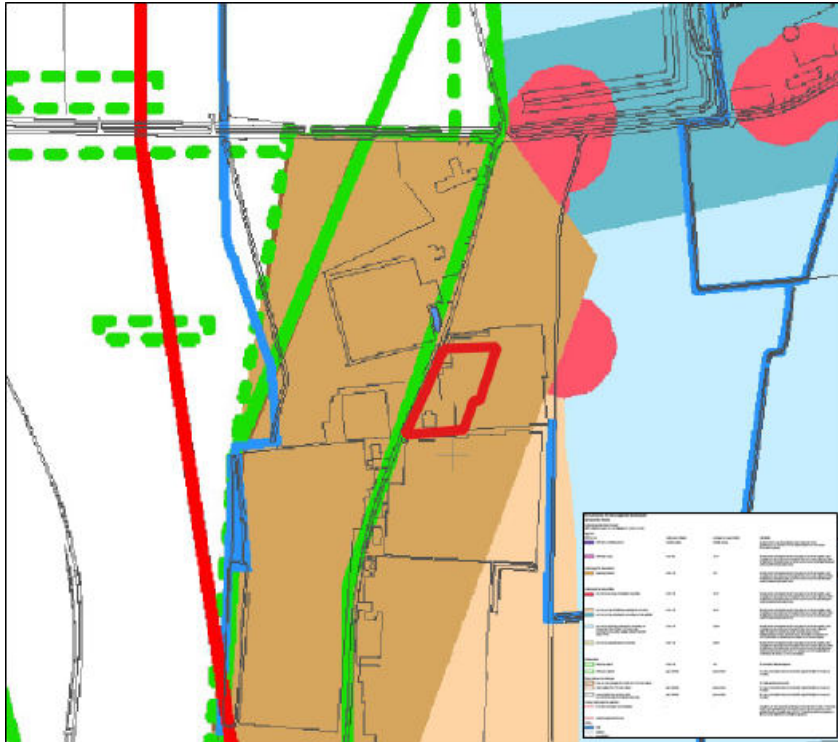
Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

### 6.2 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn. Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

De gemeente Venlo beschikt over de 'Erfgoedverordening Venlo 2021'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen. Gelet op de archeologische monumenten- en verwachtingskaart van de gemeente liggen de gronden in een gebied met een hoge archeologische verwachting voor landbouwers.



*Uitsnede Archeologische Basiskaart gemeente Venlo met aanduiding (plangebied)*

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling heeft Aeres Milieu op 21 juni 2022 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3.

Het plangebied ligt binnen het Lomm-Velden Maasterras dat is ontstaan in het Vroeg-Holoceen (vanaf circa 10.150 tot 8.000 jaar geleden) die ten tijde van het eind laatpaleolithicum B de actieve riviervlakte vormde. De kans is groot dat sporen uit deze periode, indien toch aanwezig, in het plangebied zijn geërodeerd door latere rivieractiviteiten. Op basis van deze gegevens geldt een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum.

Ten tijde van het mesolithicum vormde het plangebied niet meer de actieve riviervlakte. Van oudsher vestigde de mens zich op de overgang van nat naar droog (gradiëntzones). Direct ten oosten van het plangebied ligt een geul. Het is niet bekend wanneer de geul watervoerend was. Indien de geul watervoerend was ten tijde van het mesolithicum, dan is het plangebied aantrekkelijk voor bewoning. Om deze redenen geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor het mesolithicum. Indien de geul direct ten oosten van het plangebied watervoerend was ten tijde van de landbouwende samenlevingen, dan is het plangebied aantrekkelijk voor bewoning. Binnen een straal van 100 meter werd onder andere aardewerk uit de bronstijd en meerdere aardewerkresten uit de Romeinse periode aangetroffen. Om deze reden geldt er een hoge archeologische verwachting voor de periode neolithicum tot vroege middeleeuwen.

Het plangebied ligt aan de Ebberstraat. Deze straat vormde een secundaire uitvalsweg vanuit het buurtschap Hasselt naar Lomm. Uit bestudering van historische kaarten blijkt dat het plangebied sinds tenminste circa 1800 onbebouwd was en in gebruik is als bouwland en weiland. Het plangebied blijft onbebouwd totdat woonhuis en tuinbouwkas wordt gerealiseerd in eind jaren zeventig en begin jaren tachtig van de 20e eeuw. In de direct omgeving zijn echter aardewerkresten uit de late middeleeuwen bekend. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor de periode volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat er hoge bruine enkeerdgronden niet (meer) voorkomen in plangebied. De bodemopbouw bestaat uit een AC-profiel waarbij de overgang van de humeuze toplaag naar de natuurlijke ondergrond scherp is. Dit betekent dat de

top van het potentieel archeologisch niveau voor de periode jagers-verzamelaars ter plaatse niet meer intact is. Echter kan voor de daaropvolgende periode van meer sedentaire bewoningsvormen met robuustere sporen worden gesteld dat deze naar verwachting nog goed aangetroffen kunnen worden. De (middel)hoge verwachtingen voor de periode neolithicum – nieuwe tijd blijft dan ook gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen vanaf maaiveld archeologische resten aanwezig zijn. Hierbij is rekening gehouden met een bufferzone van circa 30 centimeter. Op basis hiervan wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Bij voorkeur vindt dit vervolgonderzoek plaats in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Daaraan voorafgaand dient een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een Programma van Eisen opgesteld. Dit programma van eisen is op 27 juli 2023 goedgekeurd door de gemeente. **Op grond van dit programma van eisen wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de beoogde bouwkevel. Zodra de rapportage van dit proefsleuvenonderzoek gereed is, wordt dit als bijlage aan voorliggende toelichting toegevoegd.**

PM

Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt onderhavig bestemmingsplan niet belemmerd door het aspect archeologie.

### **6.3 Verkeer en parkeren**

Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling aan de Ebberstraat 40 te Velden dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. In dat verband mag de verkeersgeneratie vanwege een ruimtelijke ontwikkeling niet leiden tot verkeersproblemen, alsook dient de extra parkeerbehoefte op eigen terrein te worden opgevangen.

#### **6.3.1 Verkeersstructuur**

In ruil voor het beëindigen van de agrarische activiteiten op de locatie Ebberstraat 40 te Velden, wordt beoogd om ter een bouwkevel te creëren zodat ter plekke een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd. De Ebberstraat vormt een zuidelijke aftakking van de weg 'Voort' en daarnaast loopt de Ebberstraat parallel met de N271. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe levensloopbestendige burgerwoning probleemloos kan opvangen.

#### **6.3.2 Parkeren**

De CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voorziet in parkeerkencijfers voor vrijstaande koopwoningen. Onderhavige locatie is gelegen in 'sterk stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarbij zijn minimaal 1,7 en maximaal 2,5 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen perceel van onderhavige locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor het parkeren van minimaal drie auto's. Geconcludeerd moet worden dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen waardoor zich parkeerproblemen in de openbare ruimte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling niet voordoen.

### **6.4 Waterhuishouding**

#### **6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021**

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en

bescherming nodig zijn;

- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

#### **6.4.2 Provinciaalbeleid**

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

#### **6.4.3 Afvalwater en hemelwater**

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de gemeente Venlo en in het beheergebied van Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en waterveiligheid binnen haar beheergebied. Sinds 1 april 2019 is de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg van kracht.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen onderhavig plangebied wordt hierna uiteengezet.

- *Afvalwater*

Het afvalwater als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Venlo. In de omgeving is een bestaande drukriolering aanwezig waarop onderhavig initiatief kan worden aangesloten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

- *Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein*

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

- *Hemelwater (dak)verhardingen*

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

- *Hemelwatervoorziening*

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Aangezien de gronden waarop de nieuwe woning wordt beoogd, zijn gelegen binnen de buitenbeschermingszone waterkering, dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg rekening te worden gehouden met een extreme bui met een neerslaghoeveelheid van 100 millimeter in 24 uur. Daarnaast adviseert de gemeente Venlo om in het kader van klimaatadaptatie een voorziening te dimensioneren die een bui van 60 mm in 1 uur kan verwerken.

In onderstaande figuur wordt gevisualiseerd aangegeven dat de gronden waarop de nieuwe bebouwing wordt

voorzien, zijn gelegen binnen de buitenbeschermingszone waterkering.



*Aanduiding buitenbeschermingszone waterkering*

Vooropgesteld moet worden dat initiatiefnemer voornemens is om het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding op de locatie Ebberstraat ong. te Venlo op eigen terrein op te vangen. Hierbij is relevant dat de beoogde woning wordt omgeven door een ruime tuin. Ter plekke is afdoende fysieke ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in een adequate hemelwatervoorziening.

- *Opgvang schoon hemelwater*

In de hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren.

- *Voorkomen van wateroverlast*

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

#### **6.4.4 Conclusie**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect waterhuishouding geen onoverkomelijke belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling.

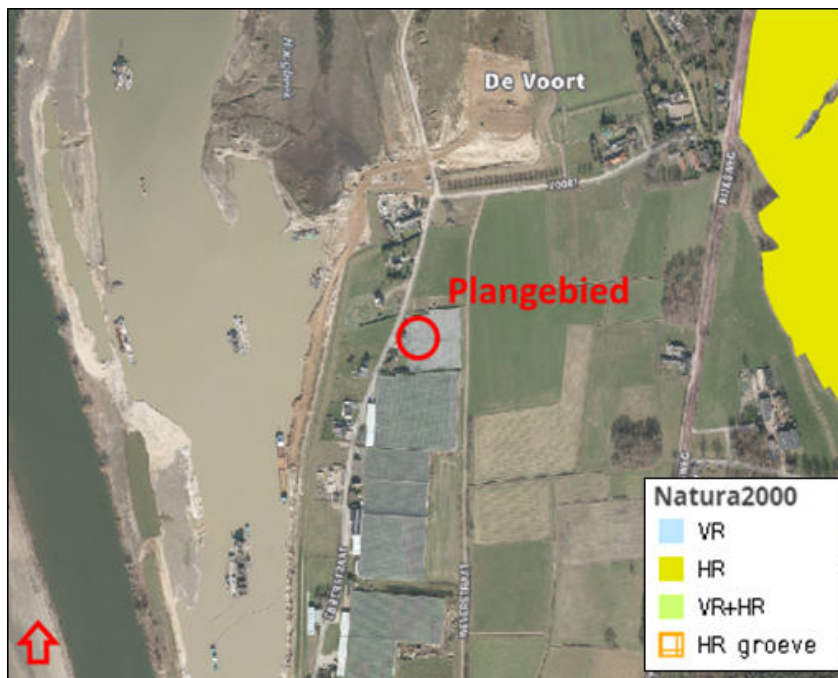
## **6.5 Natuur en landschap**

### **6.5.1 Natura2000**

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het oostelijk gelegen 'Maasduinen'. De afstand tussen onderhavig plangebied en dit Natura 2000 gebied bedraagt circa 500 meter. Ter plaatse van onderhavig

plangebied zelf is geen Natura2000-gebied aanwezig.



*Kaart 'Natura2000' van Atlas Limburg met aanduiding plangebied*

Onderhavig voornemen aan de Ebberstraat 40 ziet allereerst op het slopen van de bestaande glasopstanden. Vervolgens wordt beoogd om een nieuwe vrijstaande woning te realiseren in ruil voor het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten.

In het kader van voorliggende ontwikkeling heeft een stikstofonderzoek plaatsgevonden naar de realisatiefase (sloop en bouw) en gebruiksfase van het project. Dit stikstofonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4.

Uit de berekeningen met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Derhalve kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof met zekerheid worden uitgesloten.

Bovendien is met inachtneming van onderhavige planontwikkeling de effectenindicator geraadpleegd. Ter plaatse van onderhavige locatie aan de Ebberstraat 40 zijn momenteel kassen aanwezig.



Storingsfactor	Verstoring door mechanische effecten																
	1	2	7	8	13	14	15	16	17	Opervlakteverlies	Versnippering	Verontreiniging	Verdroging	Verstoring door geluid	Verstoring door licht	Verstoring door trilling	Optische verstoring
Stuifzandheiden met struikhei	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Zandverstuivingen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Zwakgebufferde vennen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Zure vennen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Vochtige heiden	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Droge heiden	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
*Stroomdalgraslanden	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ruigten en zomen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
*Actieve hoogvenen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Pioniervegetaties met snavelbiezen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Beuken-eikenbossen met hulst	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Oude eikenbossen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
*Hoogveenbossen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
*Vochtige alluviale bossen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Droge hardhoutoibossen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Bever	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Drijvende waterweegbree	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Gevlekte witsnuitlibel	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Kamsalamander	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Kleine modderkruiper	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Rivierdonderpad	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Boomleeuwerik (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Dodaars (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Dodaars (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Geoorde fuut (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Geoorde fuut (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Grauwe Klauwier (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Nachtzwaluw (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Oeverzwaluw (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Roodborsttapuit (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Zwarte Specht (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

*Uitsnede effectenindicator*

Onderstaand is per storingseffect beschreven of dit effect aan de orde is als gevolg van de activiteiten van de initiatiefnemers in het plangebied:

- Oppervlakteverlies: Het project ligt buiten het Natura 2000-gebied Maasduinen. Als gevolg van de

voorgenomen activiteiten zijn er geen effecten op dit Natura 2000-gebied. Er is geen sprake van oppervlakteverlies of versnippering van habitat- of foerageergebied;

- Verontreiniging: Verontreiniging kan plaatsvinden via bodem, water of lucht. De beoogde ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van verkeersbewegingen ter plaatse. Hiervoor in paragraaf 6.5.1 is middels een vergelijking van de huidige en toekomstige verkeersbewegingen aangetoond dat onderhavige ontwikkeling geen invloed heeft op het nabijgelegen Natura2000-gebied 'Maasduinen'.
- Verstoring door geluid: Ter plaatse van het plangebied is momenteel de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' van kracht. Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. Ten gevolge van deze ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen naar de locatie af. In ruil voor deze ontwikkeling mag ter plekke van het plangebied een nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd. Met inachtneming van de ligging van het plangebied en de aard van de beoogde ontwikkeling leidt deze niet tot een extra verstoring van geluid.
- Verstoring door licht: Gelet op de ligging, het gebruik en de afstand van de woning tot de Natura 2000 gebieden hebben de activiteiten in en bij de woning geen verstoring tot gevolg op Natura 2000 gebieden voor wat betreft dit aspect.
- Optische verstoring: Optische verstoring betreft verstoring door de aanwezigheid en/of beweging van mensen dan wel voorwerpen die niet thuishoren in het natuurlijke systeem. Dit leidt vooral tot vluchtgedrag van dieren. Het project bevindt zich op circa 500 meter afstand van het Natura-2000 gebied en op een dergelijke afstand worden dieren zoals de kamsalamander niet verstoord;
- Verstoring door mechanische effecten: Er is geen sprake van mechanische effecten in de vorm van golfslag, luchtwervelingen etc.

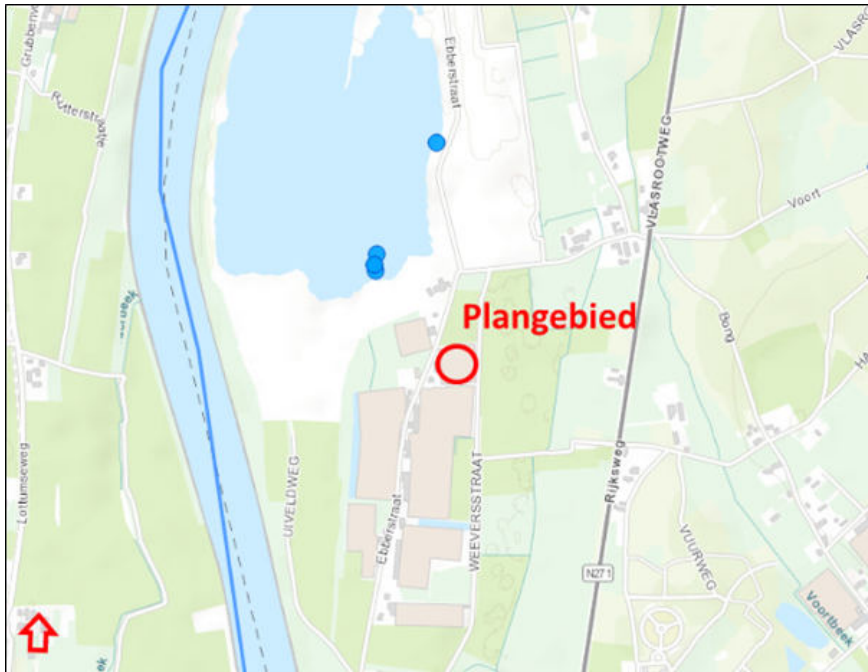
Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura2000-gebieden.

## 6.6 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling aan de Ebberstraat 40 te Velden is de website [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) geraadpleegd welke recente data bevat met waarnemingen over flora en fauna. Uitgaande van waarneming.nl zijn tot voor kort geen beschermde flora en fauna aangetroffen. In onderstaande figuur wordt een en ander nader gevisualiseerd.



*Uitsnede website [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) met aanduiding projectgebied*

Daar komt bij dat onderhavige locatie momenteel volledig is bebouwd met kassen waarin tot voor kort intensieve teeltactiviteiten plaatsvonden. In Bijlage 5 is een fotobijlage opgenomen waarin de situatie in de te slopen bebouwing wordt weergegeven. Het is niet te verwachten dat ter plaatse van onderhavige projectlocatie beschermde soorten flora en fauna voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot het aspect flora- en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn ten behoeve van onderhavige ontwikkeling.

## 6.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. De woningen worden gebouwd met duurzaam materiaal, waarbij aandacht wordt besteed aan de recyclebaarheid van de bouwmaterialen. Daarnaast worden de woningen gasloos uitgevoerd, goed geïsoleerd en wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Met betrekking tot de bouwkundige aspecten van onderhavig woningbouwplan kan worden gewezen op het feit dat deze verder zullen worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.



## Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 7.1      Grondexploitatie

#### 7.1.1    Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

#### 7.1.2    Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Venlo sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

## **7.2 Planschade**

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een ontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een ontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een ontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Venlo sluit een planschadeverhaalovereenkomst met initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Venlo.

## Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Maasdal Velden: Ebberstraat 40' van de gemeente Venlo bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

### 8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

### 8.2 Opbouw bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

#### 8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

#### 8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - Begrippen
  - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - Bestemmingen
  - Voorlopige bestemmingen
  - Uit te werken bestemmingen
  - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - Anti-dubbeltelregel
  - Algemene bouwregels
  - Algemene gebruiksregels
  - Algemene aanduidingsregels
  - Algemene afwijkingsregels
  - Algemene wijzigingsregels
  - Verwezelijking in de naaste toekomst
  - Algemene procedureregels
  - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - Overgangsrecht
  - Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

### **8.2.3 Verbeelding**

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.





De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.



# Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

## 9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

## 9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

## 9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Venlo heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

## 9.4 Formele procedure

### 9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling 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, binnen 6 weken na vaststelling.

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

#### 9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf [ datum ] tot en met [ datum ] voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn [ wel / geen ] zienswijzen ingekomen.

[ indien van toepassing: ]

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota [ controleren of dit correcte benaming is ]. De zienswijzennota is toegevoegd als bijlage [ ... ].

Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Op [ datum ] is het bestemmingsplan [ gewijzigd ] [ ongewijzigd ] vastgesteld.



### Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

### Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

### Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

### Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

### Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

### Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

Ubachsberg (045) 575 32 55  
Voerendaal (045) 30 30 600  
Baexem (0475) 45 92 60  
Margraten (043) 30 30 117  
Vught (073) 303 27 00  
Nijmegen (024) 322 45 79  
Panningen (077) 208 31 66

[www.aelmanns.com](http://www.aelmanns.com)