

# Toelichting bestemmingsplan

## “Maasdal-Velden;Vorstweg 49”

NL.IMRO.0983.BP202219MDVVRSTW49



|                     |              |   |                                    |
|---------------------|--------------|---|------------------------------------|
| Kadastrale gegevens | Gemeente     | : | Velden                             |
|                     | Sectie       | : | G                                  |
|                     | Nummer(s)    | : | 160, 268, 269, 270, 271,272 en 273 |
| Opgesteld door      |              | : | Arvalis B.V.                       |
| Referentie          |              | : | 2022/707496                        |
| Datum               | Ontwerp:     | : | Klik of tik om tekst in te voeren. |
|                     | Vastgesteld: | : | Klik of tik om tekst in te voeren. |

## Inhoudsopgave

|   |    |
|---|----|
| 1. Beschrijving bestaande situatie .....                  | 4  |
| 1.1. Aanleiding en doel .....                             | 4  |
| 1.2. Ligging en begrenzing .....                          | 4  |
| 1.3. Vigerend bestemmingsplan.....                        | 5  |
| 1.4. Leeswijzer .....                                     | 6  |
| 2. Planbeschrijving .....                                 | 7  |
| 2.1. Huidige situatie .....                               | 7  |
| 2.2. Beoogde situatie project Maasdal .....               | 7  |
| 2.3. Beoogde situatie plangebied .....                    | 9  |
| 3. Beleidskader .....                                     | 10 |
| 3.1. Inleiding.....                                       | 10 |
| 3.2. Rijksbeleid.....                                     | 10 |
| 3.2.1. Nationale omgevingsvisie .....                     | 10 |
| 3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ..... | 10 |
| 3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking .....              | 11 |
| 3.2.4. Beleidslijn grote rivieren .....                   | 12 |
| 3.2.5. Besluit m.e.r.....                                 | 13 |
| 3.3. Provinciaal beleid .....                             | 14 |
| 3.3.1. Provinciale Omgevingsvisie.....                    | 14 |
| 3.3.2. Omgevingsverordening 2014 .....                    | 16 |
| 3.3.3. Omgevingsverordening 2021 .....                    | 16 |
| 3.4. Regionaal beleid.....                                | 17 |
| 3.4.1. Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 .....  | 17 |
| 3.5. Gemeentelijk beleid .....                            | 18 |
| 3.5.1. Strategische Visie 2040.....                       | 18 |
| 3.5.2. Ruimtelijke structuurvisie Venlo .....             | 19 |
| 3.5.3. Woonvisie Venlo 2021-2026 .....                    | 20 |
| 3.5.4. dynamische woningbouwprogrammering .....           | 21 |
| 3.5.5. Bestemmingsplan toetsing.....                      | 21 |
| 4. Omgevingsaspecten.....                                 | 22 |
| 4.1. Bodem .....  | 22 |
| 4.2. Bedrijven en milieuzonering.....                     | 22 |
| 4.3. Luchtkwaliteit .....                                 | 23 |
| 4.4. Geluid .....   | 25 |
| 4.5. Externe veiligheid.....                              | 26 |
| 4.6. Cultuurhistorie en Archeologie .....                 | 28 |
| 4.6.1. Cultuurhistorie .....                              | 28 |
| 4.6.2. Archeologie .....                                  | 29 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 4.7.   | Flora en Fauna .....                   | 30 |
| 4.7.1. | Gebiedsbescherming.....                | 30 |
| 4.7.2. | Soortenbescherming.....                | 31 |
| 4.8.   | Water .....                            | 33 |
| 4.8.1. | Provinciaal waterplan Limburg .....    | 33 |
| 4.8.2. | Watertoets .....                       | 33 |
| 4.8.3. | Waterhuishoudkundige situatie .....    | 34 |
| 4.8.4. | Hemelwaterinfiltratie .....            | 34 |
| 4.8.5. | Afvalwater.....                        | 34 |
| 4.9.   | Mobiliteit en parkeren .....           | 34 |
| 4.10.  | Landschappelijke inpassing.....        | 34 |
| 5.     | Uitvoerbaarheid en procedure .....     | 35 |
| 5.1.   | Economische haalbaarheid.....          | 35 |
| 5.2.   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 35 |
| 5.3.   | Procedure.....                         | 35 |
| 5.4.   | Vooroverleg en inzage .....            | 35 |
| 6.     | Juridische planopzet .....             | 36 |
| 6.1.   | Inleiding.....                         | 36 |
| 6.2.   | Toelichting op de verbeelding .....    | 36 |
| 6.3.   | Toelichting op de regels .....         | 36 |

## **Bijlage(n)**

Bijlage 1: Vooronderzoek Bodem

Bijlage 2: Akoestische onderbouwing

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Stikstof onderbouwing

Bijlage 5: Landschappelijke inpassing

# 1. Beschrijving bestaande situatie

## 1.1. Aanleiding en doel

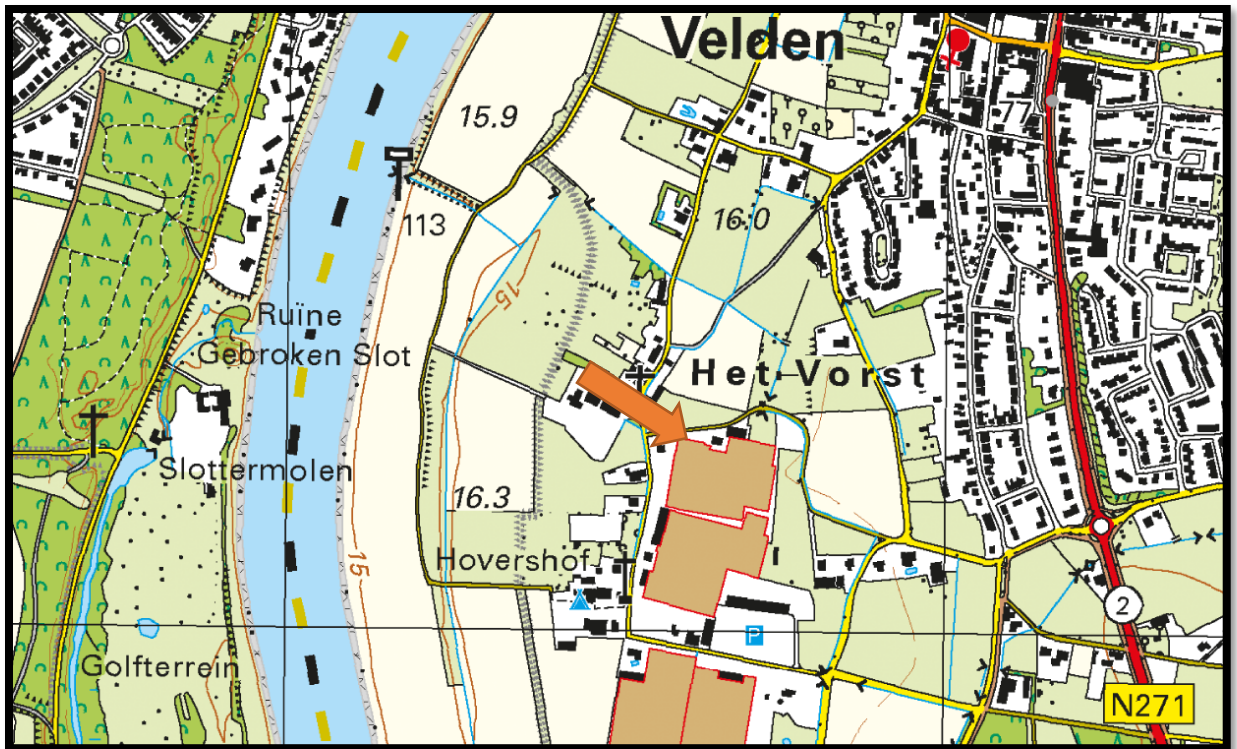
Voor de realisatie van 'Ruimte voor de rivier de Maas' is het project Maasdal Velden ontwikkeld. Met dit project zullen er glasopstanden en bedrijfsgebouwen van een dertiental ondernemers worden uitgeplaatst met als doel om ruimte voor de rivier de Maas te maken middels minder bebouwing in het rivierdal. Hierdoor zullen de glasopstanden en bedrijfsgebouwen in dit gebied uiterlijk in 2024 met ruim 60% verminderd zijn. Als compensatie kunnen er maximaal 30 woningen (een aantal buiten het Maasdal) worden gerealiseerd.

In het kader van dit project wordt het glastuinbouwbedrijf aan de Vorstweg 49 gesloopt. Het bedrijf is gelegen in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Initiatiefnemers hebben inmiddels een overeenkomst met de gemeente Venlo afgesloten waarin is afgesproken wanneer de agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Als tegemoetkoming van deze beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten zal de bestaande bedrijfswoning aan de Vorstweg 49 worden omgezet in een reguliere burgerwoning en wordt op het kadastrale perceel een nieuwe woonbestemming toegekend.

Met dit plan zal het bebouwd oppervlak in het Maasdal met circa 16.219 m<sup>2</sup> verminderen.

## 1.2. Ligging en begrenzing

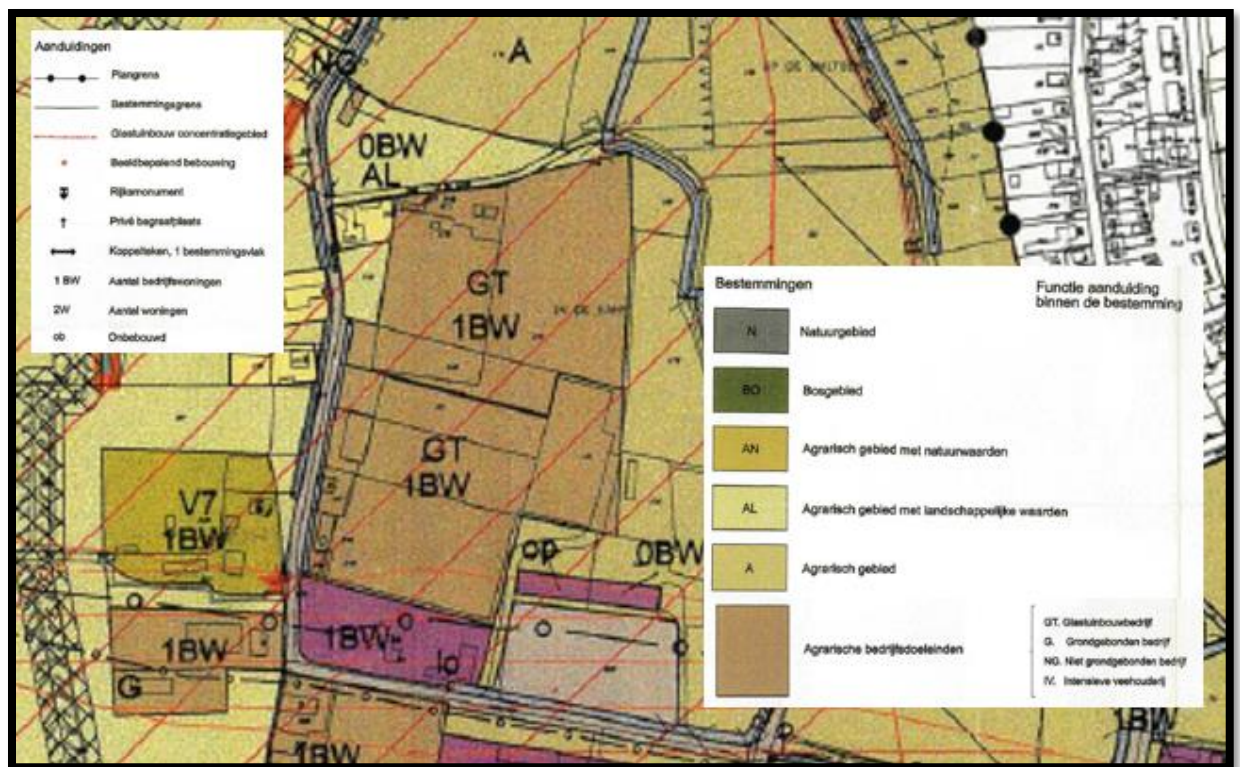
De locatie is kadastraal bekend als Arcen en Velden sectie G perceelnummers 160, 268, 269, 270, 271, 272, 273. De locatie ligt in het buitengebied ten zuidwesten van de kern Velden in een glastuinbouwconcentratiegebied. Rivier de Maas is gelegen op circa 600 meter ten westen van het plangebied. Het plangebied behoort tot het buitengebied van Velden wat gekenmerkt wordt door een concentratie aan glastuinbouwbedrijven, landbouw en enkele bosgebieden. Ten oosten van het plangebied bevindt zich op circa 250 m de kern van het dorp Velden. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele glastuinbouwbedrijven gelegen en ook enkele burgerwoningen. De Rijksweg (N271) van Nijmegen naar Venlo is op circa 550 meter ten oosten van het plangebied gelegen.



Afbeelding 1. Topografische kaart (bron: topokaartnederland).

### 1.3. Vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.6.



Afbeelding 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden'. Dit bestemmingsplan is op 28 mei 2009 door de raad van de destijds actieve gemeente Arcen en Velden vastgesteld. Op 26 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg het bestemmingsplan grotendeels goedgekeurd. De delen van het bestemmingsplan waaraan goedkeuring is onthouden zijn niet van toepassing op het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De locatie heeft de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden", de dubbelbestemming "stroomvoerend rivierbed", de functieaanduiding "Glastuinbouwbedrijf" en de aanduiding "1 bedrijfswoning".

#### **1.4. Leeswijzer**

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna, landschappelijke inpassing en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- Uitvoerbaarheid en procedure, met een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant), hoofdstuk 5;
- Juridische planopzet, hoofdstuk 6;



## 2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven. Zowel voor de huidige als de beoogde situatie. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan beschreven voor de beoogde ontwikkeling.

### 2.1. Huidige situatie

Op de locatie Vorstweg 49 is op dit moment een glastuinbouwbedrijf gevestigd met de bijbehorende bedrijfswoning en bijgebouwen. De bedrijfsgebouwen en glasopstanden zijn samen circa 16.480 m<sup>2</sup> groot.



Afbeelding 3. Overzichtstekening huidige situatie.

### 2.2. Beoogde situatie project Maasdal

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

haalbaar is. Tegelijkertijd is besloten dat bekeken diende te worden welke eventuele alternatieven wel haalbaar zijn.

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

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

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

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

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

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

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

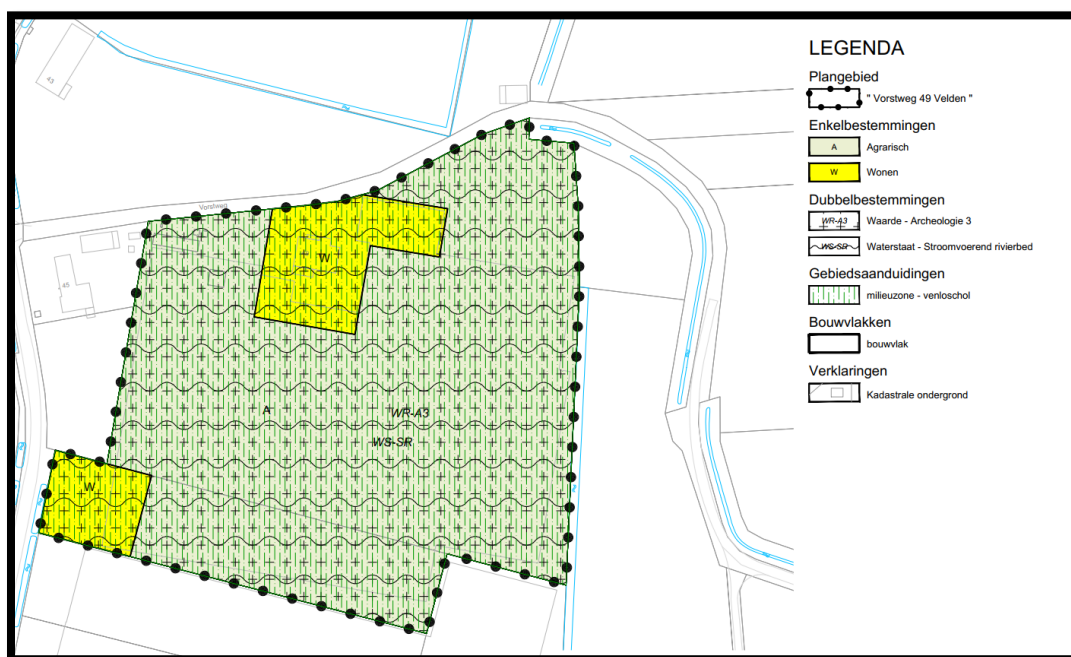
| Resultaat                     | Aantal                         |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Nieuwe woningen               | 30 (waarvan 23 in het Maasdal) |
| Deelnemende bedrijven         | 13                             |
| Oppervlakte glastuinbouw      |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

Tabel 1. Cijfers project Maasdal

Om de sloop van de glasopstanden te borgen worden de betrokken glastuinbouwbedrijven weg bestemd. Op locaties waar nieuwbouw plaatsvindt op de locatie van de huidige glasopstanden is sloop van de glasopstanden evident. Op locaties waar nieuwbouw op een andere locatie plaatsvindt wordt behalve het weg bestemmen van de glasopstanden voorzien in een specifieke gebruiksregeling met een einddatum van 31 december 2024 tenzij anders overeengekomen. Na die datum mogen de glasopstanden niet meer als zodanig worden gebruikt. 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 er geen sprake van een financiële tegenprestatie dan zal een bankgarantie ter hoogte van de sloopkosten worden verlangd.

### 2.3. Beoogde situatie plangebied

De beoogde situatie binnen het plangebied bestaat uit de sloop van de glasopstanden en een deel van de bedrijfsgebouwen. Ter compensatie van de sloop van de glasopstanden (15.767 m<sup>2</sup>) en de bedrijfsbebouwing (452 m<sup>2</sup>), met uitzondering van het bedrijfsgebouw van circa 430 m<sup>2</sup>, is overeengekomen dat één nieuwe woning gerealiseerd mag worden op het kadastraal perceel. De woning zal, zoals aangegeven in afbeelding 4 gerealiseerd worden ten zuidwesten van de huidige woning.



Afbeelding 4. Toekomstige situatie.

## 3. Beleidskader

### 3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

### 3.2. Rijksbeleid

#### 3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### Afweging

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

#### 3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening.

In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone en in de provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI) aangeduid als Natuurnetwerk Limburg. In paragraaf 2.6 van de omgevingsverordening Limburg wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels EHS'.

In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

### **3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking**

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten 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.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

#### Afweging

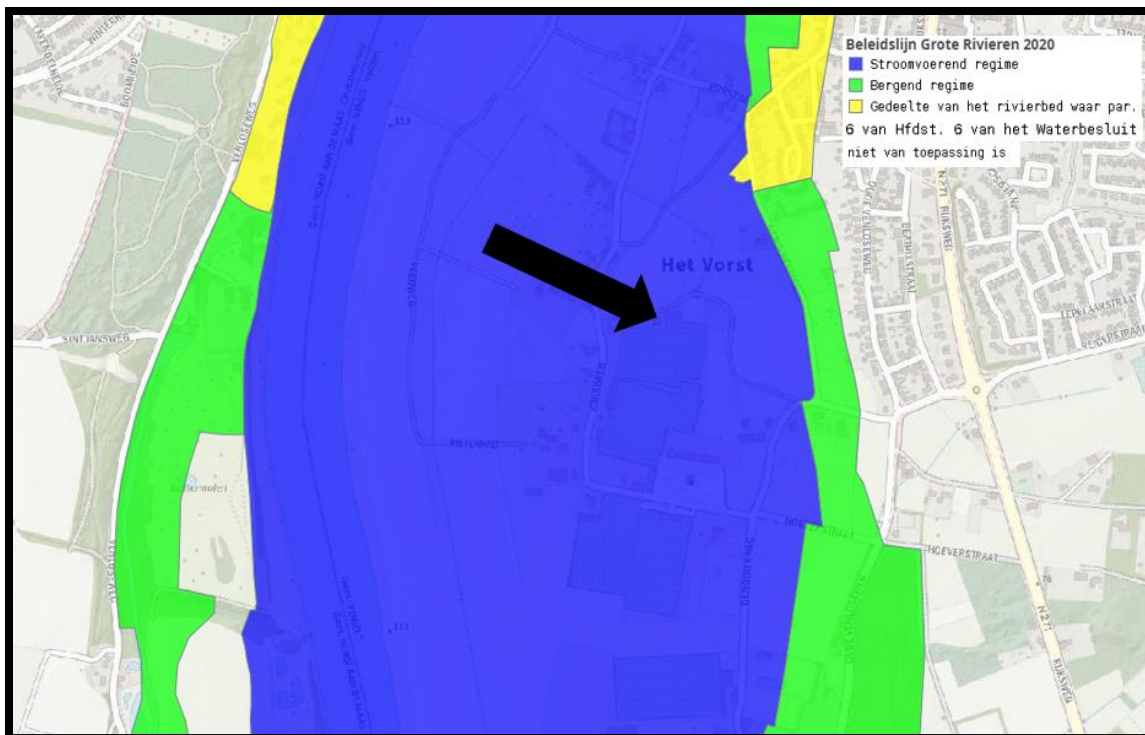
Onderhavige plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venlo, er wordt 1 woning toegevoegd. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4) blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is derhalve, op basis van zowel de locatie als de kleinschaligheid, niet aan de orde.

#### **3.2.4. Beleidslijn grote rivieren**

De overstromingen van de Maas in december 1993, januari 1995 en voorjaar 2021 hebben duidelijk gemaakt dat de Maas niet altijd binnen het winterbed blijft zoals dit in het Koninklijk Besluit uit 1916 (op basis van de Rivierenwet 1908) is vastgelegd. Bij (nieuwbouw) plannen in het rivierbed van de Maas dient daarom rekening gehouden te worden met hoge waterstanden.

Op 19 september 1997 werd de circulaire 'Bouwen langs de Maas' vastgesteld door Provinciale Staten als provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin werd vastgelegd hoe de ministeriële beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' (Staatscourant 12 mei 1997) in Limburg zijn doorwerking diende te krijgen, waarbij de bescherming van een deugdelijke stroomvoering en waterberging voorop stonden. Middels deze circulaire werd tevens invulling gegeven aan de afspraken die naar aanleiding van de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' tussen Rijk, provincie en gemeente waren gemaakt.

Mede op basis van de resultaten van in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB 'Ruimte voor de Rivier' te voorkomen, de naam 'Beleidslijn grote rivieren'. Met de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de 'Beleidslijn grote rivieren' is om de beschikbare bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden, ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken en het waarborgen van de afvoercapaciteit in het stroomvoerend rivierbed. Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr). Met name de Wro is van belang bij voorliggend project.



Afbeelding 5. Uisnede beleidslijn grote rivieren.

### Afweging

Aanleiding voor onderhavige planvoornemen is het feit dat de huidige glastuinbouwbedrijven in het Maasdal geen ontwikkelingsperspectief hebben vanwege de ligging in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Doel van de voorziene gebiedsontwikkeling van het Maasdal in Velden is onder andere het vrijwaren van het Maasdal bij Velden van bebouwing (ruimte voor de rivier).

Voor het realiseren van de bouw kavels in het Maasdal geldt dat Rijkswaterstaat hiermee dient in te stemmen. Rijkswaterstaat heeft officieel per brief 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.

### **3.2.5. Besluit m.e.r.**

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in

het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

In het plangebied wordt de nieuwbouw van één woning mogelijk gemaakt. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r.-procedure moet worden gevolgd. De realisatie van een woning valt onder onderdeel D (11.2): 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Hierbij is opgenomen dat een plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De voorliggende ontwikkeling blijft ruimschoots onder deze drempelwaarden, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

### **3.3. Provinciaal beleid**

#### **3.3.1. Provinciale Omgevingsvisie**

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

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

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
  - a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
  - b. In landelijk gebied;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie;

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;



- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringsskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn.

Het landelijke gebied wordt in het POVI onderverdeeld in 3 categorieën:

- Groenblauwe mantel
- Natuurnetwerk Limburg (incl. Natura2000 gebieden)
- Buitengebied

#### Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diversere wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

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

#### Afweging

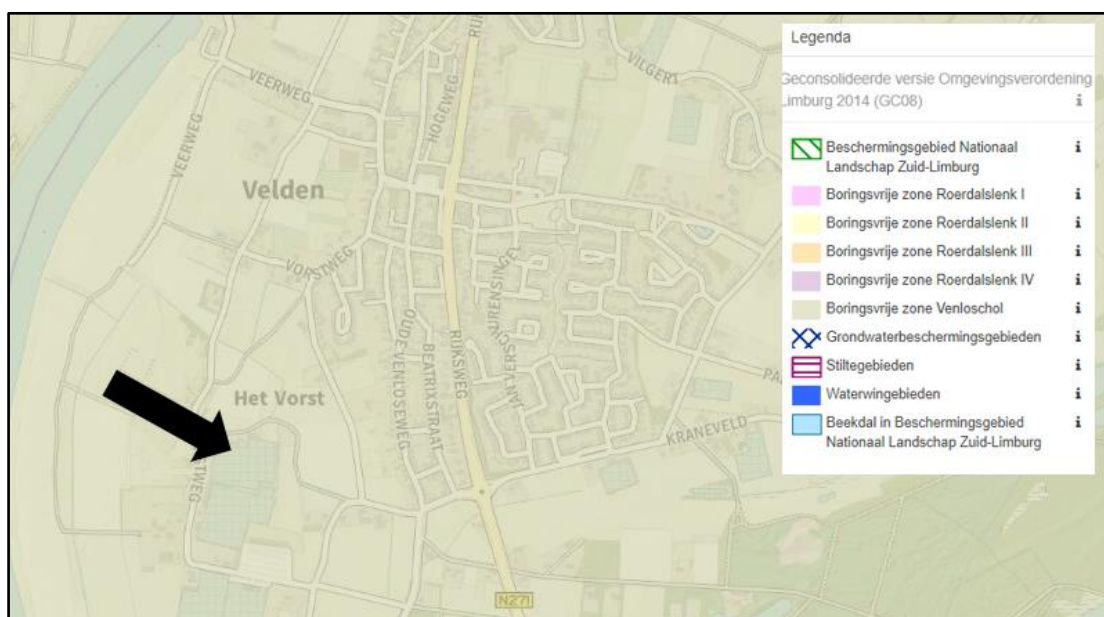
Onderhavig planvoornemen maakt onderdeel uit van het project Maasdal Velden, welk project voorziet in de sloop van vele vierkante meters aan kassen en overige bedrijfsbebouwing, waardoor de openheid van het gebied weer terugkeert, ruimte wordt geboden aan de Maas door onstening en ontglazing in het stroomvoerend rivierbed.

### 3.3.2. Omgevingsverordening 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.



Afbeelding 6. Uitsnede kaart aandachtsgebieden Provinciale omgevingsverordening.

#### Afweging

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Deze is als boringsvrije zone aangewezen, aangezien diepe boringen de natuurlijke geologische bescherming kunnen aantasten. In de Venloschol worden alleen (nieuwe) diepe onttrekkingen voor menselijke consumptie via vergunningverlening toegestaan. Van dergelijke diepe onttrekkingen is als gevolg van onderhavige ontwikkeling geen sprake.

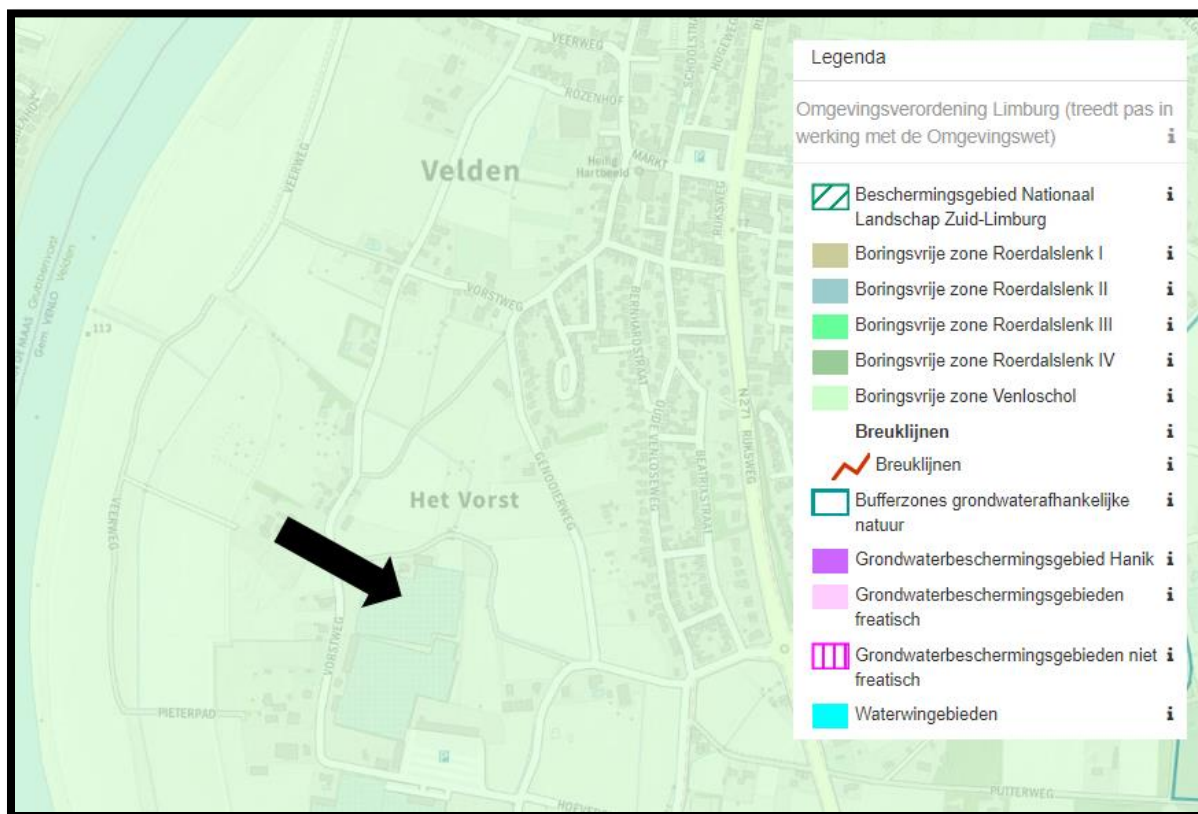
### 3.3.3. Omgevingsverordening 2021

De provincie Limburg heeft de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld op 16 december 2021. Dit vormt een belangrijke stap om te komen tot de herziening van de nu

nog geldende verordening. Met deze Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De omgevingsverordening 2021 treedt in werking met ingang van de Omgevingswet (1 januari 2024).

De inhoud van de Omgevingsverordening (2021) verschilt inhoudelijk niet veel van de huidige Omgevingsverordening (2014). Het betreft, zoals de provincie zelf ook aangeeft, een grotendeels beleidsneutrale omzetting van de huidige omgevingsverordening.

Ook binnen de Omgevingsverordening Limburg (2021) is het plangebied gelegen binnen de boringsvrije zone van de Venloschol.



Afbeelding 7. Uitsnede kaart aandachtsgebieden Grondwaterbescherming Omgevingsverordening Limburg.

Het plangebied is volgens de omgevingsverordening Limburg (2021) net als in de vigerende Omgevingsverordening gelegen in het buitengebied.

### Afweging

Met betrekking tot wonen dient er volgens de Omgevingsverordening rekening gehouden te worden met hoofdstukken 3 en 5 van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en de regionale woonvisies. Zowel aan de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en het regionaal beleid wordt in onderhavig plan getoetst.

## 3.4. Regionaal beleid

### 3.4.1. Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 is het resultaat van de herijking van de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg van 20 april 2016. Met deze nieuwe visie wordt recht gedaan aan de huidige regionale opgaven binnen het beleidsveld wonen. In de regionale woonvisie zijn afspraken gemaakt over de afstemming van woningbouwprojecten in de regio en is de keus gemaakt vooral de kwalitatieve opgave leidend te laten zijn, in plaats van de kwantitatieve opgave.

Voor de korte termijn lijkt het erop dat in sommige delen van het land sprake is van een oververhitting van de woningmarkt. Er wordt zelfs gesproken van woningnood. Ook in de regio ziet de woningmarkt er anders uit dan in 2014. Woningen worden over het algemeen sneller verkocht en nieuwbouwprojecten komen weer van de grond. Dit onderstreept nog extra dat gekozen moet worden voor de juiste woning op de juiste plek. Want ook in deze tijden van hoogconjunctuur zijn er woningen die men aan de straatstenen niet kwijt kan raken. Ook blijven huizen in bepaalde prijssegmenten achter in de verkopen. Hieruit valt af te lezen dat de veranderingen in de demografische bevolkingssamenstelling (kleinere huishoudens, vergrijzing) effect hebben op de woningmarkt.

### Afweging

In onderhavig planvoornemen wordt 1 bestaande bedrijfswoning omgezet naar een (burger)woning en wordt 1 nieuwe woning toegevoegd in een gebied waarbinnen de glastuinbouwactiviteiten beëindigd waarbij een gebied ontstaat voor buitenaf wonen op korte afstand van de kern van Velden. De huidige bedrijfswoning blijft bewoond door initiatiefnemers en de nieuwe woning wordt gerealiseerd door de toekomstige bewoners. Hiermee sluit het planvoornemen aan bij de Regionale woonvisie noord-Limburg 2020-2024.

## **3.5. Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1. Strategische Visie 2040**

In 2021 heeft de gemeente Venlo de Strategische Visie 2040 vastgesteld. Met de strategische visie Venlo 2040 geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de visie is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2040 zal moeten ontwikkelen.

Centraal in de Strategische visie staan vijf opgaven:

- **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 gezondere levensstijl hebben gemaakt dat niet alleen de economie maar ook de inwoners hebben geprofiteerd. Daarnaast heeft ook de vrijetijdseconomie een impuls gekregen hierdoor. Het is van belang dat Venlo niet alleen omwille van haar historie, winkelaanbod en ligging bekend staat maar ook vanwege de mogelijkheden om te wandelen, fietsen, ontspannen en te genieten van de regiogebonden voeding en producten.
- **Thuis in Venlo**  
Er wordt ingezet op bescheiden groei van het aantal inwoners. Het aantal Venlonaren maar ook niet-Venlonaren zal toenemen vanwege de aantrekkingskracht van de economie. Dit vraagt om aantrekkelijke woonmilieus en voorzieningen. Mede door deze toename is het noodzakelijke om te voorzien in passende woonruimte voor alle doelgroepen. Woningbouw vindt hierbij vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren. Ontmoeten moet centraal blijven staan, de openbare ruimte en de voorzieningen vervullen hierbij een belangrijke rol.
- **Ruimte voor ontwikkeling**  
De binnenstad is in de afgelopen jaren steeds groener geworden, historische waterlopen zijn zichtbaar en er is een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied met aantrekkelijke voorzieningen. De klimaatopgave is gecombineerd met een impuls om een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken. De klimaatopgaven hebben geleid tot een andere samenstelling van energiebronnen, zo heeft de grond deels een andere invulling gekregen, wordt de ruimte tussen de kernen opgehouden en gebruikt voor landbouw, recreatieve en toeristische functies. In

de dorpskernen hebben gerichte investeringen bijgedragen aan unieke kwalitatieve hoogwaardige dorps woonmilieus.

- Werken in Venlo

De visie is om van een grijze grensgemeente naar een sleutelpositie binnen het Europese economische kerngebied te gaan. Er dient gekeken te worden naar goede ontsluiting en bereikbaarheid van de regio, waarbij ook de veiligheid en leefbaarheid van degene die in de nabijheid van deze verkeersaders wonen en leven van groot belang is. Het logistieke belang van Venlo groeit door digitalisering en robotisering. Er wordt binnen de logistiek dan ook ingezet op vergroting van de toegevoegde waarde. Maar ook op het gebied van maakindustrie en agribusiness staat het vergroten van de toegevoegde waarde centraal.

- Grenzeloos

De ligging aan de Duitse grens is een gegeven en zal niet veranderen. Echter wordt dit gegeven niet optimaal benut. Er wordt ingezet op het vergroten van deze grensligging en het gebruik maken van elkaars kwaliteiten en profiteren van elkaar aanwezigheid. De stedelijke en regionale programmering op een breed scala aan onderwerpen zal hierdoor veel hechter worden.

### Afweging

Onderhavige planvoornemen draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat, waarbij de voormalige agrarische bedrijvigheid gestaakt zal worden en ter plaatse de mogelijkheid wordt gecreëerd om een burgerwoning te realiseren en de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik te nemen. De ontwikkeling draagt dan ook bij aan het creëren van een 'Thuis in Venlo'. Ondanks dat het plangebied niet is gelegen binnen de huidige stedelijke contouren is woningbouw passend op deze locatie. Er zijn reeds diverse burgerwoningen gelegen en maakt deel uit van het plan Maasdal Velden en past derhalve binnen de uitgangspunten van de Strategische Visie 2040.

### **3.5.2. Ruimtelijke structuurvisie Venlo**

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de ruimtelijke structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is.

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:

1. Drukke in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
2. Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
3. Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
4. Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningencusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.

5. Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies. Het buitengebied wordt - in tegenstelling tot vroeger - steeds meer gebruikt voor typische 'buitengebied-activiteiten', zoals toerisme en recreatie en landbouw. De gemeente wil het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.

De ontwikkeling valt onder de majeure opgave 'Leven met de Maas': een belangrijke opgave voor Venlo is de noodzaak om zich voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. We krijgen te maken met grotere hoogwaterpieken in beken en in de Maas door extremere neerslagmomenten en langere perioden van droogte.

Er moeten maatregelen genomen worden en we moeten ons door middel van slimme oplossingen aanpassen aan de toenemende onzekerheid en onvoorspelbaarheid van het klimaat. Tegelijkertijd wil de gemeente de Maasvallei koesteren als natuurlijke, authentieke en langzame tegenhanger van het zich dynamisch en grootschalig ontwikkelende Noord-Limburg als agro-logistieke hotspot. De 'levende rivier' wordt de ruimte geboden, waarbij het principe 'ruimte waar het kan, dijken waar het moet' wordt gehanteerd. Het wettelijke beschermingsniveau tegen hoogwater in de regio is nog steeds niet op orde.

#### Afweging

Hoewel het initiatief Maasdal Velden dateert van voor de vaststelling van de Structuurvisie kan toch gesteld worden dat het project door het verdwijnen van glasopstanden en bedrijfsbebouwing uit het agrarisch gebied/ Maasdal bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het Maasdal waarbij tevens rivierverruiming mogelijk is.

### **3.5.3. Woonvisie Venlo 2021-2026**

In september 2021 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. In de Woonvisie 2021-2026 legt de gemeente Venlo de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna, voor wat betreft de lange termijn ontwikkelingen die de gemeente in het oog willen houden. Met de woonvisie 2021-2026 wordt tevens een bijdrage geleverd aan het bereiken van het toekomstbeeld van de Strategische Visie Venlo 2040.

De huidige uitdagingen op de woningmarkt zijn niet gering, de markt is volop in bewegingen. Dat heeft positieve kanten, maar ook een keerzijde. Gemeente Venlo wil inzetten op het benutten van die positieve kanten van de huidige bewegingen op de woningmarkt, zonder hierbij de negatieve kanten uit het oog te verliezen. Hierbij zijn drie hoofdthema's geformuleerd. Voor ieder hoofdthema zijn doelstellingen geformuleerd om flexibiliteit te behouden en in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen. Bij de doelstellingen wordt uitgegaan van de principes: versnellen, verbinden en vernieuwen. De drie hoofdthema's zijn:

- Een robuuste woningvoorraad
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Wonen en zorg

## Ordenende principes

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

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

### Afweging

Het initiatief ziet op de sloop van de bestaande kassen van het voormalige glastuinbouwbedrijf en de realisatie van één nieuwe kwalitatief goede woning en maakt deel uit van het Project Maasdal Velden. Het initiatief is daarmee in lijn met de woonvisie van de gemeente Venlo.

#### **3.5.4. dynamische woningbouwprogrammering**

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

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

### Afweging

Onderhavig voornemen maakt deel uit van de afspraken die gemaakt zijn in het kader van de het project Maasdal Velden. Hierdoor kan dit als een 'categorie 2 plan'. Bij categorie 2 plannen respecteert de woningbouwinitiatief gekwalificeerd worden gemeente Venlo de afspraken die gemaakt zijn, maar stuurt waar mogelijk aan op een aanpassing van het programma via een aangepaste fasering c.q. temporisering.

#### **3.5.5. Bestemmingsplan toetsing**

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Arcen en Velden".

Op basis van de geldende vigerende regels is het momenteel niet toegestaan om het perceel in gebruik te nemen ten behoeve van de functie Wonen. Op basis van het vigerende bestemmingplan is het tevens niet toegestaan ter plekke een burgerwoning als een extra woningbouwkavel te realiseren.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning tot wonen en het realiseren van een extra woonbestemming op de locatie. De ontwikkeling sluit aan bij de afspraken gemaakt binnen het plan Maasdal Velden en is hiermee ruimtelijk aanvaardbaar.

## 4. Omgevingsaspecten

Bij dergelijke aanpassingen dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-) effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de diverse milieu- en planologische aspecten wordt in de volgende paragrafen beschreven.

### 4.1. Bodem

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 inwerking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijfentwintig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw ruimtelijk plan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Volgens de modelverordening van de VNG is er een bodemonderzoek noodzakelijk indien er op de locatie mensen langer dan 2 uur in de gebouwen verblijven. In onderhavige situatie is dit het geval.

Daar de locatie nog in gebruik is wordt een bodemonderzoek uitgevoerd voor de 2 woonvlakken na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op de locatie. Het bodemonderzoek is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

### 4.2. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' wordt gedefinieerd als: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied." In zo'n geval is het ruimtelijke aanvaardbaar dat de richtafstanden met één stap worden verlaagd.



In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

| <b>Milieucategorie</b> | <b>Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied</b> | <b>Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied</b> |
|------------------------|---|--|
| <b>1</b>               | 10 m  | 0 m  |
| <b>2</b>               | 30 m  | 10 m   |
| <b>3.1</b>             | 50 m  | 30 m   |
| <b>3.2</b>             | 100 m   | 50 m   |
| <b>4.1</b>             | 200 m   | 100 m  |
| <b>4.2</b>             | 300 m   | 200 m  |
| <b>5.1</b>             | 500 m   | 300 m  |
| <b>5.2</b>             | 700 m   | 500 m  |
| <b>5.3</b>             | 1.000 m   | 700 m  |
| <b>6</b>               | 1.500 m   | 1.000 m  |

Tabel 1. Richtafstanden milieucategorieën

Middels onderhavig plan worden de glasopstanden van Vorstweg 49 opgeheven. Dit bedrijf is daarmee niet van invloed op het omzetten van de bedrijfswoning naar reguliere (burger)woning en de realisatie van één woningbouwkavel op Vorstweg 49. De bedrijfswoning wordt reguliere (burger)woning, maar dat brengt geen strengere toetsing met zich mee ten opzichte van andere bedrijven. De afstand tussen de bestaande woning en de nieuwe woningbouwkavel Vorstweg 49 t.o.v. het ten zuiden gelegen glastuinbouwbedrijf circa 120 meter. Dit glastuinbouwbedrijf doet ook mee aan het Maasdal plan en zal uiterlijk in 2024 gesloopt worden en is daarmee niet meer van toepassing. Het eerstvolgende bedrijf ligt op circa 300 meter ten zuiden en daarmee wordt aan de aan te houden afstand voldaan. Gezien de aard en omvang van het bedrijf en het feit dat op kortere afstand van dat bedrijf reeds (burger)woningen aanwezig zijn, vormt het betreffende bedrijf geen belemmering voor onderhavig plan.

### **4.3. Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat

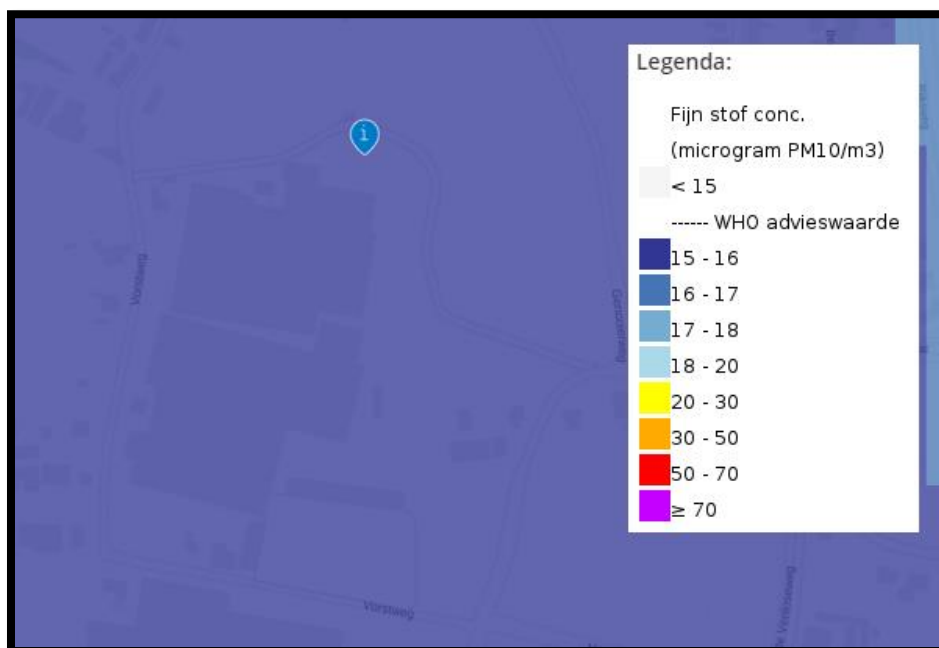
deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. 3% is gedefinieerd als 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>.

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde nibm). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

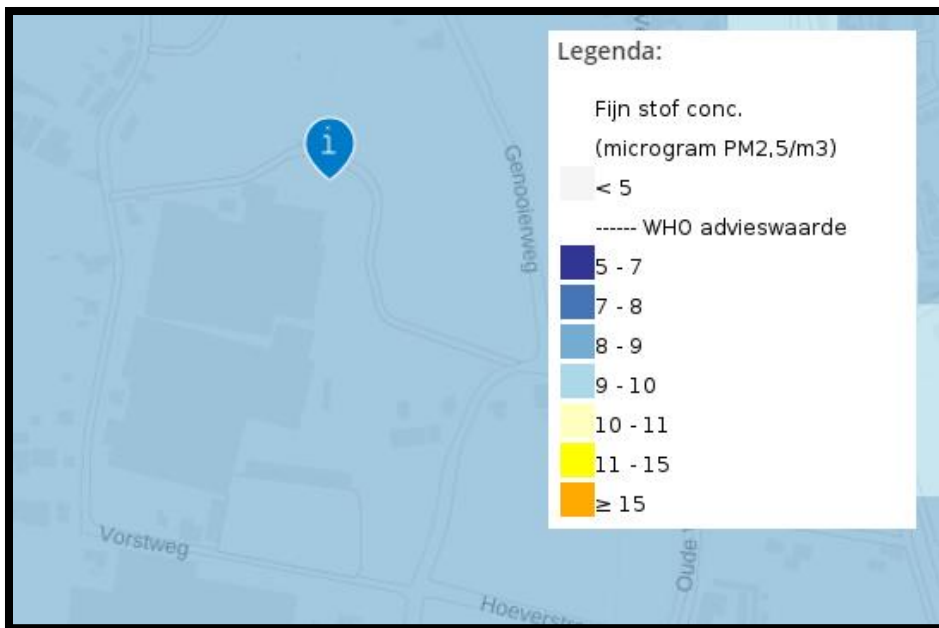
Het planvoornemen betreft daarmee een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig

#### Achtergrond

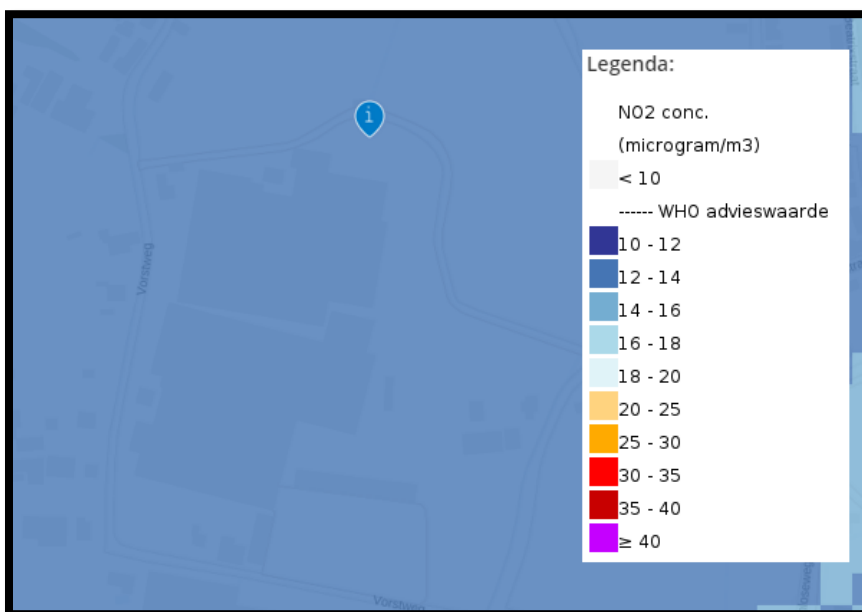
Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2017) ligt de concentratie fijnstof PM<sub>10</sub> ter plaatse op 15,3 µg/m<sup>3</sup> en de PM<sub>2,5</sub> op 8,8 µg/m<sup>3</sup>, zie afbeelding 8 en 9. Daarnaast ligt de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse op 13,8 µg/m<sup>3</sup>, zie afbeelding 10. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>2,5</sub> 25 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 8. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM<sub>10</sub>)



Afbeelding 9. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM<sub>2,5</sub>)



Afbeelding 10. Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NO<sub>x</sub>)

#### 4.4. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buiten stedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh). HMB B.V. heeft de locatie akoestisch onderbouwd (bijlage 2).

## *Industrielawaai*

Direct ten zuiden van de locatie bevindt zich (nu nog) boerderijwinkel De Vorst (Vorstweg 53). Hier worden de bedrijfsactiviteiten echter ook beëindigd, eveneens ten behoeve van woningbouw. Het bestemmingsplan daartoe is al definitief, waardoor de onderzoekslocatie niet is gelegen binnen de richtafstand (of geluidzone) van enige omliggende bedrijfsbestemming. Onderzoek naar industrielawaai is dan ook niet aan de orde.

## *wegverkeerslawaai:*

De omliggende wegen kennen een maximum rijsnelheid van 60 km/h en zijn daarmee zoneplichtig in het kader van de Wgh (zonebreedte 250m). Echter op basis van het verkeersmodel Noord Limburg lijkt van deze wegen alleen de Genooierweg nog enigszins relevant met een intensiteit van 800 mvt/etmaal. Volgens een berekening SRM1 ligt de geluidbelasting vanwege deze weg (afstand ca. 160 m) echter ruim beneden de voorkeursgrenswaarde. Naderonderzoek naar wegverkeer is daarmee eveneens niet nodig.

Railverkeer of overige geluidbronnen zijn niet aan de orde.

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.5. Externe veiligheid**

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidsituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

Het wettelijk kader voor externe veiligheid wordt gevormd door diverse besluiten en circulaire:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).
- Vuurwerkbesluit

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en (ondergrondse) buisleidingen.

### Inventarisatie van risicobronnen

- **BRZO-inrichting** (Broekman Logistics Venlo B.V.); Op ongeveer 2 kilometer van het plangebied bevindt zich Broekman Logistics. Deze inrichting valt onder de werkingssfeer van het BRZO en kent een invloedsgebied van bijna 2.500 meter. Het plangebied valt hier binnen en hiermee is deze inrichting relevant voor externe veiligheid.
- **Provinciale weg** N271; Het plangebied ligt op zo'n 400 meter van de N271, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied van de weg is 355 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied, hiermee is deze weg niet relevant voor externe veiligheid.

- **Basisnetroute water** (Maascorridor); Op ongeveer 510 meter van het plangebied ligt de Maas, dit is een basisnetroute die valt onder Bevt. Op basis van de Regeling basisnet vindt hierover onder andere vervoer van toxische gassen (stofcategorie GT3) plaats. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitszone van 1070 meter<sup>1</sup>) van de Maas en is hiermee dus relevant voor externe veiligheid.
- **Basisnetroute weg** (A67 Knp. Zaarderheiken – Afrit 40 Velden); Op ongeveer 1500 meter van het plangebied ligt de A67, dit is een basisnetroute die valt onder het Bevt. Op basis van de Regeling basisnet vindt hierover onder andere vervoer van toxische vloeistoffen (LT2) plaats. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied (1%-letaliteitszone van 880 meter<sup>1</sup>) van de A67 en hiermee is deze risicobron dus niet relevant voor externe veiligheid.
- **Buisleiding** (RRP-19); Op ongeveer 160 meter van het plangebied ligt een buisleiding. Deze buisleiding valt onder het Bevb en kent een invloedsgebied van 55 meter. Het plan valt hierbuiten en hiermee is deze buisleiding niet relevant voor externe veiligheid.

#### Toetsing aan normen externe veiligheid

Uit bovenstaande blijkt dat de Maas en de inrichting Broekman Logistics relevante risicobronnen zijn. Om die reden dient getoetst te worden aan het groepsrisico en het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico van de Maas is 0 meter en vormt geen belemmering voor het plan. Verder ligt het plan buiten de plaatsgebonden risicocontour van de inrichting Broekman Logistics.

Voor het groepsrisico geldt dat voor de Maas geen groepsrisicoanalyse nodig is omdat het plan op meer dan 200 meter van de Maas ligt. Op basis van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente kan worden volstaan met de standaard verantwoording van het groepsrisico.

Ten aanzien van de inrichting Broekman logistics kan worden gesteld dat het groepsrisico niet toeneemt omdat het plan op zeer grote afstand van de inrichting ligt. Verder ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Omdat enkel een toxisch scenario relevant is voor het plan, kan ook voor de inrichting volstaan worden met de standaard verantwoording.

#### Verantwoording groepsrisico

Op grond van artikel 6 en 7 uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geldt een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor de Maas. Op grond van artikel 13 uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dient het groepsrisico van de inrichting Broekman Logistics volledig verantwoord te worden.

#### *Transportroutes*

Indien een ruimtelijk plan op meer dan 200 meter van de transportroutes ligt zal het groepsrisico niet significant toenemen, vanwege:

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

### *Broekman Logistics*

Het groepsrisico van Broekman Logistics ligt onder de oriëntatiewaarde. Tevens neemt het groepsrisico van de ruimtelijke ontwikkeling niet toe omdat het plan op grote afstand van het bedrijf ligt.

#### Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

##### *Transportroutes*

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

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

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

### *Broekman Logistics*

Het voorliggende plan draagt niet significant bij aan het groepsrisico omdat deze op grote afstand van de inrichtingen ligt. Het is dan ook niet nodig om voor dit plan maatregelen te treffen ter verlaging van het groepsrisico.

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

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

#### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

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

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

Gelet op het voorgaande en de omvang van het plan vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

## **4.6. Cultuurhistorie en Archeologie**

### **4.6.1. Cultuurhistorie**

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij

een uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch- bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing. Cultuurhistorische waarden dienen te worden beschermd.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

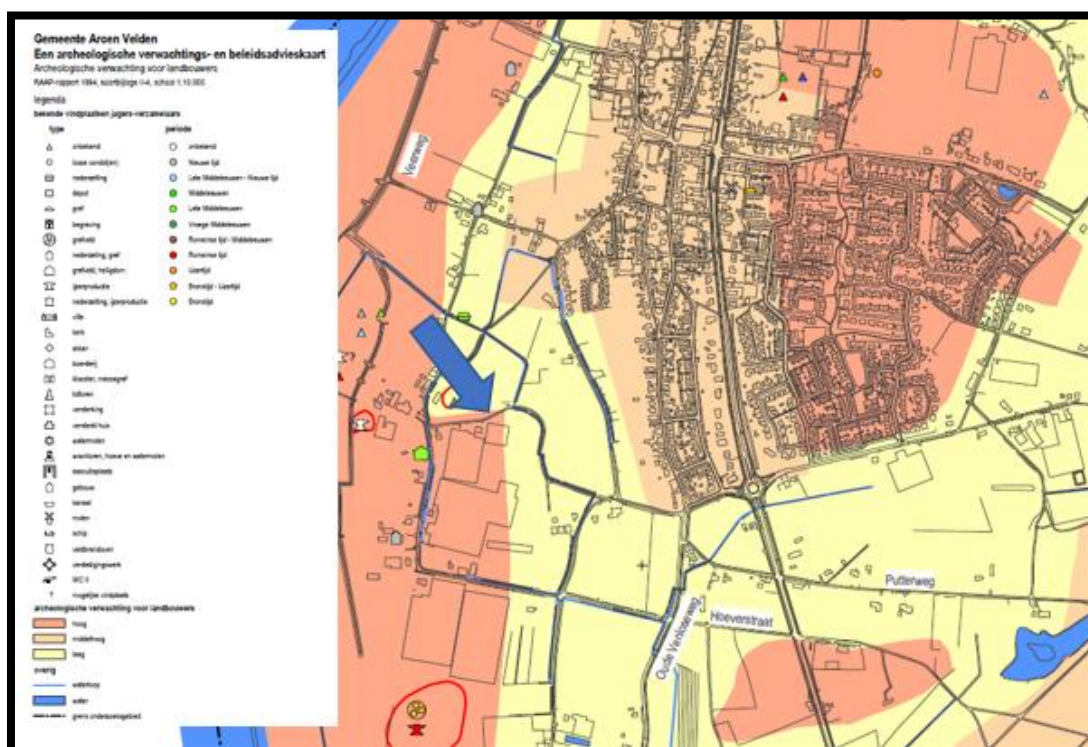
#### 4.6.2. Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

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

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

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.



Afbeelding 11. Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart – Arcen en Velden.

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is het plangebied deels gelegen binnen een hoge archeologische verwachting voor landbouwers en deels binnen een lage archeologische verwachting voor landbouwers.

Voor de locatie is door Archeopro een Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd. Het betreffende onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

Hiermee vormen cultuurhistorie en archeologie geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **4.7. Flora en Fauna**

### **4.7.1. Gebiedsbescherming**

De bescherming van de Nederlandse natuurgebieden is geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb), welke op 1 januari 2017 in werking is getreden. Er geldt een vergunningplicht op grond van artikel 2.7, tweede lid Wnb voor activiteiten die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten noorden van het plangebied is het Natura2000 gebied Maasduinen gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt 2,7 kilometer.

Per 1 juli 2021 geldt een vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten (aanlegfase) waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. Hierdoor is een berekening met AERIUS CALCULATOR 2021 voor de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op de Natura2000-gebieden voor de bouw- aanleg- en sloopactiviteiten met betrekking tot onderhavig plan niet van toepassing.

Beoordeeld moet worden of de wijziging van het bestemmingsplan significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. In onderstaande tabel uit de handreiking Woningbouw en Aerius wordt duidelijk dat de emissies in de gebruiksfase bij woningbouwprojecten tot 50 woningen en op een afstand van 2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (2,7km) 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.



| Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied |         |        |         |        |         |        |         |        |
|---|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| Aantal woningen   | 50      |        | 100     |        | 250     |        | 500     |        |
| Afstand (km)  | Gebruik | Aanleg | Gebruik | Aanleg | Gebruik | Aanleg | Gebruik | Aanleg |
| 1   | 0,01    | 0,09   | 0,02    | 0,18   | 0,04    | 0,44   | 0,08    | 0,89   |
| 2   | 0,00    | 0,03   | 0,00    | 0,06   | 0,01    | 0,14   | 0,02    | 0,28   |
| 3   | 0,00    | 0,02   | 0,00    | 0,03   | 0,01    | 0,08   | 0,01    | 0,15   |
| 4   | 0,00    | 0,01   | 0,00    | 0,02   | 0,00    | 0,05   | 0,01    | 0,10   |
| 5   | 0,00    | 0,01   | 0,00    | 0,02   | 0,00    | 0,04   | 0,01    | 0,08   |
| 6   | 0,00    | 0,01   | 0,00    | 0,01   | 0,00    | 0,03   | 0,00    | 0,05   |
| 7   | 0,00    | 0,00   | 0,00    | 0,01   | 0,00    | 0,02   | 0,00    | 0,04   |
| 8   | 0,00    | 0,00   | 0,00    | 0,01   | 0,00    | 0,02   | 0,00    | 0,04   |
| 9   | 0,00    | 0,00   | 0,00    | 0,01   | 0,00    | 0,01   | 0,00    | 0,03   |
| 10  | 0,00    | 0,00   | 0,00    | 0,01   | 0,00    | 0,01   | 0,00    | 0,03   |

Afbeelding 12. Tabel Indicatieve depositie als functie van de afstand tussen woningen en natuurgebied.

Door het beëindigen van het glastuinbouwbedrijf op de locatie zullen de verkeersbewegingen van en naar de locatie afnemen.

Voor de nieuw te realiseren woning is tevens een Aeries berekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase (Bijlage 4).

Op basis van bovenstaande gegevens is te concluderen dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve bijdrage heeft op de te beschermen gebieden.

#### 4.7.2. Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

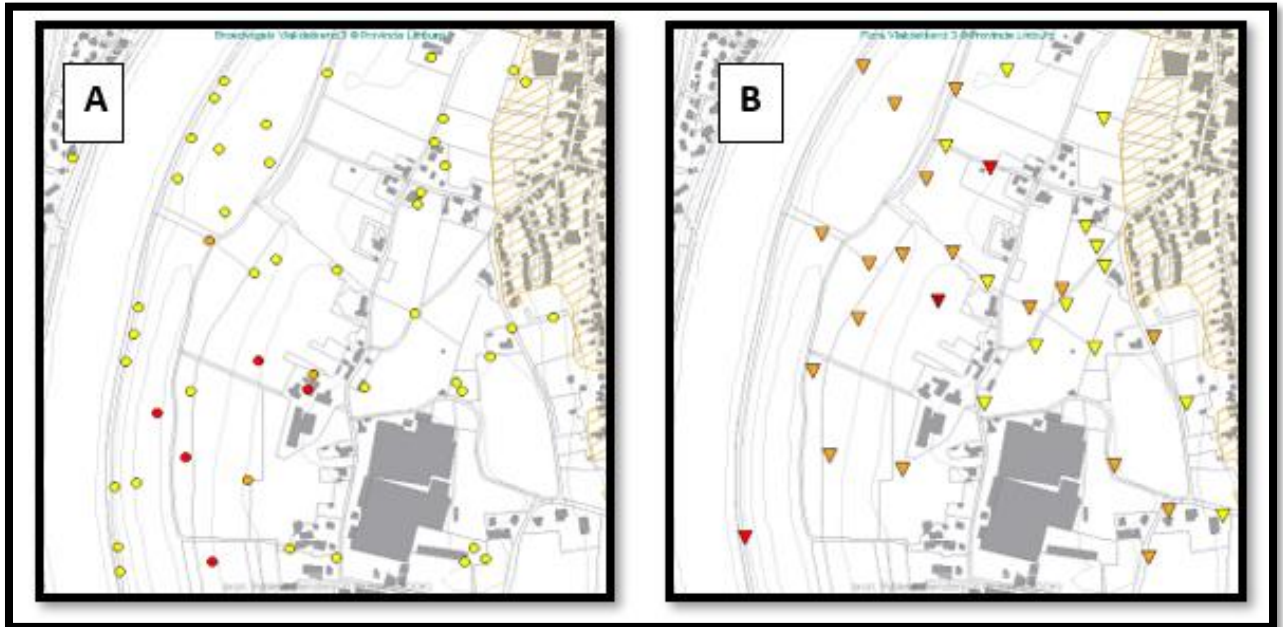
De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De voorliggende locatie is daarbij al jaren door de mens gereguleerd. De locatie is al jaren in gebruik als glastuinbouwlocatie en is grotendeels bebouwd met glasopstanden. Het is dan ook niet te verwachten dat een verslechtering zal optreden op het gebied voor beschermde planten en dieren. Water is binnen het plangebied niet aanwezig.

Op basis van de natuurgegevens van de provincie Limburg valt te zien dat in de directe omgeving van het plangebied geen beschermde planten en broedvogels zijn waargenomen.



Afbeelding 13. Natuurgegevens Provincie Limburg( A: broedvogels, B: flora)

De locatie waar de nieuwe woning gerealiseerd wordt is al jaren in gebruik als moestuin/glasopstand en daarmee is op basis van het huidige gebruik is de aanwezigheid van beschermde flora en fauna niet aannemelijk op de locatie. Het toekomstig gebruik van de locatie kan zorgen voor verbetering van de natuurwaarden op de locatie.



Afbeelding 14. Uitsnede google maps beoogde locatie nieuwe woning.

Hiermee vormt flora en fauna geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **4.8. Water**

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft dit beleid vertaald in het provinciaal waterplan.

### **4.8.1. Provinciaal waterplan Limburg**

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

#### *Water en ruimtelijke ordening*

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

### **4.8.2. Watertoets**

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht

besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

#### **4.8.3. Waterhuishoudkundige situatie**

Het plangebied is gelegen in het stroomvoerend gebied van de rivier de Maas. Onderhavig planvoornemen maakt dan ook deel uit van het project Maasdal-Velden. In het kader van het Project Maasdal – Velden heeft reeds overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Rijkswaterstaat heeft aangegeven onder voorwaarden in principe medewerking te kunnen verlenen aan het project. Op deze aspecten is reeds ingegaan.

#### **4.8.4. Hemelwaterinfiltratie**

Op de locatie zal door het verwijderen van circa 16.219 m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak een afname zijn van het op te vangen en te infiltreren hemelwater. Gelijktijdig zal de oppervlakte waar water in de grond kan infiltreren, door de afname van bebouwd oppervlak, toenemen op de locatie. Voor de reeds bestaande bedrijfswoning en te behouden bijgebouwen zullen geen veranderingen plaats vinden aan de hemelwaterafvoer. Op dit moment zijn er nog geen concrete bouwplannen voor de nieuw te realiseren woning. Uitgaande van een nieuw te bouwen woning van ca. 150 m<sup>2</sup> en een overige erfverharding van 100 m<sup>2</sup> is er binnen de grenzen van het perceel meer als voldoende ruimte voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de infiltratie. Deze voorziening dient in ieder geval een inhoud van 25 m<sup>3</sup> te hebben. Op eigen terrein zal een infiltratievoorziening gerealiseerd worden welke aan de voorwaarden voldoet (berging van 100 mm neerslag).

#### **4.8.5. Afvalwater**

De nieuw te realiseren woning zal aangesloten worden op het reeds aanwezige rioolwaterstelsel. Hiervoor zal ter zijner tijd een aansluiting aangevraagd worden

### **4.9. Mobiliteit en parkeren**

De nieuwe woning wordt ontsloten op de Vorstweg. De huidige woning zal zoals reeds al het geval is tevens ontsloten blijven op de Vorstweg. Door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op de locatie zal, ondanks het toevoegen van een woning, de verkeersaantrekkende werking naar de locatie afnemen.

Bij zowel de bestaande (bedrijfs)woning als de nieuwe woning is op eigen terrein ruim voldoende mogelijkheid tot parkeren (tenminste 2 auto's per woning). De openbare weg hoeft als gevolg hiervan derhalve niet belast te worden met geparkeerde voertuigen.

### **4.10. Landschappelijke inpassing**

Voor zowel de bestaande (bedrijfs)woning en loods als de nieuw te realiseren woning is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze inpassing is toegevoegd als bijlage 5.

## **5. Uitvoerbaarheid en procedure**

### **5.1. Economische haalbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de verplichting ontstaan om, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

### **5.3. Procedure**

Dit bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto art. 3.9a Wro. Deze procedure houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan na behandeling door het College van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijzen kenbaar maken bij de gemeente. Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **5.4. Vooroverleg en inzage**

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

## 6. Juridische planopzet

### 6.1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan. Dit dient te allen tijde in onderlinge samenhang gezien en toegepast te worden. De toelichting op de regels en de verbeelding is niet juridisch bindend, dit biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van het bestemmingsplan heeft geleid. Daarnaast draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### 6.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden gelegen binnen de planlocatie aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarna nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens hebben juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (zoals topografische en kadastrale gegevens).

### 6.3. Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied Arcen en Velden. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Wijzigingsregels.;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen



### **Arvalis Roermond**

Steegstraat 5  
6041 EA Roermond  
+31 (0)475 355 700  
info@arvalis.nl

### **Arvalis Venlo**

Villafloraweg 1  
5928 SZ Venlo  
+31 (0)478 578 257  
info@arvalis.nl

### **Arvalis Nuth**

Mauritsstraat 11  
6361 AV Nuth  
+31 (0)43 450 5100  
info@arvalis.nl

### **Arvalis Deurne**

Heuvelstraat 12  
5751 HN Deurne  
+31 (0)493 242 133  
info@arvalis.nl