

BESTEMMINGSPLAN
Straelseweg 38-40 Velden
Ontwerp

Document: Bestemmingsplan "Straelseweg 38-40 Velden"
IDN: NL.IMRO.0983.BP202319STRLSW3840-ON01
Status: Ontwerp
Datum: 27-11-2023
Auteur: De heer ing. M.A.A. Thomassen en de heer ing. L.M. Heesen



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	7
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	9
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	9
3.3 Landschappelijke inpassing	10
4. BELEIDSKADER	12
4.1 Rijksbeleid.....	12
4.2 Provinciaal beleid.....	14
4.3 Regionaal beleid	16
4.4 Gemeentelijk beleid	17
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	23
5.1 Milieu	23
5.1.1 Geluid	23
5.1.2 Lucht.....	23
5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	24
5.1.4 Externe veiligheid	25
5.1.5 Milieuzonering	27
5.1.6 Geur	29
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	30
5.3 Natuur	30
5.4 Water.....	32
5.5 Archeologie	33

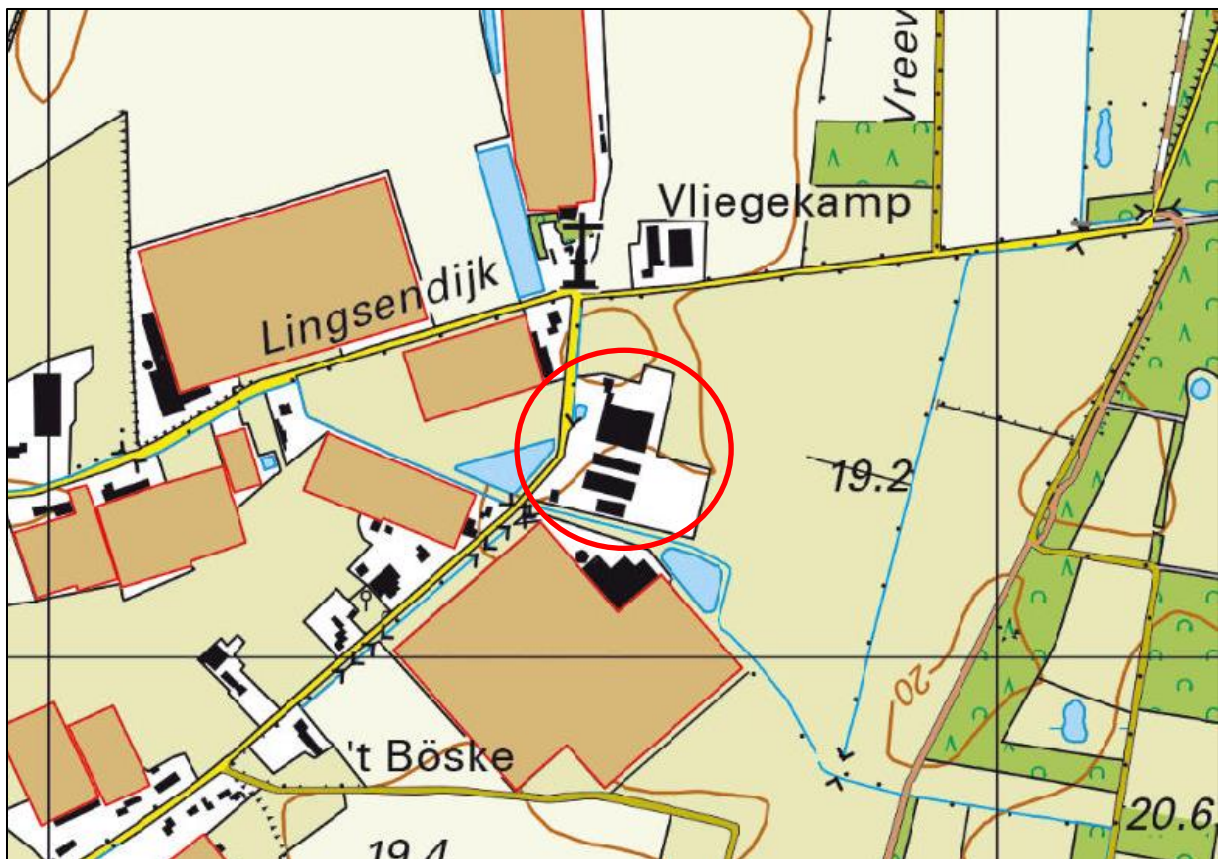
5.6 Cultuurhistorie	35
5.7 Verkeer en parkeren	36
6. JURIDISCHE TOELICHTING	37
6.1 Toelichting op de verbeelding	37
6.2 Toelichting op de planregels	37
7. HANDHAVING	39
8. UITVOERBAARHEID.....	40
8.1 Economische uitvoerbaarheid	40
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
8.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	40
8.2.2 Omgevingsdialoog.....	40
8.2.3 Zienswijzenprocedure	40
8.3 Procedure	40
9. BIJLAGEN.....	42
1. Landschappelijk inpassingsplan Straelseweg 38-40 Velden	
2. Vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Straelseweg 38-40 is thans een melkveebedrijf met twee bedrijfswoningen aanwezig. De locatie valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Arcen en Velden en is daarin bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met een nadere aanduiding 'Grondgebonden bedrijf' en de aanduiding '2BW'. De als dusdanig bestemde gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft een bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond. Een melkveebedrijf met akkerbouwtak wordt beschouwd als een grondgebonden bedrijf. Het huidige gebruik is dan ook passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor deze locatie is op 25 juni 2010 een Melding Besluit landbouw milieubeheer geaccepteerd voor het houden van 200 melk- en kalfkoeien (A1.100), 140 stuks vrouwelijk jongvee (A3.100) en 4 paarden (K1.100). Daarnaast beschikt het bedrijf over een Wnb-vergunning voor het houden van 178 melk- en kalfkoeien (A1.100), 152 stuks vrouwelijk jongvee (A3.100) en 4 paarden (K1.100).

Initiatiefnemer is in de provincie Limburg een van de deelnemers aan de 'Regeling provinciale aankoop veehouderijen nabij natuurgebieden' ook wel bekend als de opkoopregeling piekbelasters. Deze regeling heeft tot doel het opkopen van piekbelasters rondom Natura2000-gebieden om de uitstoot van stikstof nabij deze gebieden te reduceren. Deelname aan deze regeling is vrijwillig. De deelname aan deze regeling betekent dat de veehouderijactiviteiten op locatie beëindigd zullen worden.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied (rood omcirkeld)

Onderdeel van deze regeling is dat alle thans aanwezige bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen zoals de aanwezige sleufsilos gesloopt worden. De 2 aanwezige bedrijfswoningen zullen behouden blijven. Vanuit de regeling is het toegestaan om tot maximaal 300 kg NH₃ te reserveren voor nieuwe bedrijfsactiviteiten (niet zijnde veehouderij activiteiten) zodat zij niet volledig 'op slot' gezet worden.

Initiatiefnemer wenst om op locatie Straelseweg 40 een paardenhouderij en akkerbouwtak te realiseren c.q. voort te zetten. De akkerbouwmatige activiteiten vinden namelijk nu ook al plaats. De paardenhouderij activiteiten zullen uitgebreid worden. Qua paardenhouderij gaat het om een bedrijf gericht op het 'africhten, trainen en/of berijden van paarden en pony's en/of anderszins beoefenen van de paardensport'. Daarbij is als ondergeschikte activiteit het huisvesten van maximaal 2 ruiters, grooms en/of stagiairs en pensionstalling toegestaan. Omdat het in deze, voor wat betreft de paardenhouderij, niet gaat om fokkerij- en/of vermeerderingsactiviteiten is geen sprake van veehouderijactiviteiten in de beoogde situatie. Daarmee is deze vorm van een paardenhouderij dus passend binnen de uitgangspunten van de regeling.

Daarnaast wenst initiatiefnemer om de woning op de locatie Straelseweg 38 om te vormen naar de bestemming 'Wonen'. Daarmee zal deze woning afgesplitst worden van het agrarische bedrijf en kan de woning op termijn ook verkocht worden aan een burger zonder binding met het bedrijf. Na sanering van het melkveebedrijf is er namelijk geen noodzaak meer voor een tweede bedrijfswoning.

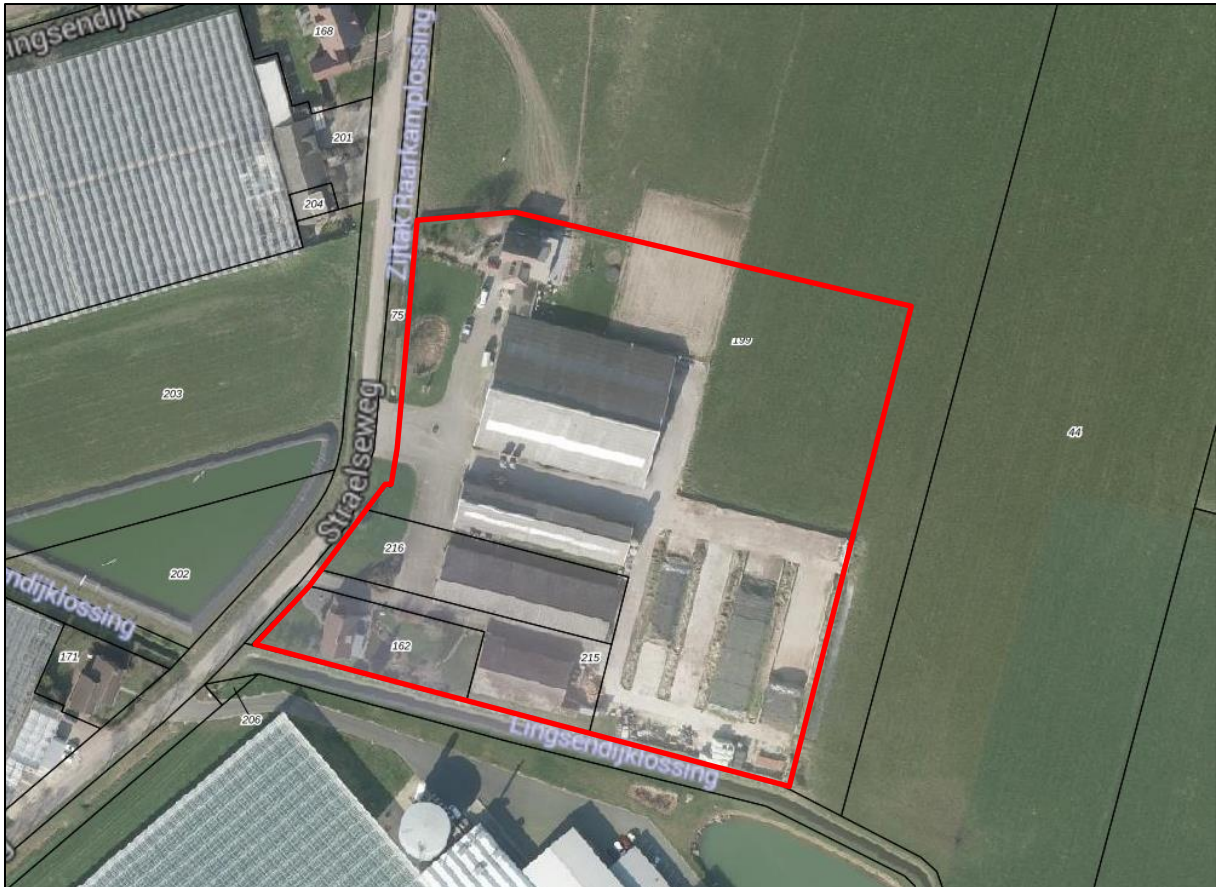
Om te borgen dat er ruimtelijk voldoende scheiding komt tussen het nieuw beoogde bedrijf en de burgerwoning zal het vigerende bouwvlak van vorm veranderd worden. Per saldo zal sprake zijn van een verkleining van het bouwvlak.

De gemeente Venlo heeft op 23 augustus 2022 per brief, met een aanvulling op 15 november 2022 per mail, aangegeven dat zij in beginsel bereid is om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het initiatief. De gestelde voorwaarden hebben hoofdzakelijk betrekking op een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening. Medewerking kan verleend worden op basis van een postzegelbestemmingsplan. In onderhavige toelichting, behorende bij het postzegelbestemmingsplan, wordt gemotiveerd dat aan de gestelde voorwaarden voldaan wordt.

1.2 Plangebied en begrenzingen

De planlocatie ligt aan de Straelseweg 38-40 ten noordoosten van de kern Velden en aan de rand van het buurtschap Schandelo. Het plangebied is kadastraal bekend als Arcen en Velden K 162, 199 (gedeeltelijk), 215 en 216.

Het plangebied is gelegen aan de Straelseweg. De omgeving kenmerkt zich in hoofdzaak door de aanwezigheid van (middel)grote glastuinbouwbedrijven, afgewisseld met andersoortige agrarische bedrijvigheid en burgerwoningen. De Straelseweg is een rustige buitenweg in het buitengebied van Velden. In noordoostelijke richting komt de Straelseweg uit op de landsgrens met Duitsland en gaat deze over in de Grensweg. In zuidwestelijke richting komt de Straelseweg uit op de weg Schandelo/Schandeloseweg. De Schandeloseweg betreft de doorgaande weg naar de kern Velden. Via de Schandelo komt men in noordelijke richting uiteindelijk uit bij de Rijksweg N271. In zuidelijke richting komt men via de Schandelo uiteindelijk uit aan de rand van de stad Venlo.

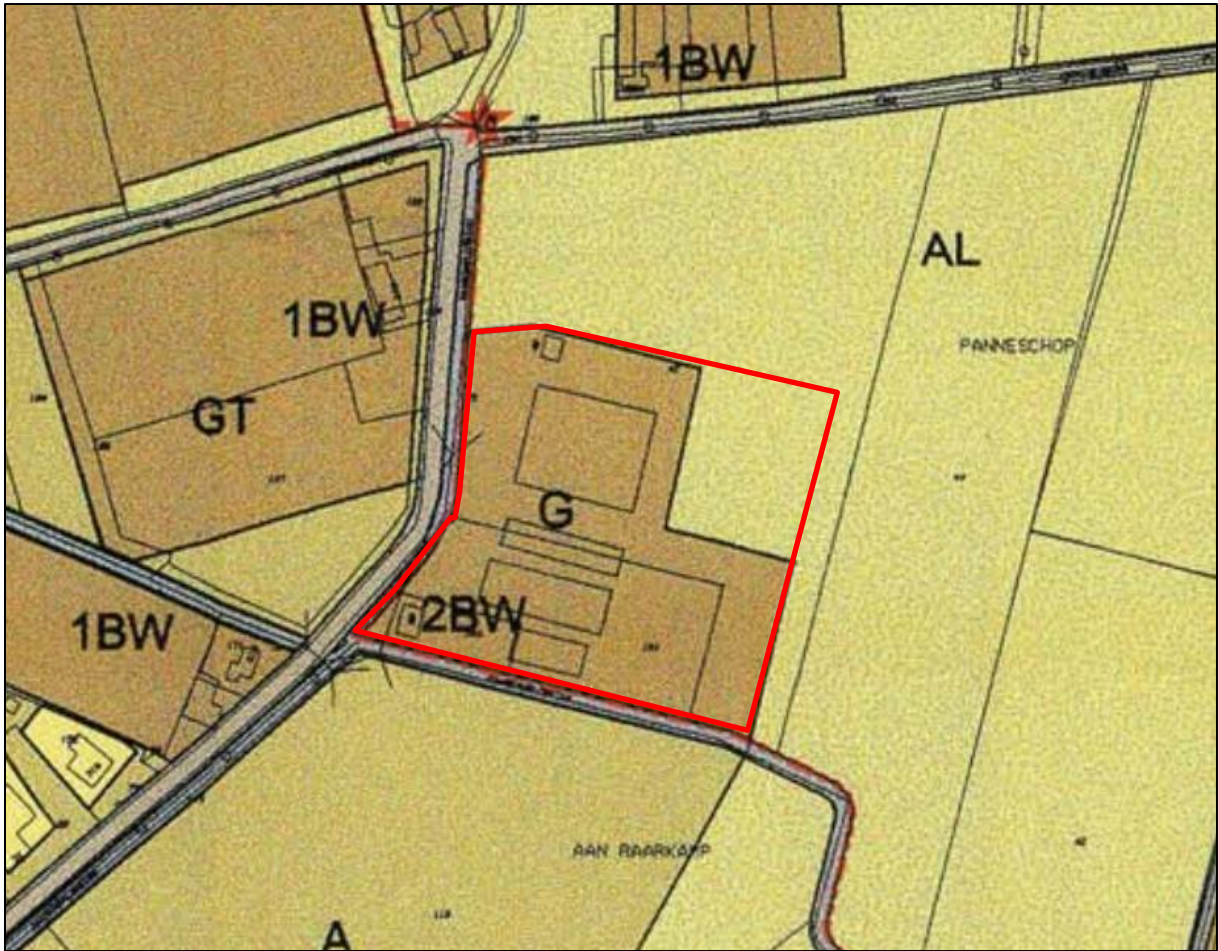


Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt thans onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Arcen en Velden, thans gemeente Venlo, zoals vastgesteld op 28 mei 2009. De locatie heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding 'G' en de aanduiding '2BW'. De als dusdanig bestemde gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft een bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond. Een melkveebedrijf met akkerbouwtaak wordt beschouwd als een grondgebonden bedrijf. Het vigerende bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 18.500 m². Alle bedrijfsgebouwen en voorzieningen zijn thans binnen het vigerende bouwvlak gelegen. Het huidige gebruik is dan ook passend binnen het vigerende bestemmingsplan.

De beoogde wijzigingen zijn niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Zowel het gebruik van de woning Straelseweg 38 als burgerwoning, als ook het veranderen van de vorm van het bouwvlak en de daarbinnen beoogde paardenhouderijactiviteiten (inclusief huisvesting) zijn niet passend binnen het huidige bestemmingsplan. Daarmee is wel sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Door het uitwerken van een nieuw postzegelbestemmingsplan wordt de beoogde situatie juridisch-planologisch vastgelegd waardoor deze daarna wel toegestaan is. In onderhavige toelichting wordt gemotiveerd dat bij deze wijzigingen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de wijzigingen passend zijn binnen de daarvoor geldende beleidskaders.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, plangebied indicatief rood omlijnd

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Straelseweg 38-40 ten noordoosten van de kern Velden. Het dorp Velden ligt ongeveer 5 kilometer ten noorden van de stad Venlo en is gelegen in de provincie Limburg. Het dorp Velden telt circa 5.400 inwoners.

De Straelseweg vormt een relatief gesloten bebouwingslint, waarbij bebouwing op relatief korte afstand van elkaar is gelegen. Pas ten noorden van het plangebied krijgt de Straelseweg een wat meer open doch nog steeds kleinschalig karakter. Omliggende bebouwing betreft een mix van glastuinbouw, wonen en agrarische bedrijvigheid.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat thans uit de volgende bebouwing:

- Bedrijfswoning Straelseweg 38;
- Bedrijfswoning Straelseweg 40;
- Melkrundveestal 2.253 m²
- Jongveestal/loods 690 m²
- Jongveestal/loods 938 m²
- Loods 626 m²
- Sleufsilos circa 3.500 m²

2.2 Ruimtelijke structuur

Het dorp Velden is gelegen in het noordelijk deel van de provincie Limburg tussen de Maas en de landsgrens met Duitsland. Het dorp omvat onder meer de (vroegere) buurtschappen Schandelo, Hasselderheide, Hasselt, Vilgert en Het Vorst.

Al voor 1900 was het plangebied zelf in gebruik als bouwland. Het maakte deel uit van een zone met grootschalig open bouwland ten noordoosten van Schandelo. Ten oosten van het bouwland bevond zich een zone met bos en heide. In de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw worden deze percelen ten oosten van het plangebied grotendeels ontgonnen. Na de Tweede Wereldoorlog wordt het bodemgebruik van het open bouwland van Schandelo intensiever van aard. Het toenemende gebruik van teeltvoorzieningen gaat over in de bouw van kassen. In het plangebied zelf vestigt zich in de tachtiger jaren een op varkenshouderij en akkerbouw gericht bedrijf. Vanaf medio 1990 wordt omgeschakeld in een op melkveehouderij en akkerbouw gericht bedrijf, dat zich in de daaropvolgende periode ontwikkelt tot het bedrijf in haar huidige aard en omvang.

Het plangebied is anno 2023 gelegen aan de rand van het sterk verdichte glastuinbouwgebied Schandelo. Aan de oostzijde is eerste sprake een open veld, met daarachter gelegen een zone met bos en beplanting nabij de landsgrens.

2.3 Functionele structuur

Het buitengebied van Velden bestaat in hoofdzaak uit een mix van wonen, natuur en agrarische bedrijvigheid. In het gebied Schandelo is daarbij glastuinbouw de meest voorkomende/bepalende vorm van agrarische bedrijvigheid.

De Straelseweg vormt een relatief gesloten bebouwingslint, waarbij bebouwing op relatief korte afstand van elkaar is gelegen. Pas ten noorden van het plangebied krijgt de Straelseweg een wat meer open doch nog steeds kleinschalig karakter. Omliggende bebouwing betreft een mix van glastuinbouw, wonen en andersoortige agrarische bedrijvigheid.



Afbeelding 4. Impressie plangebied komende vanuit zuidwestelijke richting via de Straelseweg. Rechts vooraan de woning Straelseweg 38, uiterst links de woning Straelseweg 40 en daartussenin zijn enkele van de bedrijfsgebouwen zichtbaar.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken om het vigerende agrarische bouwvlak aan de Straelseweg 38-40 te Velden te splitsen. Daarbij zal op de locatie Straelseweg 40 te Velden een agrarische bedrijfsbestemming behouden blijven, waarbij de oppervlakte van het bouwvlak per saldo wel kleiner zal worden. De locatie Straelseweg 38 wordt herbestemd tot 'Wonen'.

Initiatiefnemer wenst om op locatie Straelseweg 40 een paardenhouderij en akkerbouwtak te realiseren c.q. voort te zetten. De akkerbouwmatige activiteiten vinden namelijk nu ook al plaats. De paardenhouderij activiteiten zullen uitgebreid worden. Qua paardenhouderij gaat het om een bedrijf gericht op het 'africhten, trainen en/of berijden van paarden en pony's en/of anderszins beoefenen van de paardensport'. Daarbij is als ondergeschikte activiteit het huisvesten van maximaal 2 ruiters, grooms en/of stagiairs en pensionstalling toegestaan. Omdat het in deze voor wat betreft de paardenhouderij niet gaat om fokkerij- en/of vermeerderingsactiviteiten is geen sprake van veehouderijactiviteiten in de beoogde situatie. Daarmee is deze vorm van een paardenhouderij dus passend binnen de uitgangspunten van de regeling.

Daarnaast wenst initiatiefnemer om de woning op de locatie Straelseweg 38 om te vormen naar de bestemming 'Wonen'. Daarmee zal deze woning afgesplitst worden van het agrarische bedrijf en kan de woning op termijn ook verkocht worden aan een burger zonder binding met het bedrijf. Na sanering van het melkveebedrijf is er namelijk geen noodzaak meer voor een tweede bedrijfswoning.

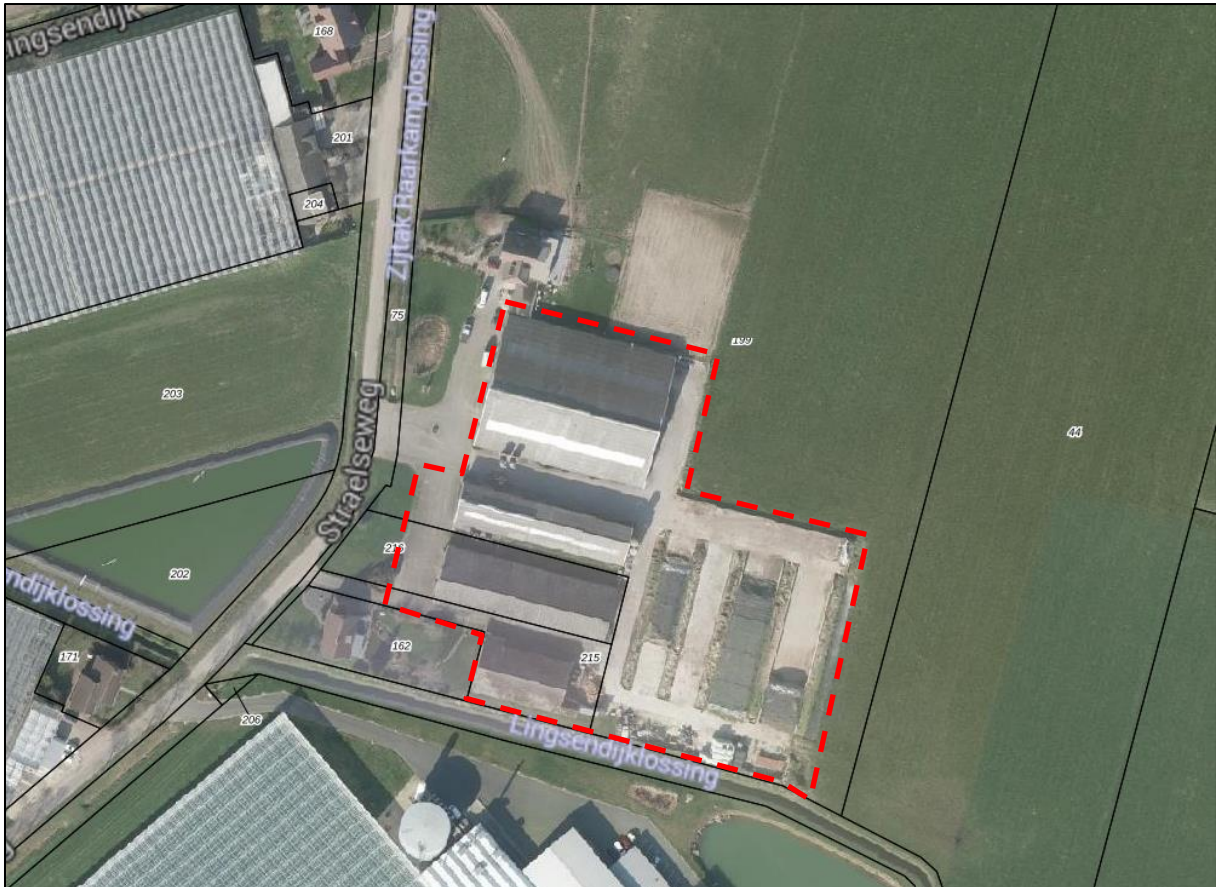
Om te borgen dat er ruimtelijk voldoende scheiding komt tussen het nieuw beoogde bedrijf en de burgerwoning zal het vigerende bouwvlak van vorm veranderd worden. Per saldo zal sprake zijn van een verkleining van het bouwvlak.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

De woning aan de Straelseweg 38 zal onveranderd in stand worden gehouden en zal fysiek niet gewijzigd worden. Voor wat betreft deze woning is enkel sprake van een functiewijziging. Wel worden de nu nabijgelegen bedrijfsgebouwen volledig gesloopt.

Ook de woning aan de Straelseweg 40 zal onveranderd in stand worden gehouden en fysiek niet worden gewijzigd. Deze woning behoudt de functie als bedrijfswoning bij het gewijzigd voort te zetten agrarisch bedrijf gericht op akkerbouw en paardenhouderij. Doordat het agrarische bouwvlak per saldo verkleind zal worden is sprake van een afname van bebouwingsmogelijkheden. Verder vindt een kwaliteitsverbetering plaats doordat de huidige (verouderde) bedrijfsgebouwen gesloopt zullen worden, zie afbeelding 5, en vervangen worden door nieuwe bedrijfsgebouwen.

De oppervlakte van het nieuwe agrarische bouwvlak bedraagt circa 13.500 m² en de oppervlakte van het bouwvlak voor wonen bedraagt circa 1.300 m², de oppervlakte van het huidige agrarische bouwvlak bedraagt circa 18.500 m². Per saldo dus een afname van circa 3.700 m² bebouwingsmogelijkheden.



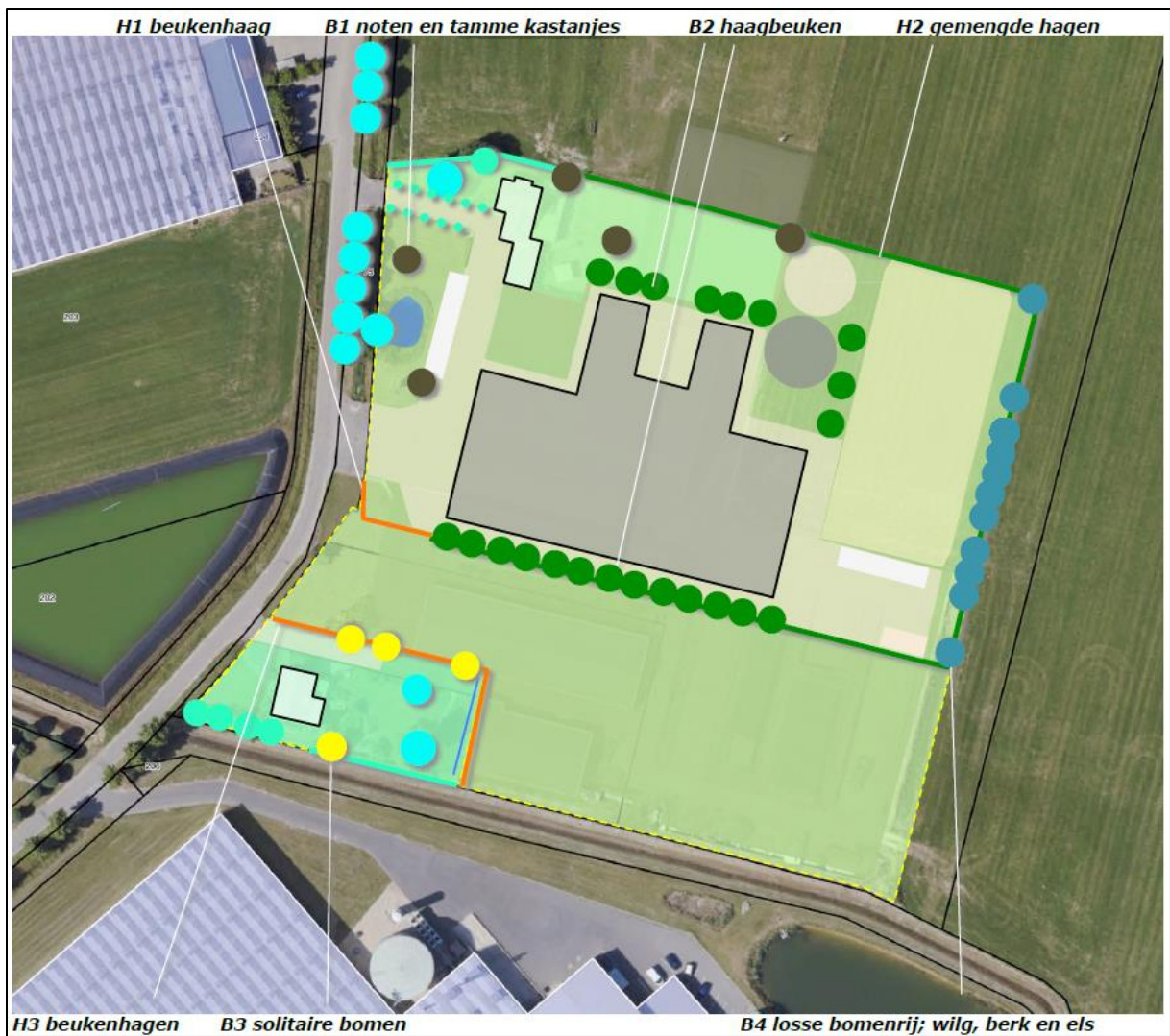
Afbeelding 5. Weergave te slopen bebouwing, voorzieningen en verharding

Daarnaast wordt in de volgende paragraaf het landschappelijk inpassingsplan behorende bij dit planvoornemen toegelicht. Ook dit leidt tot een verdere kwaliteitswinst.

3.3 Landschappelijke inpassing

Bij het uitwerken van het inpassingsplan is onder andere rekening gehouden met de uitgangspunten zoals die in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg gesteld worden. Het Landschapskader heeft tot doel een kwaliteitsimpuls aan te reiken voor het Noord- en Midden-Limburgse landschap, aan de hand waarvan initiatiefnemers en beleidsmakers kunnen bijdragen aan een aantrekkelijker landschap om te wonen, werken en recreëren.

In afbeelding 6 zijn de inpassingsmaatregelen schetsmatig weergegeven. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het inpassingsplan zelf, zoals dat in bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen.



Afbeelding 6. Impressie landschappelijke inpassing plangebied, nieuwe bebouwing indicatief weergegeven

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

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

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

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

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

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

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Conclusie

Onderhavig initiatief is op nationaal niveau dusdanig kleinschalig van aard dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor relevante nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project

Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddegebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Conclusie

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

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Natuurnetwerk gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Het radarverstoringgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel beslaat ook de gemeente Venlo. De maximaal toegestane bouwhoogte voor windturbines in dit gebied bedraagt 114 meter ten opzichte van NAP.

Conclusie

Aangezien het plan geen hoge bebouwing mogelijk maakt (max. bouwhoogte 10 meter), vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het radarverstoringgebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De "Ladder voor duurzame verstedelijking" ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Binnen het plangebied zijn reeds twee bedrijfswoningen toegestaan en ook aanwezig. Met onderhavig planvoornemen blijven deze twee woningen behouden. De ene woning als bedrijfswoning bij het gewijzigd voort te zetten agrarische bedrijf, de andere woning krijgt een functie als burgerwoning. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het initiatief valt derhalve niet onder de werking van de ladder en hoeft er dus niet aan getoetst te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg

Per 25 oktober 2021 is de 'Omgevingsvisie Limburg' in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's. In de Omgevingsvisie worden drie hoofdopgaven onderscheiden. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - In landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond, de geomorfologie en het watersysteem, en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in de deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De aan elkaar grenzende zones hebben onderling een sterke samenhang en wisselwerking. Het gaat daarbij om de volgende hoofdtypen met bijbehorende categorieën:

- Landelijke gebieden;
 - Groenblauwe mantel | Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied) | Buitengebied;
- Bebouwde gebieden;
 - Stedelijk gebied | Stedelijk centrum | Landelijke kern | Werklocaties;
- Infrastructuren;
 - (Inter)nationale weg | Provinciale weg | (Inter)nationale spoorweg | (Inter)nationale waterweg | (Lucht)haven | (Inter)nationale leidingstrook.

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie is onderhavige locatie gelegen binnen de categorie 'buitengebied' behorende bij het hoofdtype landelijke gebieden. Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves.

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen wordt een melkrundveehouderij definitief beëindigd en omgevormd naar een paardenhouderij in hoofdzaak gericht op het trainen, africhten en/of berijden van paarden (niet zijnde veehouderijactiviteiten). De reeds aanwezige akkerbouwtaak wordt daarbij ongewijzigd voortgezet. De tweede bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning daar in de beoogde situatie niet langer de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning aanwezig is. Het plan is dusdanig kleinschalig van aard dat het plan geen beperkingen oplevert voor provinciale belangen. Het plan is dan ook passend binnen de kaders van de provinciale omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het hoofdstuk Ruimte opgenomen. Het hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. In artikel 2.2 van het hoofdstuk Ruimte is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden. Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals reeds eerder gemotiveerd. De ladder voor duurzame ontwikkeling is daarom niet van toepassing.

De Omgevingsverordening bevat -naast de regels in het hoofdstuk Ruimte- regels over diverse andere onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol. Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone van de Venloschol. Het is in het gebied Venloschol beneden 5 meter +NAP verboden:

- a) Een boorput te hebben;
- b) De grond te roeren;
- c) Een gesloten bodemenergiesysteem te hebben;
- d) Werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Betreffend perceel ligt op circa 20,5 m +NAP. Dit betekent dat in het kader van de Venloschol in de praktijk de bodem tot een diepte van 15,5 meter geroerd kan worden. Dat is in dit geval echter niet aan de orde. Ook zullen er met dit plan geen nieuwe boorputten gemaakt worden op het perceel. Tevens is of zal er geen sprake zijn van een gesloten bodemenergiesysteem en of het verstoren van bodemlagen. Aan het plangebied is verder de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwaterbescherming Venloschol' toegekend om diepe boringen zonder de daarvoor noodzakelijke vergunning te voorkomen.

Conclusie

Daarmee is er geen strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is op 16 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg 2021 treedt in werking met ingang van de Omgevingswet op 01-01-2024. Het betreft hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014, maar er staan enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in de Omgevingsvisie Limburg (POVI).

Onderhavig planvoornemen heeft enkel relatie met onderwerp wonen. De gewijzigde regels ten aanzien van het onderwerp wonen zien vooral toe op het toevoegen van de nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Onderhavig planvoornemen behelst enkel de functiewijziging van een bestaande woning en betreft dus niet het toevoegen van een geheel nieuwe woning. Derhalve zullen de regels van de nieuwe omgevingsverordening nagenoeg volledig (beleidsneutrale omzetting) overeenkomen met de huidige regels uit de omgevingsverordening. Reeds in de voorgaande paragraaf is gemotiveerd dat het plan aan deze regels voldoet.

Conclusie

Daarmee is het planvoornemen dan ook passend binnen de nieuwe omgevingsverordening.

Regeling provinciale aankoop veehouderijen nabij natuurgebieden

Om de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden te laten dalen, zijn en worden veel maatregelen getroffen. Een van deze maatregelen is de 'Regeling provinciale aankoop veehouderijen nabij natuurgebieden', hierna Regeling.

De stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura2000-gebieden in Nederland moet omlaag, daarvoor zijn stikstofreductiedoelen vastgelegd in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. De Regeling draagt daaraan bij door het aankopen en definitief beëindigen van veehouderijen nabij stikstofgevoelige en overbelaste Natura2000-gebieden. Daarbij is sprake van een gerichte opkoop, de zogeheten 'piekbelasters'. Deelname aan de Regeling is geheel vrijwillig.

Conclusie

De met de Regeling beoogde stikstofreductie draagt bij aan het verlagen van de 'stikstofdeken' over Nederland. Initiatiefnemer is deelnemer aan de Regeling en draagt op die manier dus bij aan het verlagen van de 'stikstofdeken' en het behalen van de stikstofreductiedoelen. Onderhavig bestemmingsplan borgt dat het uitgesloten is dat zich in de toekomst nog veehouderijactiviteiten op deze locatie kunnen plaatsvinden. Dit betreft een van de voorwaarden die gesteld wordt bij deelname aan de Regeling.

4.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De regionale woonvisie is opgesteld om richting te geven aan het woonbeleid voor de komende vier jaar. In de visie wordt nadrukkelijker de link tussen de bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad gelegd.

Een van de centrale opgaven is het aanpakken van de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

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

Conclusie

Onderhavig initiatief behelst enkel de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. De andere woning wordt onveranderd als bedrijfswoning in stand gehouden. Het plan is dan ook niet in strijd met de regionale woonvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie, Venlo 2040

In de Strategische visie, Venlo 2040 zijn nieuwe opgaven toegevoegd zoals (de voortgaande) digitalisering, duurzaamheid, energie en klimaat. De gemeente Venlo heeft een strategische koers waarin een toekomst met een (bescheiden) bevolkingsgroei en een sterke Europese oriëntatie centraal staan. Daarin staan een aantal thema's centraal:

- Gezondste regio; In 2040 leven we gemiddeld genomen langer en gezonder. De ambitie om de Gezondste regio te zijn heeft geleid tot een breed aanbod aan economische activiteiten die hieraan invulling geven. Onze vrijetijdseconomie heeft mede daardoor een stevige impuls gekregen.
- Een (t)huis om van te houden; In 2040, over pakweg 20 jaar, zal veel nog hetzelfde zijn. Er zullen echter ook een aantal zaken nieuw zijn of wezenlijk veranderd. Onze huidige hoofdopgaven zijn naar verwachting nog steeds dezelfde. Een gebalanceerde bevolking, draagvlak voor voorzieningen, kennisontwikkeling en verdienmodellen en een samenleving die, soms met wat begeleiding, zelf zaken oppakt en organiseert.
- Ruimte voor ontwikkeling; De binnenstad is groener geworden, historische waterlopen zijn waar mogelijk opnieuw zichtbaar gemaakt. Dat moest ook wel. De klimaatopgave, in de vorm van warmere zomers en hevige en overvloedige regen, maar ook de veranderende functies in dit gebied maakten dat we de versteende omgeving moesten transformeren tot een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied waar oude historische structuren zichtbaar en/of beleefbaar zijn gemaakt. Om dus tussen 'noodzakelijk steen', het groen te versterken.
- Werken in Venlo; Van een wat grijze grensgemeente zijn we in 2040 een vitaal onderdeel geworden van het Europees economisch kerngebied, oftewel de blauwe banaan, de economische ruggengraat van Europa die zich vanuit Manchester, de Randstad, de Vlaamse Ruit via de Brabantse stedenrij en Düsseldorf uitstrekt tot Milaan. Dit is de geografische as waarop Europa in 2040 zijn boterham verdient en waarlangs de belangrijkste verkeersaders lopen.
- Grenzeloos; Wat niet zal zijn veranderd, is onze ligging aan de Duitse grens. Echt grenzeloos zijn we (nog) niet geworden als grensgemeente, midden in Europa nabij een aantal grote Duitse steden. Wat in 2040 wel is veranderd, is het (relatieve) gemak waarmee we over en weer aan beide zijden van de grens gebruik maken van elkaars kwaliteiten en profiteren van elkaars aanwezigheid.
- Rol van de gemeente; We zijn in gesprek met onze inwoners en hebben veel geïnvesteerd in een (ver-) nieuw(d)e relatie tussen gemeentebestuur en inwoners. We hebben leren kijken en geleerd onderscheid te maken tussen de verschillende vormen die er bestaan tussen loslaten enerzijds en overnemen anderzijds. Deze houding heeft bijgedragen aan de groei van het vertrouwen in de overheid.

Voor wat betreft het thema wonen is het volgende opgenomen: er wordt ingezet op bescheiden groei van het aantal inwoners. Woningbouw vindt vooral plaats binnen de huidige stedelijke contouren. De woningvoorraad zal een kwaliteitsslag moeten maken gelet op de noodzakelijke verduurzaming.

Verder wordt, niet alleen in binnenstedelijk gebied maar ook daarbuiten, ingezet op 'ontstening' van het landschap waaronder natuurlijke infiltratie van regenwater en het waar mogelijk ontsteden en vergroenen van de openbare ruimte.

Onderhavig planvoornemen draagt bij aan een ontstening van het buitengebied doordat het bouwvlak in de beoogde situatie kleiner is dan de huidige omvang van het bouwvlak. Per saldo is dus sprake van een afname van bebouwingmogelijkheden. Daarnaast wordt door realisatie van een landschappelijk inpassingsplan het plangebied voorzien van een groen kader. Voor wat betreft woningbouw geldt dat enkel sprake is van het behoud van de eerste bedrijfswoning en een functiewijziging naar burgerwoning voor wat betreft de tweede bedrijfswoning, er is dus geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning.

Conclusie

Het planvoornemen is dan ook passend binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de Strategische visie, Venlo 2040.

Ruimtelijke Structuurvisie 2014

De Ruimtelijke Structuurvisie 2014 (RSV) is op 25 juni 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijn aan van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo en is een uitwerking van het ruimtelijk domein uit de Visie Venlo 2030. Dit is de nieuwe structuurvisie voor héél Venlo, zowel stad als land, kijkend tot 2030. Na de vaststelling geldt deze structuurvisie als kaderstellend voor alle ruimtelijke initiatieven in de gemeente Venlo.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in 5 thema's:

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.

Daarnaast wordt uitgegaan van 3 basisprincipes of wel aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent in feite dat een initiatief als kansrijk wordt beschouwd als:

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

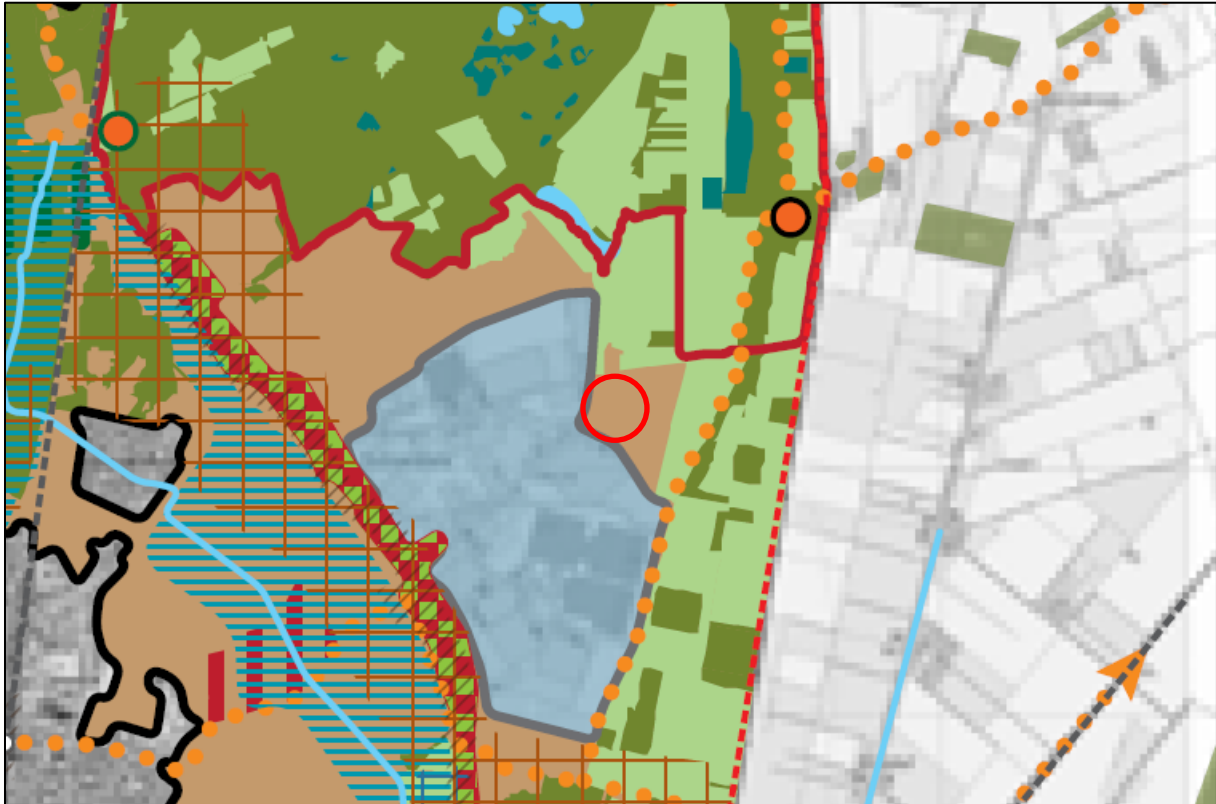
Het contrast tussen het stedelijk gebied en buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Het bestaande bebouwde gebied van stad en dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor de toekomstige ruimtevrage voor stedelijke functies. In het buitengebied is de druk op de ruimte juist hoger geworden. Met de structuurvisie wil de gemeente Venlo het contrast tussen stad en land weer versterken.

In het buitengebied streeft de gemeente Venlo naar een grote diversiteit. Dit vraagt om het combineren van meerdere functies in het buitengebied, maar ook om zuinig ruimtegebruik en zuinig zijn op landbouwgrond. Grote winnaars zijn de kwaliteit van het landschap en de beleving van haar gebruikers. Aan bestaande bedrijven in het buitengebied worden kansen geboden om zich door te ontwikkelen, waarbij de nadruk ligt op innovatie en verduurzaming. In het buitengebied gaat de gemeente zeer terughoudend om met het toestaan van functies die eigenlijk in de stad thuishoren.

In het stedelijk gebied streeft de gemeente naar het maximaal benutten van de bestaande beschikbare ruimte, juist niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig of te creëren om nieuwe initiatieven een plaats te geven.

Op basis van de RSV is het plangebied gelegen in het buitengebied en aangeduid als 'cultuurlandschap' aan de rand van een glastuinbouwconcentratiegebied. Ontwikkelingen in het cultuurlandschap dienen bij te dragen aan een goede balans tussen agrarische productie, natuur, water, recreatie en cultuurhistorie.

Verval en verloedering van het buitengebied is niet wenselijk. Van voormalige bedrijfswoningen die worden bewoond door derden, maar waarvan de bedrijfsvoering niet is beëindigd, staan we reguliere bewoning toe. Dit in aansluiting op de Wet Plattelandswoningen en de gemeentelijke beleidsregel 'Plattelandswoning'. Als het bedrijf wel is beëindigd en de milieuvergunning ingeleverd, is het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning toegestaan. Voorwaardelijk hierbij dat de woning niet gelegen is in een glastuinbouwconcentratiegebied, het bestaande bedrijven niet hindert in de bedrijfsvoering en geen nieuwe óf extra stedelijke functie worden toegevoegd.



Afbeelding 7. Uitsnede structuurkaart, plangebied rood omcirkeld

Onderhavig planvoornemen behelst het definitief beëindigen van een agrarische veehouderijlocatie, waarbij de akkerbouwtak voortgezet wordt en aangevuld wordt met een paardenhouderij welke in hoofdzaak gericht is op het africhten, trainen en/of berijden van paarden waarbij de woning Straelseweg 40 als bedrijfswoning in gebruik zal blijven. De woning Straelseweg 38 zal afgesplitst worden van het bedrijf en de functie als burgerwoning krijgen. De locatie is niet gelegen binnen een glastuinbouwconcentratiegebied. Door zowel nieuwe bedrijfsactiviteiten toe te staan als ook het gebruik van een van de voormalige bedrijfswoningen als burgerwoning wordt verloedering van het buitengebied tegengaan. Er is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe of extra stedelijke functie in het buitengebied. Verder wordt in hoofdstuk 5 van deze toelichting gemotiveerd dat het plan omliggende bestaande bedrijven niet hindert in haar bedrijfsvoering.

Conclusie

Het planvoornemen is dan ook passend binnen de uitgangspunten van de RSV.

Woonvisie 2021-2026

Op 29 september 2021 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie 2021-2026 vastgesteld. Met de woonvisie wordt koers gegeven aan het woonbeleid voor de komende vijf jaar. De hoofdthema's zijn:

1. Een robuuste woningvoorraad;
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
3. Wonen en zorg.

Bij de 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.

Conclusie

Onderhavig plan leidt enkel tot het behoud van de eerste bedrijfswoning en een functiewijziging van de tweede bedrijfswoning. Het plan is niet in strijd met de woonvisie 2021-2026.

Bestemmingsplan "Buitengebied"

Het plangebied valt thans onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Arcen en Velden, thans gemeente Venlo, zoals vastgesteld op 28 mei 2009. De locatie heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding 'G' en de aanduiding '2BW'. De als dusdanig bestemde gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft een bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond. Een melkveebedrijf met akkerbouwtak wordt beschouwd als een grondgebonden bedrijf. Het vigerende bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 18.500 m². Alle

bedrijfsgebouwen en voorzieningen zijn thans binnen het vigerende bouwvlak gelegen. Het huidige gebruik is dan ook passend binnen het vigerende bestemmingsplan.

De beoogde wijzigingen zijn niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Zowel het gebruik van de woning Straelseweg 38 als burgerwoning, als ook het veranderen van de vorm van het bouwvlak en de daarbinnen beoogde paardenhouderijactiviteiten zijn niet passend binnen het huidige bestemmingsplan. Daarmee is wel sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Door het uitwerken van een nieuw postzegelbestemmingsplan wordt de beoogde situatie juridisch-planologisch vastgelegd waardoor deze daarna wel toegestaan is. In onderhavige toelichting wordt gemotiveerd dat bij deze wijzigingen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de wijzigingen passend zijn binnen de daarvoor geldende beleidskaders.

Voor de vormverandering van het bouwvlak en het wijzigen van de agrarische bestemming naar 'Wonen' voor de woning Straelseweg 38 zijn in het vigerende bestemmingsplan wel wijzigingsbevoegdheden opgenomen in artikel 25, lid 2 en lid 13. Voor de volledigheid zal aan deze bevoegdheden getoetst worden.

Lid 2 ziet toe op vergroting c.q. vormverandering van een agrarisch bouwvlak. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, gehoord de AAB, de bestemming 'Agrarisch gebied', 'Agrarisch gebied met natuurwaarden' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden', te wijzigen in de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' indien vergroting alleen kan plaats vinden op de betreffende gronden en nodig is ten behoeve van het vergroten van een tot agrarische bedrijfsdoeleinden bestemd bebouwingsvlak mits:

1. de wijziging nodig is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het op het te vergroten bebouwingsoppervlak gevestigde agrarische bedrijf; *Het behelst geen uitbreiding, enkel een verkleining met vormverandering om tot een couranter bouwvlak te komen.*
2. de wijziging nodig is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het onder a. bedoelde agrarisch bedrijf; *Het behelst geen uitbreiding, enkel een verkleining met vormverandering om tot een couranter bouwvlak te komen.*
3. de oppervlakte van het bebouwingsoppervlak op de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden na wijziging niet meer dan 1,5 ha. (voor glastuinbouw 3 ha en voor glastuinbouwbedrijven in de directe nabijheid van het op de plankaart aangegeven glastuinbouwgebied 5 ha.) zal bedragen. Van deze maten kan slechts worden afgeweken indien door toepassing van BOM+ de omgevingskwaliteit ten minste evenredig wordt vergroot; *De oppervlakte van het nieuwe, gewijzigde, agrarische bouwvlak bedraagt 13.512 m². Daarmee wordt het maximum van 1,5 hectare niet overschreden.*
4. er is voldaan aan de eisen die zijn gesteld in de POLuitwerking BOM+. *Hieraan wordt voldaan, daartoe is onder andere een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt.*

Lid 13 ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' naar 'Woondoeleinden'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in de bestemming 'woondoeleinden' ten behoeve van de wijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning in een woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De vestiging van de woonfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. *De woning aan de Straelseweg 38 betreft in de huidige situatie reeds een gevoelig object, waar omliggende bedrijven rekening mee dienen te houden. Omliggende bedrijven zullen dan ook*

niet verder in hun ontwikkelmogelijkheden beperkt worden dan nu reeds het geval is. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 5 uit deze toelichting.

2. De nieuwe woonfunctie dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. *Er zal voldoende milieutechnische scheiding tussen de woning Straelseweg 38 en het bedrijf aan de Straelseweg 40 aangehouden worden. Daarmee kan een verantwoord woon- en leefklimaat geborgd worden. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 5 uit deze toelichting.*
3. De overige gronden van de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen. *De omliggende gronden rondom de bestemming 'Wonen' worden bestemd als 'Agrarisch met waarden' voor het te vervallen deel van het agrarische bouwvlak. Ter plaatse van het voort te zetten bedrijf blijft een agrarische bestemming gelden.*

Voor de locatie Straelseweg 38-40 te Velden gelden daarnaast ook nog de volgende bestemmingsplannen die van toepassing zijn. Behalve het vigerend bestemmingsplan, "Buitengebied" zoals vastgesteld op 28 mei 2009, gelden ook de volgende plannen:

- Parapluplan plattelandswoningen Venlo, vastgesteld 21 december 2016
 - o Doel van dit parapluplan is om te komen tot een partiële herziening van de bestemmingsplannen in de gemeente Venlo die agrarische bedrijfswoningen mogelijk maken. In deze bestemmingsplannen is het gebruik van agrarische bedrijfswoningen als burgerwoning op dit moment niet toegestaan. Middels deze partiële herziening worden deze plannen zodanig aangepast dat het gebruik van agrarische bedrijfswoningen door derden die geen functionele binding hebben met het agrarisch bedrijf waar de woning bij hoort, is toegestaan. Aangezien in de beoogde situatie de woning Straelseweg 40 een agrarische bedrijfswoning blijft, is dit parapluplan, evenals de bijbehorende planregels, van toepassing op onderhavig initiatief. Derhalve is in de planregels, daar waar van toepassing, aangesloten bij de planregels zoals die in dit parapluplan uitgewerkt zijn. Daarmee wordt aangesloten bij de gemeentelijke systematiek.
- Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen, vastgesteld 25 november 2020
 - o Het parapluplan voorziet in één eenduidige regeling voor het toestaan van kamerbewoning aan maximaal 2 personen met betrekking tot de bestemming wonen om zo meer grip te krijgen op overbewoning en daarmee op leefbaarheid in de wijken. Aangezien in de beoogde situatie sprake is van de bestemming wonen is dit parapluplan, evenals de bijbehorende planregels, van toepassing op onderhavig initiatief. Derhalve is in de planregels, daar waar van toepassing, aangesloten bij de planregels zoals die in dit parapluplan uitgewerkt zijn. Daarmee wordt aangesloten bij de gemeentelijke systematiek.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het realiseren van het ruimtelijk beleid. Daarbij komen onder meer de volgende aspecten aan de orde: milieu (geluid, bodem, bedrijfshinder en zonering, luchtkwaliteit), waterhuishouding (riolering en watertoets), externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en vervoer, kabels, leidingen en overige belemmeringen, alsmede natuur en landschap.

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Beide bedrijfswoningen Straelseweg 38 en 40 betreffen in de huidige situatie ook reeds geluidgevoelige objecten. De woning Straelseweg 40 blijft behouden als bedrijfswoning bij het gewijzigd voort te zetten agrarische bedrijf. De woning Straelseweg 38 zal herbestemd worden tot burgerwoning. In beide gevallen is geen sprake van het realiseren van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor een geluidgevoelige functie. In de bestaande én nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning is. Ook de huisvesting voor ruiters, grooms en/of stagiairs betreft geen nieuwe geluidgevoelige functie (een logiesfunctie is niet geluidgevoelig). Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege spoor- en/of wegverkeer of industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk. Voor een toetsing van geluidbelasting van omliggende bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 5.1.5.

Het aspect geluid vormt geen beperking voor onderhavig planvoornemen.

5.1.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 8,5 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 14,8 µg/m³ en is de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 11,9 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor het beoogde gebruik.

Effect op luchtkwaliteit

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor wat betreft de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning voor de woning Straelseweg 38 is geen sprake van een toename van PM₁₀ of NO₂, aangezien sprake is van een bestaande bedrijfswoning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt. In plaats van een eigenaar van het bedrijf wordt bewoning door een burger mogelijk gemaakt. Er is daardoor geen wijziging in de verkeersstroom van en naar de woning. Deze ontwikkeling draagt dus NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Voor wat betreft het gewijzigd voortzetten van het agrarische bedrijf zal ook geen sprake zijn van toename van PM₁₀ of NO₂. Voor wat betreft de akkerbouwtekort geldt namelijk dat deze in de huidige vorm voortgezet wordt, deze leidt dus niet tot extra bedrijfsactiviteiten en/of verkeersbewegingen. Voor wat betreft de paardenhouderijactiviteiten geldt dat het houden van circa 30-40 paarden in de beoogde situatie tot aanzienlijk minder emissie van PM₁₀ of NO₂ zal leiden dan het houden van 200 melkkoeien en 140 stuks jongvee zoals dat in de huidige situatie plaatsvindt. Daarmee zullen de beoogde wijzigingen voor het agrarische bedrijf per saldo NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Het aspect lucht vormt geen beperking voor onderhavig planvoornemen.

5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemmingswijziging.

Voor onderhavige locatie is derhalve een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2, om inzicht te geven in de bodemkwaliteit. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat er twee verdachte deelloccaties aanwezig zijn. Dit betreffen de onverharde druppelzones van de twee meest zuidelijk gelegen stallen. Het overige deel van de locatie wordt beoordeeld als 'onverdacht' op het voorkomen van bodemverontreiniging. Conform het meersporenbeleid zijn de verdachte locaties aanvullend onderzocht.

Uit dit aanvullend onderzoek blijkt dat ter plaatse deelloccatie A (druppelzone stal 1) de hypothese 'asbestverdachte locatie' kan vervallen. In zowel de grove als in de fijne fractie is geen asbest aangetoond en ook geen verhoogd gehalte PCB aangetroffen. Ter plaatse van deelloccatie B (druppelzone stal 2) is in de fijne fractie asbest aangetoond, de hypothese 'asbestverdachte locatie' blijft derhalve in stand. Het gehalte asbest overschrijdt de grenswaarde c.q. de norm voor nader

bodemonderzoek echter niet. Ook is een lichte verontreiniging met PCB aangetoond, maar ook deze overschrijdt de norm niet. Vanwege het feit dat de grenswaarde c.q. de helft van de interventiewaarde voor zowel PCB als asbest niet overschreden wordt, is aanvullend/nader onderzoek niet noodzakelijk.

Indien bij de sloop, nieuwbouw of de herinrichting van het terrein grond wordt geroerd, verplaatst, opgebracht en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd dan dient rekening te worden gehouden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

Het aspect bodem vormt daarmee geen beperking voor onderhavig planvoornemen.

5.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. In de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en circulaire's zijn risiconormen en/of veiligheidsafstanden opgenomen die relevant zijn voor externe veiligheid bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Het Activiteitenbesluit milieubeheer
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik
- Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015
- Planologisch toetsingskader emplacement Venlo

Op 25 januari 2012 heeft de veiligheidsregio gemeente Venlo het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' vastgesteld. Externe veiligheid is geen op zichzelf staand thema maar een integraal onderdeel van het gemeentelijk beleid. Het verbindt de domeinen fysieke omgeving, risicobronnen en mogelijkheden tot beheersbaarheid. Bij het maken van afwegingen over het gebruik van de ruimte gaat het om het vinden van een goede balans tussen deze domeinen. In het algemeen geldt dat naarmate de afstand tussen een risicobron en de bebouwde omgeving groter is, het risico lager is. Afstand houden is daarom zinvol, maar binnen de stedelijke context erg lastig; de stad is immers behoorlijk vol gebouwd en de vraag naar ontwikkelingsruimte is groot. De insteek van dit beleidsplan is om de schaarse (industrie)grond maximaal te benutten maar met minimale risico's, waarbij externe veiligheid goed is ingebed in het gemeentelijk planproces.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het

plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Conform de signaleringskaart van de gemeente Venlo en de risicokaart van de provincie Limburg bevinden er zich rondom het plangebied twee objecten met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid:

- De locatie is gelegen op de rand van het invloedsgebied van de A67 waarover (beperkt) gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De onderlinge afstand bedraagt ruim 3.500 meter. Vanwege het realiseren van huisvesting voor maximaal 2 ruiters, grooms en/of stagiairs is sprake van een toename van het aantal woonachtigen binnen het plangebied. Gezien de omvang van het invloedsgebied is een toename van maximaal 2 personen op het totaal aantal woonachtigen binnen dit invloedsgebied niet significant (lees verwaarloosbaar) te noemen. Daardoor kan worden volstaan met een beperkte verantwoording waarbij wordt ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij een incident. Deze verantwoording wordt hieronder uiteengezet.
- De DPO leiding heeft een invloedsgebied van 30 meter. Het plangebied ligt hier buiten en daarmee is de buisleiding niet relevant voor het plan.

In geval van een incident waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, zijn aanwezige personen binnenshuis veilig, mits ramen en deuren zijn gesloten. Wanneer de bebouwing is voorzien van mechanische ventilatie is het advies om deze installatie te voorzien van een centrale voorziening om de ventilatie te kunnen uitschakelen bij een toxisch scenario. Het stellen van aanvullende eisen of voorschriften wordt niet noodzakelijk geacht. De bewoners worden als zelfredzaam beschouwd en kunnen zich zelfstandig in veiligheid brengen.



Afbeelding 8. Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen beperking voor onderhavig planvoornemen.

5.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied. Gezien de ligging van het plangebied wordt in onderhavig geval uitgegaan van de afstanden die gelden voor een rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Straelseweg 38

In onderstaande tabel zijn omliggende bedrijven met bijbehorende richtafstanden afgezet tegen de werkelijke afstand, gemeten als de kortste afstand van bouwvlak tot bouwvlak in de beoogde situatie.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Grootste richtafstand VNG 'rustige woonwijk'				Werkelijke afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Grondgebonden + paarden	Straelseweg 40	011, 012, 013, 0143, 931	50	30	30	10	30
Glastuinbouw	Straelseweg 31C-31D	011, 012, 013	10	10	30	10	45
Glastuinbouw	Straelseweg 31B	011, 012, 013	10	10	30	10	44
Glastuinbouw	Straelseweg 36	011, 012, 013	10	10	30	10	12

Uit de toetsing blijkt dat er sprake is van overschrijding van richtafstanden ten opzichte van de bedrijven aan de Straelseweg 40 en de Straelseweg 36. Voor wat betreft het bedrijf aan de Straelseweg 40 geldt dat sprake is van overschrijding van de richtafstand voor het aspect geur in verband met het houden van paarden. Om te borgen dat ter plaatse van de woning Straelseweg 38 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd kan worden is op het bouwvlak van het bedrijf aan de Straelseweg 40 de aanduiding 'milieuzone – geurzone' aangebracht voor dat deel dat binnen 50 meter van het bouwvlak van de Straelseweg 38 is gelegen. Ter plaatse van deze zone mag geen dierenverblijf en/of emissiepunt van een dierenverblijf komen te liggen. Daarmee is geborgd dat aan de richtafstand van 50 meter voldaan zal worden. Ten opzichte van dit bedrijf is dus sprake van een aanvaardbare ontwikkeling.

Voor wat betreft het bedrijf aan de Straelseweg 36 geldt dat sprake is van een overschrijding van de richtafstand voor geluid. Vermeld dient te worden dat voor dit bedrijf op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' nog geen bouwvlak ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf is toegekend. De realisatie van dit bedrijf is mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning met afwijken van het bestemmingsplan. Qua afstand is nu uitgegaan van de afstand tussen bouwvlak Straelseweg 38 tot de rand van de ontsluitingsvoorziening van dit bedrijf (rand erfverharding). Ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het glastuinbouwbedrijf betrof de woning Straelseweg 38 reeds een gevoelig object waaraan getoetst diende te worden. Bij de aanvraag heeft het glastuinbouwbedrijf destijds moeten motiveren dat ter plaatse van de woning Straelseweg 38 sprake zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door de functiewijziging naar burgerwoning wijzigt de manier van toetsing niet. Aangezien in de huidige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mag men verwachten dat dit ook geldt voor de beoogde situatie. Aangezien geen sprake is van een bouwvlak waarbinnen ontwikkelmogelijkheden mogelijk zijn, kan het bedrijf in de huidige situatie daarin dan ook niet beperkt worden. Als het glastuinbouwbedrijf wil uitbreiden zal daarvoor altijd een nieuwe omgevingsvergunning met afwijken van het bestemmingsplan voor nodig zijn waarin zaken opnieuw afgewogen dienen te worden.

Omliggende bedrijven worden door het wijzigen van de woning Straelseweg 38 van bedrijfswoning naar burgerwoning dan ook niet in hen ontwikkelmogelijkheden beperkt.

Straelseweg 40

In onderstaande tabel zijn omliggende bedrijven met bijbehorende richtafstanden afgezet tegen de werkelijke afstand, gemeten als de kortste afstand van bouwvlak tot bouwvlak in de beoogde situatie.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Grootste richtafstand VNG 'rustige woonwijk'				Werkelijke afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Grondgebonden + melkrundvee	Straelseweg 33A	011, 012, 013, 0141, 0142	100	30	30	10	101
Glastuinbouw	Straelseweg 31C-31D	011, 012, 013	10	10	30	10	17
Glastuinbouw	Straelseweg 31B	011, 012, 013	10	10	30	10	90
Glastuinbouw	Straelseweg 36	011, 012, 013	10	10	30	10	70
Glastuinbouw	Straelseweg 33	011, 012, 013	10	10	30	10	118

Uit de toetsing blijkt dat er sprake is van overschrijding voor de richtafstand van geluid ten opzichte van het bedrijf aan de Straelseweg 31C – 31D. Dit betreft echter een reeds bestaande situatie. De afstand tussen beide bedrijven veranderd door onderhavig planvoornemen niet. Ook wordt met onderhavig planvoornemen geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Thans is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Men mag verwachten dat dat dan ook in de beoogde situatie het geval is. In dat opzicht is sprake van een aanvaardbare ontwikkeling.

Ten opzichte van omliggende woningen geldt dat het saneren van de melkrundveehouderij en het wijzigen naar akkerbouwbedrijf met paardenhouderij alleen maar tot een verbetering leidt van de milieutechnische situatie. De richtafstand voor een melkrundveehouderij voor het aspect geur bedraagt namelijk 100 meter, voor een paardenhouderij bedraagt de richtafstand voor het aspect geur 50 meter. Richtafstanden voor stof, geluid en gevaar blijven respectievelijk 30, 30 en 10 meter. De milieucontour van het bedrijf wordt dus met 50 meter verkleind. Binnen 50 meter rondom het plangebied is enkel de woning Straelseweg 38 gelegen (woning Straelseweg 31C ligt op 51 meter afstand). Eerder in deze paragraaf is reeds gemotiveerd dat door het aanbrengen van de aanduiding 'milieuzone – geurzone' op een gedeelte van het bouwvlak van het bedrijf aan de Straelseweg 40 sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor onderhavig initiatief.

5.1.6 Geur

Rondom veehouderijen speelt geur een belangrijke rol in de milieuwetgeving. Voor het onderdeel geur is de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) het toetsingskader. De Wgv kent bescherming toe aan zogeheten geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Ook een logiesfunctie wordt beschouwd als een geurgevoelige functie. Qua geurbelasting is sprake van twee onderdelen te weten voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. Hieronder zal eerst gekeken worden naar de geurbelasting vanuit het eigen bedrijf ten opzichte van omliggende geurgevoelige objecten. Daarna wordt gekeken naar geurbelasting vanuit omliggende bedrijven ter plaatse van de nieuwe logiesfunctie (zijnde en nieuw geurgevoelig object).

Eigen bedrijvigheid

Binnen de inrichting worden paarden gehouden. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij gelden er voor deze diersoort vaste afstanden. Ten eerste dient de afstand tussen de gevel van een dierenverblijf en de gevel van geurgevoelige objecten van derden ten minste 25 meter te bedragen. Ten tweede dient de afstand tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en een gevel van een geurgevoelig object ten minste 50 meter te bedragen voor geurgevoelige objecten in het buitengebied en 100 meter voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. Binnen 50 meter rondom het plangebied is enkel de woning Straelseweg 38 gelegen (woning Straelseweg 31C ligt op 51 meter afstand). In paragraaf 5.1.5 is reeds gemotiveerd dat door het aanbrengen van de aanduiding 'milieuzone – geurzone' op een gedeelte van het bouwvlak van het bedrijf aan de Straelseweg 40 sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

Geur vanuit andere bedrijven

Binnen de inrichting wordt huisvestingsruimte gecreëerd voor het huisvesten van ruiters, grooms en/of stagiaires. Deze bebouwing dient beschouwd te worden als geurgevoelige bebouwing. Daarbij dient beoordeeld te worden of er ter plaatse van deze bebouwing sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor dient er zowel gekeken te worden naar de voorgrondbelasting als naar de achtergrondbelasting van geur. Beide woningen betreffen bestaande woningen en worden reeds

aangemerkt als geurgevoelig object. Daarin wijzigt niet. Derhalve worden deze woningen in de paragraaf verder buiten beschouwing gelaten.

Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter geen intensieve veehouderijen gelegen die geuremissie veroorzaken. De meest nabij gelegen veehouderij is gelegen aan de Straelsweg 33A, maar dit betreft een melkrundveehouderij met een vaste richtafstand van 100 meter. In paragraaf 5.1.5 is gemotiveerd dat aan deze afstand voldaan wordt. De meest nabij gelegen intensieve veehouderij is gelegen op een afstand van circa 750 meter (Muldersweg 14). Deze afstand is dusdanig groot dat verwacht mag worden dat ter plaatse van de nieuw te realiseren huisvesting altijd voldaan kan worden aan de geldende geurnormen. Dit mede aangezien er tussen deze intensieve veehouderij en de nieuw te realiseren huisvesting meerdere burgerwoningen zijn gelegen welke veel eerder beperkend zijn voor deze betreffende veehouderij.

Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting verstaan we de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. In de directe omgeving van het plangebied is slechts een zeer beperkt aantal (intensieve) veehouderijen gelegen. Op basis daarvan zijn geen problemen te verwachten voor wat betreft achtergrondbelasting.

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming. Ook op kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg blijkt dat ter plaatse geen sprake is van aanwezigheid van (ondergrondse) leidingen.

5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

Onderhavig planvoornemen behelst het gewijzigd voortzetten van een agrarische bedrijfsbestemming en het wijzigen van een van de 2 aanwezige bedrijfswoningen naar een burgerwoning. Alle thans aanwezige bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen worden daarbij gesloopt. De twee aanwezige woningen worden onveranderd in stand gehouden. Daarnaast wordt het aanwezige bouwvlak van vorm veranderd.

De te slopen bedrijfsgebouwen bestaan uit rundveeopstallen en een loods. De te slopen voorzieningen betreffen overwegend erfverharding en sleufsilo's. Door het intensieve gebruik van de bedrijfsgebouwen en voorzieningen valt het niet te verwachten dat zich ter plaatse beschermde flora en fauna bevinden. De rundveeopstallen zijn bovendien allemaal (sterk) natuurlijk geventileerd met open nok, open front en/of via openingen in de gevels. Daarmee vormen de bedrijfsgebouwen in beginsel geen geschikte verblijfsruimte voor beschermde diersoorten.

Daarnaast dient vermeld te worden dat voor het slopen van de 4 bedrijfsgebouwen reeds een sloopmelding in het kader van het Bouwbesluit 2012 is ingediend en afgerond. Op 01 juni 2023 is namelijk goedkeuring verleend voor de sloop door de gemeente Venlo, zoals blijkt uit de op die datum verzonden afrondingsbrief. Initiatiefnemer zal zich daarbij houden aan de voorwaarden zoals opgenomen in de afrondingsbrief. Dat wil zeggen dat de aanwezige bedrijfsgebouwen reeds los van dit plan en het aspect flora en fauna gesloopt mogen worden.

Ten overvloede wordt gewezen op de algemene zorgplicht welke in de Wnb is opgenomen. Door eventuele (sloop)werkzaamheden buiten de periode van maart tot augustus te starten, is de kans op verstoring het kleinst. Verder wordt geadviseerd om het slopen van de gebouwen en voorzieningen dusdanig uit te voeren dat eventuele aanwezige fauna kans heeft zich naar elders te verplaatsen. Dit kan door onder andere gefaseerd deuren en ramen, dakbedekking, stenen ommanteling en dergelijke weg te halen, alvorens alles te verwijderen. Initiatiefnemer zal dit advies in acht nemen.

Beschermde plantensoorten zijn binnen het plangebied niet te verwachten. Het erf en de gebouwen zijn voorheen altijd intensief in gebruik geweest. Verder bestaat de grond binnen het plangebied vooral uit gazon, betonverharding en akkerbouwgrond. Hierin zijn geen beschermde plantensoorten te verwachten.

Op basis van voornoemde argumenten blijkt dat sloop van de 4 bedrijfsgebouwen geen beperkingen kent, mede omdat hiervoor een reeds geaccepteerde sloopmelding aanwezig is. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt aan de noordzijde van het plangebied op circa 400 meter afstand van het plangebied. Om de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden te laten dalen, zijn en worden veel maatregelen getroffen. Een van deze maatregelen is de 'Regeling provinciale aankoop veehouderijen nabij natuurgebieden'.

De met de Regeling beoogde stikstofreductie draagt bij aan het verlagen van de 'stikstofdeken' over Nederland. Initiatiefnemer is deelnemer aan de Regeling en draagt op die manier dus bij aan het verlagen van de 'stikstofdeken' en het behalen van de stikstofreductiedoelen. Onderhavig bestemmingsplan borgt dat het uitgesloten is dat zich in de toekomst nog veehouderijactiviteiten op deze locatie kunnen plaatsvinden. Daarmee is dus per definitie geen sprake van nadelige effecten voor Natura2000-gebieden. Als dat wel het geval was, is deelname aan de Regeling namelijk niet mogelijk. Het planvoornemen zal dus leiden tot een significante vermindering van stikstofdepositie ter plaatse van Natura2000-gebieden.

Volledigheidshalve wordt in deze ook verwezen naar het besluit van de Provincie Limburg van 9 oktober 2023 met zaaknummer Z2023-00000062 waarin de gedeeltelijke intrekking van de vigerende vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is geëffectueerd door het doorhalen van 178 melk- en kalfkoeien (A1.100) en 90 stuks vrouwelijk jongvee A3.100). In totaal is daarmee een permanente afname van 2.710 kg ammoniakemissie per jaar geborgd. De vergunde ammoniakemissie

welke resteert op de vigerend vergunning wordt ingezet om de nu beoogde activiteiten te kunnen exploiteren.

Het planvoornemen is dan ook niet vergunningplichtig in het kader van de Wet Natuurbescherming.

5.4 Water

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte bedraagt ongeveer 20,5 m +NAP. De bodem in het plangebied bestaat uit poldervaaggronden, bestaande uit zware zavel en klei.

Ter plaatse van het plangebied geldt overwegend grondwatertrap IVc, dit komt overeen met een redelijk diep grondwaterregime, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op meer dan 0,8 m onder maaiveld is gelegen en de gemiddeld laagste grondwaterstand zich tussen de 0,8 m en 1,2 m beneden maaiveld bevindt.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater anders dan de infiltratievoorziening aan de westzijde van het erf. Ten zuiden van het plangebied is de Lingsendijklossing gelegen. Ten westen van het plangebied is de Zijtak Raarkamplossing gelegen, welke aan de zuidwestzijde van het plangebied overkluisd is. De Lingsendijklossing betreft een primaire watergang, de Zijtak Raarkamplossing betreft een secundaire watergang. Het planvoornemen heeft geen nadelige gevolgen voor deze watergangen.

Afvalwater / riolering

De bestaande bedrijfswoningen zijn aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel. Het afvalwater van het bedrijf wordt momenteel opgevangen in de mestkelder. In de beoogde situatie zal een nieuwe opvangput gerealiseerd worden voor het spoel- en afvalwater van de paarden(stallen). Dit spoel- en afvalwater zal in het uitrijdseizoen uitgereden worden over de eigen landbouwpercelen.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Het plan is wel gelegen binnen de boringsvrije zone van de Venloschol, zoals reeds gemotiveerd in paragraaf 4.2.

Water in relatie tot de ontwikkeling

Onderhavig planvoornemen behelst het gewijzigd voortzetten van een agrarische bedrijfsbestemming en het wijzigen van een van de 2 aanwezige bedrijfswoningen naar een burgerwoning. Per locatie zal hieronder uiteengezet worden hoe omgegaan wordt met opvang van hemelwater.

Op de locatie Straalseweg 38 blijft de aanwezige bedrijfswoning behouden. Deze krijgt de functie als burgerwoning. Het hemelwater dat valt op het dak van deze woning zal opgevangen worden in een infiltratiegreppel/infiltratiesloot aan de oostzijde van het bouwperceel. Voor de exacte locatie wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. De erfverharding is aangelegd onder afschot. Het hemelwater dat valt op erfverharding loopt automatisch uit op omliggende in eigendom zijnde gronden en kan aldaar direct infiltreren. De woning met aanbouw en terras heeft een oppervlakte van circa 180 m². Conform normen van het waterschap dient een bui van 100 mm opgevangen te kunnen worden. Daarmee dient de inhoud van de infiltratievoorziening minimaal 18 m³ te bedragen. De lengte van de infiltratiegreppel bedraagt circa 25 meter, de breedte ter plaatse van het maaiveld circa 1,5 meter en de diepte circa 1 meter. De

inhoud komt daarmee uit op circa 18 m³. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van het Waterschap. In geen geval zal hemelwater afgewenteld worden op de omgeving.

Op de locatie Straelseweg 40 blijft de aanwezige bedrijfswoning met carport ook behouden. Alle bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen worden gesloopt waarna vervangende nieuwbouw plaats zal vinden. De exacte afmetingen van de nieuwe gebouwen zijn nog niet bekend, maar de verwachting is dat circa 3.000 m² nieuwe bebouwing gerealiseerd zal worden. De erfverharding zal worden aangelegd onder afschot. Het hemelwater dat valt op erfverharding loopt automatisch uit op omliggende in eigendom zijnde gronden en kan aldaar direct infiltreren. De woning met carport heeft een oppervlakte van circa 300 m². Totale bebouwing komt dan uit op circa 3.300 m². Conform normen van het waterschap dient een bui van 100 mm opgevangen te kunnen worden. Daarmee dient de inhoud van de infiltratievoorziening minimaal 330 m³ te bedragen. De huidige infiltratievoorziening in de vorm van een infiltratiepoel heeft een oppervlakte van circa 150 m² met een effectieve bergingscapaciteit van 150 m³. Deze infiltratiepoel zal vergroot worden met circa 180 m² en een effectieve diepte van 1 meter. De inhoud komt daarmee uit op circa 330 m³. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van het Waterschap. In geen geval zal hemelwater afgewenteld worden op de omgeving.

Bij de nieuwbouw zal er verder rekening mee gehouden worden dat geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende materialen.

5.5 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

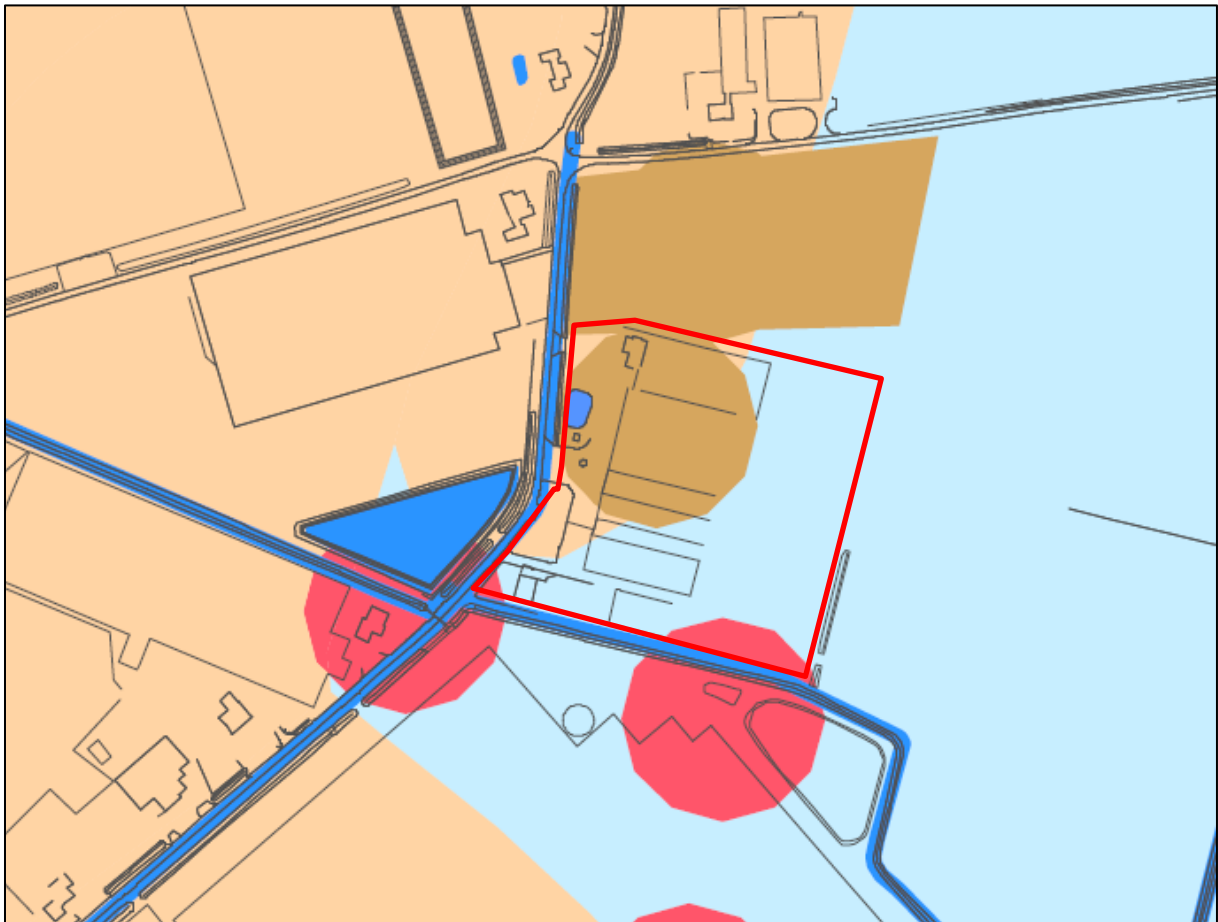
De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie.

Initiatiefnemers moeten bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen. Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.





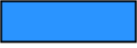
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

De gemeente Venlo heeft een eigen archeologische beleidskaart laten opstellen (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007). Het grondgebied van de voormalige gemeente Arcen en Velden is niet meegenomen op deze archeologische beleidskaart.



Afbeelding 9. Uitsnede ABK2014

In 2015 is een update van de archeologische beleidskaart opgesteld; het ABK2014. Conform deze kaart gelden voor de gronden binnen het plangebied 4 verschillende archeologische verwachtingswaarden.

Kleur	Verwachting	Ondergrens (diepte)	Ondergrens (opp.)
	Begrenzing vindplaats	40 cm – Mv	0 m ²
	Zeer hoge verwachting	40 cm – Mv	100 m ²
	Hoge verwachting	40 cm – Mv	500 m ²
	Middelhoge verwachting	40 cm – Mv	5000 m ²
	Water	n.v.t.	n.v.t.

Onderhavig planvoornemen behelst het gewijzigd voortzetten van een agrarische bedrijfsbestemming en het wijzigen van een van de 2 aanwezige bedrijfswoningen naar een burgerwoning. De thans aanwezige bedrijfsgebouwen en voorzieningen worden daarbij gesloopt waarna vervangende nieuwbouw plaatsvindt. Ter plaatse van de bestaande bebouwing valt het niet te verwachten dat nog archeologische waarden aanwezig zijn die met de sloopwerkzaamheden aangetast kunnen worden. Een archeologisch onderzoek voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden is derhalve niet benodigd.

Ten aanzien van de beoogde situatie geldt dat de nieuwe bedrijfsgebouwen op nagenoeg dezelfde locatie komen te liggen als de huidige grote melkrundveestal aan de noordzijde van het plangebied. Deze melkrundveestal is thans voorzien van een mestkelder welke reikt tot circa 2,5 m – Mv. De fundering van de nieuwe bebouwing zal aanzienlijk minder diep reiken dan de onderkant van de vloer van de mestkelder. Daarmee zal de beoogde nieuwbouw naar verwachting niet leiden tot verdere versterking van eventueel aanwezige archeologische waarden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in deze fase is dan ook nog niet noodzakelijk/zinvol. Nadat de sloopwerkzaamheden zijn afgerond zal ten minste een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek met verkennende boringen) plaatsvinden. Dit vooronderzoek dient dan ter controle van de mate van bodemgaafheid/-verstoring in het gehele plangebied. Dit vooronderzoek zal aangeleverd worden voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Om te borgen dat eventuele aanwezige archeologische waarden in het plangebied tijdens de ontwerpfase van het bestemmingsplan voldoende beschermd blijven, worden de archeologische verwachtingswaarden, zoals opgenomen in de ABK2014, opgenomen als dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan.

Het aspect archeologie vormt daarmee vooralsnog geen beperking voor onderhavig planvoornemen.

5.6 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Onderhavig planvoornemen behelst het gewijzigd voortzetten van een agrarische bedrijfsbestemming en het wijzigen van een van de 2 aanwezige bedrijfswoningen naar een burgerwoning. De te slopen bebouwing en bijbehorende voorzieningen betreffen geen cultuurhistorische gebouwen. Daarmee gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren en is het plan niet in strijd met de opgave uit de beleidsnota erfgoed 2017-2025. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden gelegen die middels onderhavig planvoornemen onevenredig aangetast zouden kunnen worden. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen beperking voor onderhavig planvoornemen.

5.7 Verkeer en parkeren

Het initiatief heeft geen verkeerskundige consequenties en zal naar verwachting enkel leiden tot een daling van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied door het beëindigen van de melkrundveehouderijactiviteiten. De bestaande woningen zijn goed bereikbaar vanaf en gelegen aan de Straelseweg. Voor beide locaties geldt dat op eigen terrein ruimschoots voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van auto's.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Het wijzigingsplan "Straelseweg 38-40 Velden" is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemmingen voor de gronden gelden. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Voor de gronden kunnen meerdere tekens gelden, dit betreffen aanduidingen of dubbelbestemmingen. Als een aanduiding of dubbelbestemming is opgenomen zijn daarvoor in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, in dit geval uitsluitend voor de locatie Straelseweg 38-40 in Velden.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van een bouwvlak en aanduidingen specifieke informatie weergegeven. Het plangebied is deels bestemd als 'Wonen' en deels bestemd als 'Agrarisch met waarden' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het bouwvlak wonen heeft een oppervlakte van 1.329 m². Het bouwvlak ten behoeve van het agrarische bedrijf heeft een oppervlakte van 13.512 m². Beide bouwvlakken zijn zo vormgegeven dat alle beoogde gebouwen inclusief omliggende verhardingen en voorzieningen binnen het bouwvlak zijn gelegen. Daarnaast zijn voor het plangebied ook de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen, zoals benoemd in paragraaf 5.5. Daarnaast is ter plaatse van beide bouwvlakken de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing straelseweg 38-40' opgenomen ter borging voor het uitvoeren en in stand houden van het landschappelijk inpassingsplan en geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbescherming Venloschol' ten behoeve van het beschermen van de Venloschol. Tot slot is in het kader van de milieuzonering, zie ook paragraaf 5.1.5, nog op een gedeelte van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf de aanduiding 'milieuzone – geurzone' opgenomen.

6.2 Toelichting op de planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

De Inleidende regels (hoofdstuk 1) bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de Begrippen (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik. In het artikel over de "Wijze van meten" (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de doeleindenomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Indien er sprake zou kunnen zijn van conflicterende belangen, is er een nadere detaillering van de doeleinden opgenomen waarin wordt vermeld welke doeleinden prevaleren. Vervolgens wordt in de bebouwingsregeling aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is in een aantal situaties aangegeven die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

In de Algemene regels (hoofdstuk 3) zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels.

In de Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4) zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

7. HANDHAVING

Politiek en samenleving onderkennen steeds nadrukkelijker de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van werkelijkheid en regels. Met dit groeiende besef van het belang van handhaving en de jurisprudentie in het bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak van een handhavingsbeleid benadrukt. De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Venlo is neergelegd in de nota Programmatisch Integraal Handhaven, door de raad vastgesteld in april 2005. In deze nota is de visie van de gemeente Venlo op handhaving vastgesteld.

In het voorliggende bestemmingsplan is het actuele ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo toegespitst op het plangebied vastgelegd. Het bestemmingsplan bevat een juridisch toetsingskader voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze kwaliteit voor de planperiode te kunnen garanderen is vereist, dat in de praktijk de planregels strikt worden toegepast en gehandhaafd.

In de uitgangspunten van de Programmatisch Integraal Handhaven is bepaald, dat handhaving elke handeling van de gemeente betreft, die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving omvat toezicht, controle en sanctionering en is altijd gericht op de naleving van wettelijke regels. Overtredingen die worden geconstateerd, worden conform de bestaande handhavingsprotocollen behandeld. De handhavingsprocedures zijn in deze protocollen gestandaardiseerd en geüniformeerd. Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancyclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de functiewijziging en de kosten verbonden aan de realisering van dit initiatief zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Het initiatief betreft een gebruikswijziging zonder dat er sprake is van kostenverhaal of andere grondexploitatieaspecten. Er zijn ook geen kosten voor de aanleg van een inrit of het aansluiten op de riolering. De wijzigingen hebben dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Venlo en initiatiefnemer afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt geborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Limburg. De op- en/of aanmerkingen uit het vooroverleg zijn daar waar van toepassing verwerkt in onderhavige toelichting en de bijbehorende planregels.

8.2.2 Omgevingsdialog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialog met de direct omwonenden gevoerd. Het verslag daarvan is ter kennisgeving aangeleverd bij de gemeente Venlo, maar maakt vanwege privacy redenen geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

8.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van ... tot en met ... voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan wel/geen zienswijzen ingediend.

8.3 Procedure

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

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;

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

9. BIJLAGEN