



# **BESTEMMINGSPLAN**

## **“Berkter Hei Ia-Ic, Venlo”**

NL.IMRO.0983.BP202209BERKTERHEI.VA01

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplan "Berkter Hei Ia-Ic Venlo"  
IDN: NL.IMRO.0983.BP202209BERKTERHEI.VA01  
Status: Vastgesteld  
Datum: 25 januari 2023  
Aanvrager: Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo  
Auteur: Ing. R.M.M.R.G. Keiren

bureau  
leefomgeving



Bureau Leefomgeving B.V.  
Schoolstraat 7 5961 EE HORST  
+31 77 – 208 6099  
[contact@bureauleefomgeving.nl](mailto:contact@bureauleefomgeving.nl)  
[www.bureauleefomgeving.nl](http://www.bureauleefomgeving.nl)

# INHOUDSOPGAVE

<b>I</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan .....	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>BELEID</b> .....	<b>8</b>
3.1.	Inleiding.....	8
3.2.	Rijksbeleid .....	8
3.3	Provinciaal beleid.....	10
3.4	Gemeentelijk beleid .....	14
<b>4</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>20</b>
4.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan .....	20
4.2	Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten .....	21
4.3	Landschappelijke inpassing.....	22
<b>5</b>	<b>SECTORALE ASPECTEN</b> .....	<b>25</b>
5.1	Inleiding.....	25
5.2	Milieuaspecten.....	25
5.3	Waterparagraaf.....	37
5.4	Kabels en leidingen.....	39
5.5	Natuur .....	40
5.6	Archeologie en cultuurhistorie.....	42
5.7	Verkeer en parkeren.....	44
5.8	Ontpofbare oorlogsresten .....	45
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>47</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid .....	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
6.3	Procedure .....	47
<b>7</b>	<b>JURIDISCHE TOELICHTING</b> .....	<b>49</b>
7.1	Planstukken .....	49
7.2	Toelichting op de verbeelding .....	49

7.3	Toelichting op de planregels.....	50
-----	-----------------------------------	----

## **BIJLAGEN**

Bijlage I: AERIUS-berekening bouw- en gebruiksfase

### **Separate bijlagen**

- Landschappelijk inpassingsplan, Greenport Venlo ( d.d. 17 maart 2022, kenmerk: 20863-SO)
- Verkennend bodemonderzoek Berkter Hei 1a, HMB groep (d.d. 16 juli 2021, kenmerk: 20292101A)
- Aanvullend bodemonderzoek (asbest) Berkter Hei 1a, HMB (d.d. 19 januari 2022, kenmerk: 21233502A.2)
- Evaluatie sanering, HMB (d.d. 11 oktober 2021, datum: 21274001F)
- Verkennend bodemonderzoek Berkter Hei 1C, HMB Groep (d.d. 25 januari 2022, kenmerk: 21300801A)
- Akoestisch onderzoek, HMB Groep (d.d. 6 augustus 2021, kenmerk: 21286701N)
- Vooronderzoek niet-gesprongen explosieven, Bombs away (d.d. 26 juni 2015, kenmerk: 15P005)
- Quicksan flora en fauna, EQO (d.d. 5 september 2021, kenmerk: 00221)

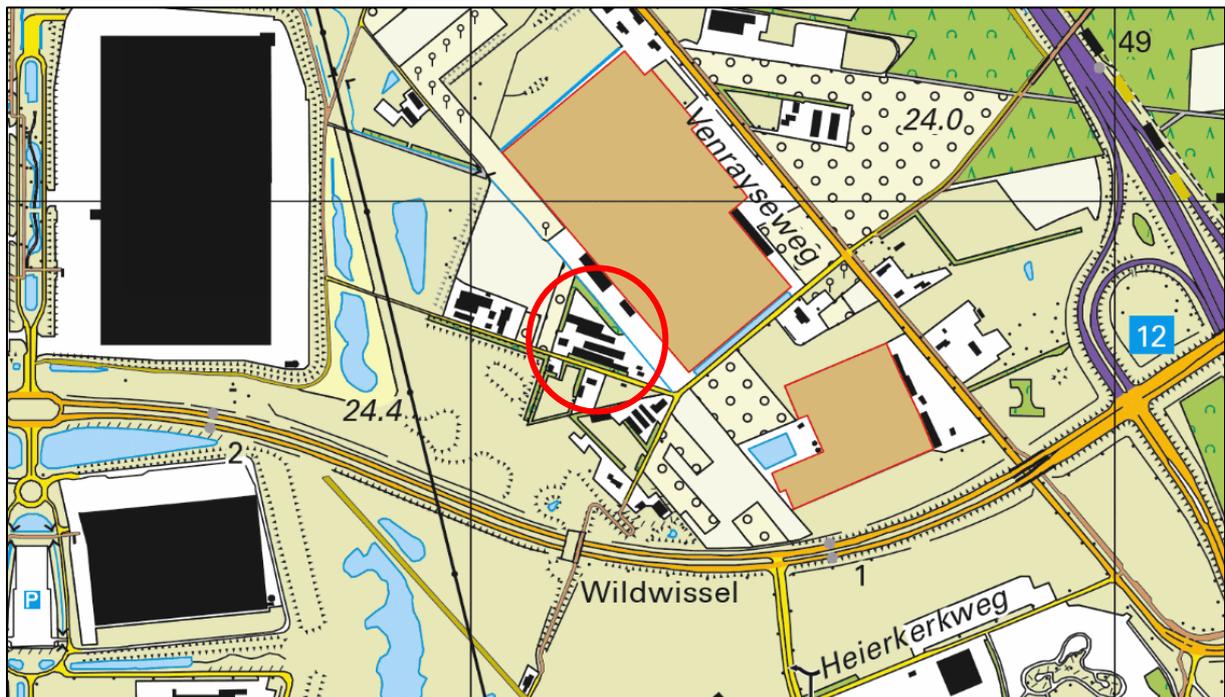
# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Op de locatie Berkter Hei 1a was tot voor kort een pluimveehouderij gelegen. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo heeft deze locatie verworven met de intentie het milieubelastende bedrijf te saneren, een stikstofprobleem ter plaatse op te lossen en de locatie en omgeving te voorzien van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn reeds beëindigd, de stallen zijn gesloopt en de milieuvergunning is ingetrokken. De bij de voormalige pluimveehouderij behorende bedrijfswoning (Berkter Hei 1c) is al eerder van het agrarisch bedrijf afgesplitst en in eigendom van een derde partij.

Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is voornemens om ter plaatse van de voormalige pluimveehouderij twee woningbouwkvelds te realiseren voor de bouw van twee vrijstaande woningen, in ruil voor het saneren van de pluimveehouderij.

De beoogde ontwikkeling sluit niet alleen veel beter aan bij omliggende woningen, maar zorgt eveneens voor een ontstening van het buitengebied en leidt tot een kwaliteitsverbetering van het landschap (meer ruimte voor landschappelijke kwaliteiten in de vorm van groen en water). Ten slotte zal ook het woon- en leefklimaat voor de omgeving aanzienlijk verbeteren door het saneren van de pluimveehouderij en het vervallen van de daarmee gepaard gaande emissies van geluid, geur, fijnstof, stikstof en ammoniak.



Afbeelding 1. Ligging locatie Berkter Hei 1a Venlo (rood omcirkeld)

Conform het (voormalige) agrarische gebruik is de locatie in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken” bestemd als ‘Agrarisch gebied’ en voorzien van een bouwvlak met de nadere verwijzing ‘agrarisch niet-grondgebonden bedrijf’. Conform deze bestemming is het uitsluitend toegestaan de locatie te gebruiken voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening met in dit specifieke geval een agrarisch niet-grondgebonden bedrijf. Bij het agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

Bij de gemeente Venlo is door initiatiefnemer een verzoek ingediend om de agrarische locatie Berkter Hei 1a te saneren en daarvoor in de plaats in twee woningbouwkavels te realiseren. In overleg met de huidige eigenaar van de voormalige bedrijfswoning Berkter Hei 1c, is initiatiefnemer tegelijkertijd voornemens de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. De gemeente Venlo vindt dit een passende herontwikkeling voor deze locatie en heeft hieraan daarom in principe haar medewerking verleend om, onder voorwaarden, de huidige agrarische bestemming van de locatie te wijzigen in een passende woonbestemming.

Om de nieuwe woonbestemming juridisch-planologisch vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. Door middel van dit bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming van de locatie omgezet in de bestemming 'Wonen' zodat de huidige bedrijfswoning functioneel gewijzigd wordt in een burgerwoning en tevens de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Betreffende locatie (in het vervolg aangeduid als "het plangebied") is gelegen in het uiterste noordwesten van het buitengebied van de gemeente Venlo en ligt aan de rand van het nog in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Trade Port Noord. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X, nummers 249 en 250.

De omgeving waarin het plangebied is gelegen is al jaren in ontwikkeling. Enkele jaren geleden is ten zuiden van het plangebied de Greenportlane gerealiseerd. Deze weg ontsluit de bedrijven van het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Trade Port op de snelwegen A73 en A67. Ten westen van het plangebied is bedrijventerrein Trade Port Noord gelegen. Ten noorden van het plangebied is een groot glastuinbouwbedrijf gelegen. Desondanks de grootschalige bedrijven in de omgeving wordt directe omgeving van het plangebied gekenmerkt door een afwisseling van woningen en groen. Ten westen van het plangebied wordt thans Parc Zaarderheiken ontwikkeld. Hier zal ruim 100 hectare nieuwe natuur en landschap worden gerealiseerd rondom Trade Port Noord.

Het plangebied is gelegen aan de Berkter Hei, een rustieke zijweg van de Venrayseweg (via de Heierhoevenweg). De locatie maakt onderdeel uit van een klein bebouwingscluster dat zich voornamelijk rond de kruising Berkter Hei met de Heierhoevenweg gevormd heeft.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied (rood plangebied)

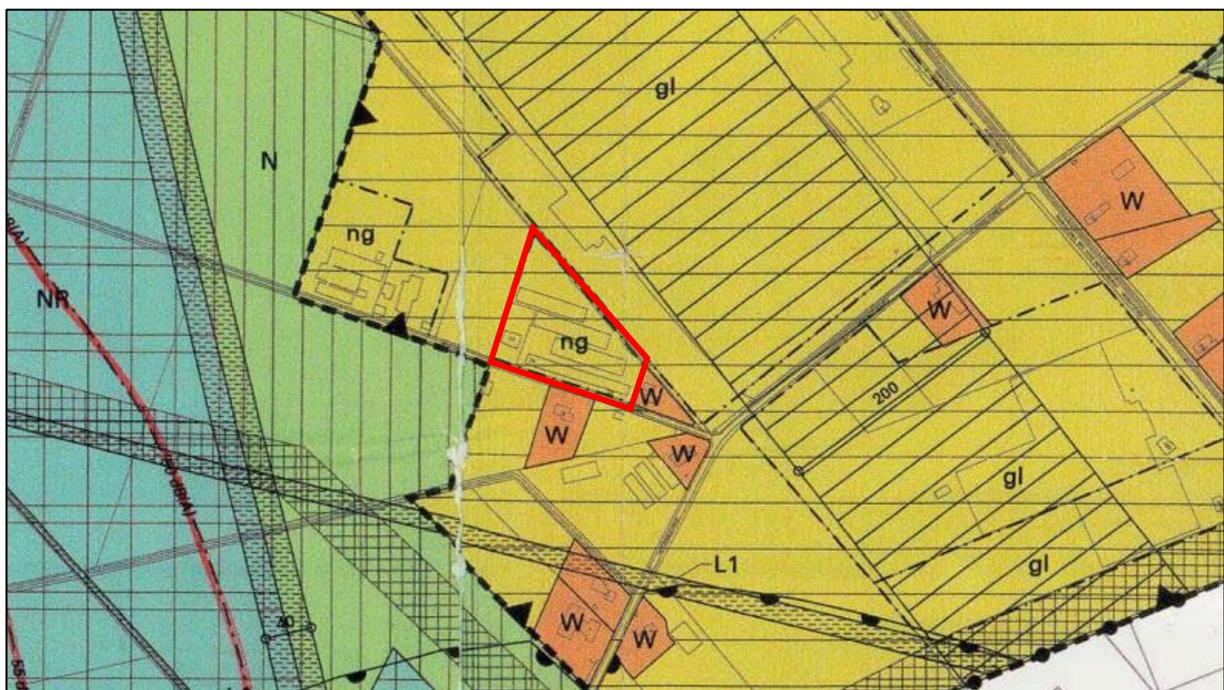
Het plangebied is, behoudens de bedrijfswoning, thans braakliggend. Alle voormalige bebouwing van de pluimveehouderij is reeds gesaneerd. De bedrijfswoning ligt op de zuidwestelijke hoek van het plangebied. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de weg Berkter Hei. Aan de overzijde van de weg bevinden zich enkele woningen. Aan de noordelijke grens is een opgaande houtwal gelegen met daarachter het glastuinbouwbedrijf. In oostelijke richting grenst het plangebied aan de woning Berkter Hei 1. In westelijke richting grenst het plangebied aan agrarische gronden.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken” (vastgesteld d.d. 25 januari 2006) en is hierin volledig bestemd als ‘Agrarisch gebied’ en voorzien van een bouwvlak met de nadere aanwijzing ‘agrarisch niet-grondgebonden bedrijf’. Oppervlakte van het bouwvlak bedraagt circa 9.500 m<sup>2</sup>. Ook is de aanduiding ‘stedelijk reconversiegebied’ opgenomen.

De voor ‘Agrarisch gebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van, in dit geval, een agrarisch niet-grondgebonden bedrijf. Tevens zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de specifieke bij het gebied behorende landschappelijke-, natuurlijke-, ecologische-, cultuurhistorische-, en milieuwaarden en extensief recreatief medegebruik.

Binnen het stedelijk reconversiegebied zijn enkele gebieden nader uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het gebied ‘ten westen van de Venrayseweg’. Hiervoor geldt dat het toekomstbeeld van dit gebied wordt bepaald door landgoederen en stedelijke publieksgerichte recreatieve functies.



Afbeelding 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het realiseren van twee woningbouwkvellen ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf Berkter Hei 1a en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning Berkter Hei 1c naar een burgerwoning. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dit niet mogelijk.

## 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van het buitengebied van de gemeente Venlo. Venlo is gelegen in Noord-Limburg en vormt samen met de kernen Arcen, Belfeld, Blerick, Boekend, Hout-Blerick, Lomm, Steyl, Tegelen, Velden, Venlo en 't Ven de gemeente Venlo. Het plangebied maakt tevens onderdeel uit van het Klavertje 4-gebied, een grootschalig bedrijventerrein volgens de nieuwe Cradle to Cradle filosofie, dit bedrijventerrein behoort tot een van de vijf Nederlandse Greenports.

Het Klavertje 4-gebied is in de afgelopen jaren steeds verder ontwikkeld, voornamelijk met de ontwikkeling van grootschalige bedrijven. Desondanks de ontwikkeling van deze grootschalige bedrijven is er met zorg omgegaan met de bestaande woonclusters. Deze zijn zoveel mogelijk behouden en bewaard gebleven. Zo ook het buurtschap Berkter Hei waar de betreffende locatie aan de Berkter Hei onderdeel van uit maakt. Buurtschap Berkter Hei betreft een kleinschalige wooncluster/buurtschap, dat deels nog gelieerd is aan agrarische functies, maar deels ook uit niet-functioneel aan het buitengebied gebonden woningen bestaat. Dit wooncluster is in de loop der jaren steeds verder omringd door verschillende soorten bedrijvigheid.

Met de komst van deze grootschalige bedrijven (Klavertje 4) is het landschap in de omgeving steeds verder verdicht en de openheid grotendeels verdwenen. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Greenportlane (N295), is deze openheid nog grotendeels zichtbaar in de vorm van Parc Zaarderheiken. Dit vormt een schril contrast tegenover de grootschalige bedrijven ten westen hiervan. In dit gebied zijn tevens enkele bosgebieden met her en der verspreid liggende bebouwing gelegen.

Ter plaatse van de buurtschap Berkter Hei bestaat de bebouwing uit overwegend woningen al dan niet deels nog gelieerd aan agrarische functies. De woningvoorraad in de omgeving bestaat grotendeels uit ruime vrijstaande woningen op riante percelen met daarbij (voormalige) agrarische schuren/stallen.



Afbeelding 6 Berkter Hei richting nummer 1c



Afbeelding 7 Berkter Hei richting Heierhoeveweg



Afbeelding 4 Thans braakliggend terrein Berkter Hei 1c



Afbeelding 5 Thans braakliggend terrein Berkter Hei 1a

In 2016 is er in het kader van het omzetten van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen een parapluplan opgesteld door de gemeente Venlo. Ten tijde van de vaststelling van het parapluplan “plattelandswoningen Venlo” is er onderzoek uitgevoerd naar de emissie van fijn stof. Hieruit is gebleken dat toen op de locatie Berkter Hei 1c niet kan worden voldaan aan de normen uit de Europese wet- en regelgeving. Vanwege deze hoge fijnstofconcentratie ter plaatse, vooral door de eigen pluimveehouderij, was er toentertijd geen sprake van een goed woon-en leefklimaat in de woning. Derhalve is de bedrijfswoning aan de Berkter Hei 1c met het parapluplan niet omgezet naar een plattelandswoning en is er thans nog steeds sprake van een bedrijfswoning.



Afbeelding 8 Voormalige bedrijfswoning Berkter Hei 1c

## 3 BELEID

### 3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 3.4 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Venlo.

### 3.2. Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, 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.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen Met het saneren van de voormalige pluimveehouderij de stikstofuitstoot van deze locatie volledig te vervallen. Gelet op de actualiteiten is dit een zeer positieve ontwikkeling. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

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

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met onderhavig initiatief worden geen van de genoemde belangen geschaad. Op en om de locatie is geen sprake van een gebiedsreservering. Het initiatief is daarom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

### **3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder 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 bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.*

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat een aantal van 11 toe te voegen woningen een ontwikkeling is die niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015, ECLI: NL: RVS:2015:2921, r.o. 4.3).

Onderhavig initiatief voorziet in het realiseren van twee woningen en is derhalve ruim onder de grens van 11 woningen waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het functioneel wijzigen van de bestaande woning betreft

eveneens geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. Er hoeft dan ook niet aan de ladder getoetst te worden.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

In de Omgevingsvisie wordt de lange termijn visie (2030-2050) beschreven. Er wordt continue gezocht naar de goede balans tussen beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komen vraagstukken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen. Daarnaast komen er ook autonome vraagstukken aan bod die van groot provinciaal belang zijn. Het Rijnlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij het uitgangspunt. Het document is dynamisch en flexibel, dit biedt mogelijkheden om het document te actualiseren met het oog op (eventuele) toekomstige veranderingen.

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdogaven te onderscheiden, namelijk:

#### I. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
  - b. *In landelijk gebied;* Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.
2. **Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;** Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.
  3. **Klimaatadaptieve en energietransitie;** Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een

grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

#### *Wonen en leefomgeving*

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

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbested wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

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

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het saneren van een voormalig agrarisch bedrijf, te midden van een kleinschalig wooncluster c.q. bebouwingsconcentratie, in het buitengebied van Venlo. Rondom het voormalige agrarisch bedrijf zijn uitsluitend burgerwoningen gelegen waardoor het agrarisch bedrijf ter plaatse thans zorgde voor beperkingen en belemmeringen zoals geur en stikstof ten opzichte van de woningen alsmede mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving. Met het saneren van de agrarisch opstallen komen deze beperkingen en/of belemmeringen dan ook te vervallen en is er sprake van een milieuwinst voor de omgeving alsmede het nabijgelegen natuurgebied de Maasduinen. Daarnaast is er met het saneren van de agrarische opstallen sprake van ontstening (in totaal circa 3.945 m<sup>2</sup> aan opstallen en 2.030 m<sup>2</sup> aan verharding) van het buitengebied en een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de locatie en haar omgeving.

Om de economische uitvoerbaarheid te kunnen waarborgen zijn er twee woningbouw kavels beoogd ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf en zal de bestaande bedrijfswoning functioneel gewijzigd worden naar een burgerwoning.

Het realiseren van nieuwe woningen elders binnen het stedelijke gebied is voor initiatiefnemer niet haalbaar aangezien zij daar geen gronden in bezit heeft. Daarnaast wordt met de realisatie van twee woningbouwkwavels op deze locatie aangesloten op de omliggende woonbebouwing. Een woongebruik sluit aan bij de omgeving en zorgt voor een passende invulling c.q. afronding van de locatie. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief daarom binnen de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

### **3.3.2 Ontwerp Omgevingsverordening**

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 juli 2022) is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen.

De volgende regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Omgevingswaarden wateroverlast;
- Boringsvrije zone Venloschol;
- Wonen, werken en recreëren;

De ontwerp Omgevingsverordening is momenteel nog niet in werking getreden. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hieronder is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

### **3.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2014**

Tot het moment dat de Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (verwachte inwerkingtreding: 1 juli 2022) geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog. In de Omgevingsverordening bevat de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Regionale wateroverlast – normering 1:25;
- Boringsvrije zone – Venloschol.

#### *Regionale wateroverlast*

In de Omgevingsverordening is voor verschillende te onderscheiden gebieden een norm opgenomen waarin is aangegeven waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moeten zijn ingericht.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Venlo. Voor het buitengebied is de referentienorm voor wateroverlast vastgesteld op 1:25. Dit wil zeggen dat in totaal 14,6 dagen per jaar wateroverlast kan optreden binnen het plangebied. Echter de kans op daadwerkelijke wateroverlast is kleiner dan de norm. Gesteld kan worden dat de kans op wateroverlast kleiner is dan 4% per jaar, zodoende kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

#### *Boringsvrije zone 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 26,7 m +NAP. Dit betekent dat in het kader van de Venloschol in de praktijk de bodem tot een diepte van 21,7 meter geroerd kan worden. Dit is in dit geval echter niet aan de orde.

Aan het plangebied is de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol' toegekend om diepe boringen zonder de daarvoor noodzakelijke vergunning te voorkomen.

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

De gemeente Venlo heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Horst aan de Maas, Gennep, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venray en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Venlo gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 538 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Venlo gestelde opgave ruim heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van de 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 landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

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

- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Middels onderhavig initiatief wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en worden ter plaatse van het reeds gesaneerde agrarische bedrijf Berkter Hei 1a twee nieuwe woningen gerealiseerd. Zodoende is er sprake van twee extra woningen.

Met het saneren van de agrarische bedrijvigheid ter plaatse van de locatie Berkter Hei 1a is sprake van een grote ontstening van het buitengebied. Tevens wordt hiermee de laatste agrarische bedrijvigheid ter plaatse van dit wooncluster gesaneerd waardoor er sprake is van een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat en milieuwinst van de omgeving. Daarnaast is er ook sprake van een grote afname van de gebruikersintensiteit met een positief effect op het woon- en leefklimaat.

Qua vorm en uitstraling van de nieuwe woningen wordt aangesloten op de omliggende bebouwing. De woningen worden niet specifiek ingericht voor starters of ouderen. Desondanks de ligging in het buitengebied heeft de gemeente Venlo aangegeven medewerking te verlenen aan dit initiatief omdat daarmee de agrarische bedrijfslocatie te midden van de burgerwoningen wordt gestaakt en de dynamische woningbouwprogrammering nog ruimte biedt voor het realiseren van woningen binnen het Klavertje 4-gebied. Concluderend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling aansluit op de regionale uitgangspunten op basis van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Strategische Visie Venlo 2040

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

Centraal in de Strategische visie staan vijf opgaven:

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

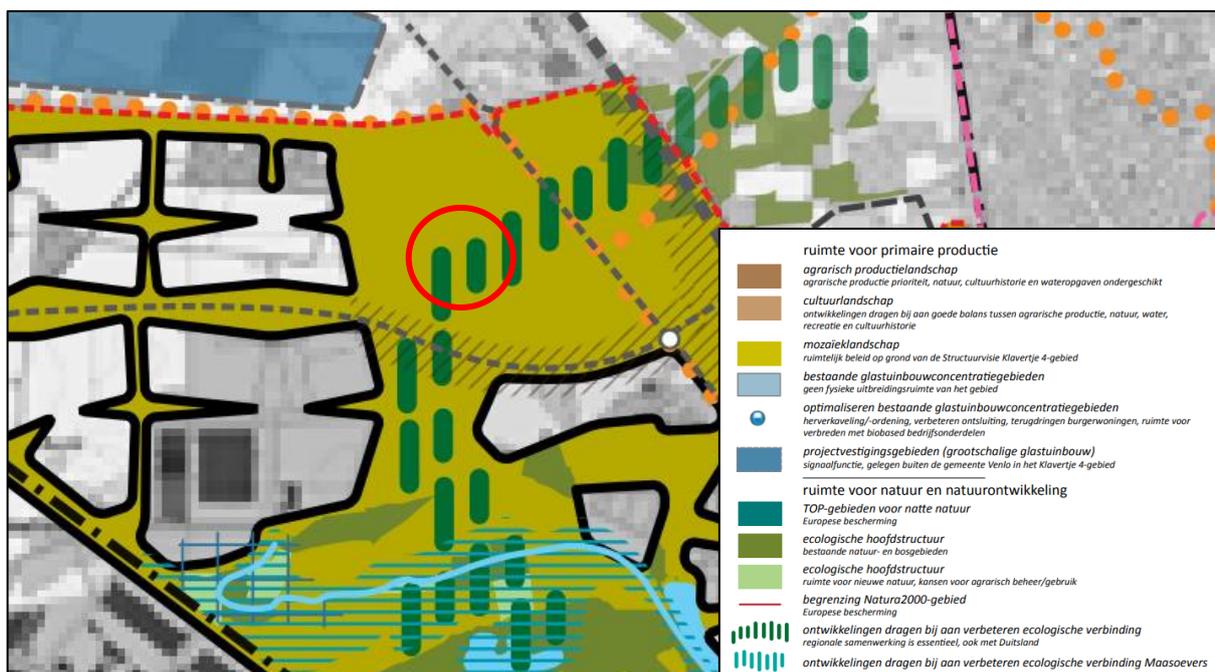
- *Werken in Venlo*  
De visie is om van een grijze grensgemeente naar een sleutelpositie binnen het Europese economische kerngebied te gaan. Er dient gekeken te worden naar goede ontsluiting en bereikbaarheid van de regio, waarbij ook de veiligheid en leefbaarheid van degene die in de nabijheid van deze verkeersaders wonen en leven van groot belang is. Het logistieke belang van Venlo groeit door digitalisering en robotisering. Er wordt binnen de logistiek dan ook ingezet op vergroting van de toegevoegde waarde. Maar ook op het gebied van maakindustrie en agribusiness staat het vergroten van de toegevoegde waarde centraal.
- *Grenzeloos*  
De ligging aan de Duitse grens is een gegeven en zal niet veranderen. Echter wordt dit gegeven niet optimaal benut. Er wordt ingezet op het vergroten van deze grensligging en het gebruik maken van elkaars kwaliteiten en profiteren van elkaar aanwezigheid. De stedelijke en regionale programmering op een breed scala aan onderwerpen zal hierdoor veel hechter worden.

Onderhavig bouwplan draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat, waarbij de voormalige agrarische bedrijvigheid gestaakt zal worden en ter plaatse de mogelijkheid wordt gecreëerd om twee burgerwoningen te realiseren en de voormalige bedrijfsruimte als burgerwoning in gebruik te nemen. De ontwikkeling draagt dan ook bij aan het creëren van een 'Thuis in Venlo'. Desondanks dat het plangebied niet is gelegen binnen de huidige stedelijke contouren is woningbouw passend op deze locatie. Er zijn reeds diverse burgerwoningen gelegen, met onderhavige ontwikkeling worden er woningen aan dit wooncluster toegevoegd en wordt de agrarische functie juist gesaneerd. Met het saneren van de agrarische functie komen beperkingen/belemmeringen zoals geur en stikstof ter plaatse te vervallen. Hierdoor wordt de kwaliteit van het woonmilieu ter plaatse versterkt. Het initiatief is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2040.

### 3.4.2 Structuurvisie Klavertje 4

De gemeente Peel en Maas, Horst aan de Maas en Venlo en de provincie hebben in 2012 gezamenlijk de intergemeentelijke structuurvisie Klavertje 4-gebied vastgesteld. De gunstige ligging tussen aanvoer- en afzetmarkten (mainports en Ruhrgebied), de goede bereikbaarheid en de sterke, van oudsher aanwezige agrarische en logistieke sectoren, hebben ervoor gezorgd dat de regio rondom Venlo zich heeft ontwikkeld tot één van de vijf Nederlandse Greenports.

Rijk, provincie en gemeenten hebben de handen ineengeslagen om de kansen voor een verdere economische ontwikkeling te benutten en een duurzame ruimtelijke-economische structuurversterking te realiseren, geïnspireerd door de Cradle 2 Cradle principes. Dit wordt vormgegeven door de in het Klavertje 4-gebied omvangrijke werklandschappen te



Afbeelding 9 Uitsnede structurenkaart (rood plangebied)

ontwikkelen in de sectoren trade & logistics, agro & food en de maakindustrie. Het Rijk hecht veel waarde aan de gebiedsontwikkeling en heeft Greenport Venlo in de Crisis- en herstelwet aangewezen als project van nationaal belang. Hierdoor is wet- en regelgeving omtrent het omgevingsrecht vereenvoudigd en kan gebruik worden gemaakt van kortere procedures.

Het plangebied is gelegen in de Robuuste Groenstructuur (RGS) en is op basis van de structurenkaart aangeduid als 'Mozaïeklandschap' en 'ontwikkelingen dragen bij aan verbeteren ecologische verbinding'. Onder de RGS vallen het Beekdal- en Mozaïeklandschap. Binnen de RGS is het primaire doel de versterking van de natuur- en landschapswaarden door de aanleg van een samenhangend en robuust ecologisch netwerk. Om tegenwicht te bieden aan de grootschalige verstedelijking – en het daarmee samenhangende verlies van de nu aanwezige kwaliteiten – is het noodzakelijk het aanwezige groene casco een stevige impuls te geven en om het 'sense of place' opnieuw te ontwikkelen en te versterken. Ook voor dieren en planten is het nodig dat leefgebieden worden vergroot en verbonden. Door versnippering van het buitengebied worden de leefgebieden immers kleiner. Dit is één van de belangrijkste oorzaken voor een afname van soorten planten en dieren. Ook voor mensen is de RGS aantrekkelijk, zeker voor degene die wonen in het gebied of de daaraan grenzende kernen. De doelstelling van het gebied is een minder intensief gebruik ten gunste van de natuurontwikkeling. Het uitplaatsen van (agrarische) bedrijven, ontstening en aanleg van groen en water moeten dit doel dichterbij brengen.

Bedrijven in het buitengebied van het Klavertje 4-gebied die hun bedrijf beëindigen kunnen hiervoor gebruik maken van de beëindigings- en verplaatsingsregeling. Doormiddel van deze regeling wordt gestimuleerd om bedrijven uit het buitengebied te verplaatsen ofwel te beëindigen. Het toevoegen van economische functies (zoals verblijfsfuncties) wordt met deze regeling mogelijk gemaakt. De economische functie fungeert hierbij als kostendrager en daarmee als stimulan. Het toevoegen van verblijfsfuncties zoals woningen en bedrijfswoningen gebeurt, bij voorkeur, geconcentreerd in de linten en clusters. Het toevoegen van verblijfsfuncties is mogelijk buiten de werklandschappen en bij voorkeur buiten het beekdal- en mozaïeklandschap, met inachtneming van de volgende beoordelingsaspecten:

- In het algemeen geldt dat in het Klavertje 4-gebied niet meer woningen/verblijfsfuncties worden toegevoegd dan is afgesproken in het Masterplan, zijnde 150 woningen of 15 ha in de periode tot 2040;
- Initiatieven geven invulling aan het duurzame en innovatieve concept van Greenport Venlo, bij voorkeur agro-gerelateerd;
- Initiatieven zijn gericht op verbetering van de landschaps- en omgevingskwaliteit;
- Initiatieven houden rekening met de bedrijfsvoering en bestaande bedrijven in de omgeving, dit geldt ook voor toekomstige bedrijven in de werklandschappen;
- Initiatieven passen binnen de beschikbare milieuruimte;
- Initiatieven passen binnen het gemeentelijk beleid voor wonen, recreatie en toerisme.

Tevens gelden er voor het toevoegen van (bedrijfs)woningen nog aanvullende voorwaarden. Aangezien de marktvraag – op basis van de aanbodanalyse uit 2011 – beperkt is en de regio te maken krijgt met bevolking stabilisatie, wordt zorgvuldig omgegaan met het toevoegen van woningen. Om de verbetering van de landschapskwaliteit te bevorderen, blijft het toevoegen van een (klein) aantal woningen mogelijk. Daarom zijn de volgende aanvullende voorwaarden gesteld voor het toevoegen van (bedrijfs)woningen:

- Woningbouw is niet projectmatig van aard;
- Woningbouw mag niet concurrerend zijn met (doelgroepen van) woningbouwprojecten in de omgeving.

#### *Conclusie*

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf te midden van een wooncluster gesaneerd, hiermee wordt enerzijds voorzien in een kwaliteitsverbetering van de locatie en haar omgeving, anderzijds komt hiermee de geur- en stikstof uitstoot ter plaatse volledig te vervallen. Om het saneren van het agrarisch bedrijf economisch haalbaar te maken zullen er twee verblijfsfuncties ter plaatse worden toegevoegd.

De programmatische ruimte voor nieuwe verblijfsfuncties, in het Klavertje – 4 gebied, is gelimiteerd tot 150 wooneenheden of 15 ha in de periode tot 2040. Tot op heden zijn er nog maar twee van deze 150 wooneenheden gerealiseerd en zijn er 4 in procedure. In het kader van de dynamische woningbouwprogrammering wordt in principe geen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven, uitgezonderd voor een enkele woning en mits passend binnen de woningbehoefte van het deelgebied. Derhalve is er nog meer dan voldoende programmatische ruimte om de woningen te realiseren. Daarnaast is het toevoegen van woningen toegestaan indien dit noodzakelijk is om de bedrijfsbeëindiging financieel mogelijk te maken.

Het toevoegen van verblijfsfuncties, waaronder woningen, is het meest passend nabij andere woningen. Het plangebied vormt een van de weinige woonbebouwingsclusters binnen het Klavertje 4 gebied. Het realiseren van twee nieuwe woningen binnen dit wooncluster vormt dan ook enerzijds een passende invulling c.q. afronding en anderzijds een mooie vervanging van het voormalige agrarische bedrijf.

Gelet op de kleinschaligheid van het initiatief, zijnde het realiseren van twee woningbouwkwavels en het functioneel wijzigen van de bestaande bedrijfswoning, is er geen sprake van een projectmatige ontwikkeling. Met het saneren van de agrarische opstallen ondergaat de locatie een aanzienlijke kwaliteitsimpuls, het oppervlakte aan verharding neemt aanzienlijk af en de milieubelasting zoals geur en stikstof komt te vervallen. Er is dan ook sprake van een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat op de locatie en in de omgeving. Daarnaast neemt ook de gebruikersintensiteit, zoals het aantal verkeersbewegingen van zwaar verkeer, van en naar de locatie aanzienlijk af, wat eveneens een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat van mens, dier en plant.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is tevens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan zorgt enerzijds voor een verbetering en versterking van de robuuste groenstructuur/ ecologische verbindingzone en anderzijds voor een kwaliteitsverbetering van het gebied. Het inpassingsplan vormt een onderdeel van het 'grotere' inpassingsplan voor het Klavertje - 4 gebied. De realisatie van de twee woningbouwkwavels en het functioneel wijzigen van de bestaande bedrijfswoning past uit economisch oogpunt bij de integrale gebiedsvisie voor deze locatie. Het initiatief is dan ook in lijn met de Structuurvisie Klavertje 4.

### **3.4.3 Woonvisie 2021-2026**

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

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

- *Een robuuste woningvoorraad*

Een woningvoorraad die voldoende ruimte biedt voor de gewenste ontwikkeling van de stad en de diverse doelgroepen. Maar ook een woningvoorraad die kan meebewegen met groei en krimp van verschillende doelgroepen en kwalitatief passend is bij de wensen van de huidige en toekomstige inwoners van Venlo. Het is noodzakelijk te versnellen om te komen tot een robuuste woningvoorraad, maar de verbinding met andere opgaven dient niet uit het oog te worden verloren. Daarnaast dient er gekeken te worden naar vernieuwde concepten om een impuls te kunnen geven aan de woningvoorraad.

- *Beschikbaarheid en betaalbaarheid*

Het is noodzakelijk om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad in het oog te houden. Waar nodig moet versnelt worden om knelpunten rondom de beschikbaarheid en betaalbaarheid op te lossen. Dient de verbinding tussen de diverse doelgroepen en de Venlose woningmarkt te worden gestimuleerd en wordt er gekeken naar het toepassen van vernieuwde woonconcepten om een bijdrage te leveren aan de woningmarkt.

- *Wonen en zorg*

Wonen en zorg zijn tegenwoordig onlosmakelijk met elkaar verbonden, mede door de groeiende vergrijzing. Er moet versnelt worden om passende woonruimtes in combinatie met zorg te kunnen garanderen, vernieuwde woonconcepten zouden hierbij een uitkomst kunnen bieden. Ook dient ingezet te worden op het verbinden met de sociale woonomgeving, zoals sociaal contact en ruimte voor ontmoeting.

Gemeente Venlo kent diverse stadsdelen en kernen, het is noodzakelijk per stadsdeel en kern te kijken naar de locatie specifieke uitgangspunten. Het projectgebied is gelegen in 'Venlo overig', hier gelden de volgende uitgangspunten:

- *Een robuuste woningvoorraad*

- Nieuwe woningbouwlocaties enkel binnen contour, hierbij vooral inzetten op transformatie van locaties en functies die met huidig gebruik geen toekomst meer hebben;
- Aandacht voor kwetsbare wijken.

- *Beschikbaarheid en betaalbaarheid*

- Aandacht voor eenzijdige voorraad op wijkniveau (concentratie sociale huurwoningen);

- *Wonen en zorg*

- Opgave voor geclusterde woonvormen voor ouderen op de korte termijn;
- Opgave voor 24-uurs zorgvoorzieningen voor ouderen op de korte termijn.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van twee woningbouwkavels en het functioneel wijzigingen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Desondanks dat de locatie niet gelegen is in de stedelijke contour, is er conform de structuurvisie Klavertje 4 wel programmatische ruimte voor nieuwe verblijfsfuncties ter plaatse te realiseren. Mede gelet op het feit dat de nieuwe woningbouwkavels te midden van een bestaand wooncluster worden gerealiseerd is deze ontwikkeling op deze locatie dan ook zeer passend. Het initiatief speelt in op het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad en het aantrekkelijk maken van de woonomgeving. Onderhavige ontwikkeling is dan ook passend binnen de woonvisie van de gemeente Venlo.

### **3.4.4 Dynamische Woningbouwprogrammering**

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

De gemeente geeft in de DWP aan te kijken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

De eerste schifting wordt gemaakt door te kijken naar de mate van gebondenheid (juridische status). Binnen de mate van gebondenheid zijn drie categorieën te onderscheiden, per categorie is aangegeven hoe met de initiatieven en plannen omgegaan wordt:

- *Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan*

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

- *Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)*

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een b en w besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de

gemeente heeft nog te sturen in programma en fasering. Het moet dus mogelijk zijn en blijven om in gesprek te gaan met de ontwikkelaars om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

- *Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)*

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

Namens het college van burgemeester & wethouders van Venlo is met betrekking tot het onderhavige initiatief al besloten om principe-medewerking te verlenen, dit aangezien de programmatische ruimte voor nieuwe verblijfsfuncties reeds mogelijk is gemaakt binnen de Structuurvisie Klavertje 4. Hierdoor kan dit woningbouwinitiatief gekwalificeerd worden als een 'categorie 2-plan'. Bij categorie 2-plannen respecteert de gemeente Venlo de afspraken die gemaakt zijn, maar stuurt waar mogelijk aan op een aanpassing van het programma via een aangepaste fasering c.q. temporisering.

## 4 PLANBESCHRIJVING

Initiatiefnemer in voornemens het voormalige agrarische bedrijf ter plaatse te saneren en hiermee aan bijdrage te leveren aan de actuele stikstofproblematiek. Met het saneren van het voormalig agrarisch bedrijf komen namelijk ook de beperkingen/belemmeringen ten aanzien van geur- en stikstofuitstoot ter plaatse te vervallen. Om de sanering economisch mogelijk te maken bestaat het voornemen ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf aan de Berkter Hei 1a twee woningbouwkvelds op te richten en tevens de bestaande bedrijfswoning Berkter Hei 1c om te zetten naar een burgerwoning.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is tevens overleg gevoerd met de naastgelegen burens inzake eventuele grondruil/aankoop. Onderstaand verkavelingsplan geeft een beeld van de mogelijke verkaveling van het plangebied. De exacte grootte van de nieuwe percelen en de positionering van de kadastrale grenzen is echter slechts nog indicatief.



Afbeelding 10 Verkavelingsplan indicatief

### 4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Het bestemmingsplan dient een adequate en duidelijke regeling te bevatten voor de realisatie van twee nieuwe woningen binnen het plangebied;
- De bestaande voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning;
- De achterzijde van het plangebied dient een natuurbestemming te krijgen om de groene zone tussen de woningen en het achterliggende bedrijf te waarborgen.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Venlo dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken” zoals dat thans voor het plangebied geldt;

- Aan het plangebied dient de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol’ te worden toegekend ter bescherming van de Venloschol.
- Aan het plangebied dient de gebiedsaanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Berkter Hei 1a -1c’ te worden toegekend om het landschappelijk inpassingsplan van de locatie planologisch te borgen.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de reeds bestaande bedrijfswoning aan de Berkter Hei 1c te benutten voor woondoeleinden alsmede het oprichten van twee woningen ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf Berkter Hei 1a.

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin het plangebied is bestemd tot ‘Wonen’ en gedeeltelijk tot ‘Natuur’. Er zijn drie bouwvlakken (15 meter diep) aan het plangebied zijn toegekend. Eén bouwvlak ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning (Berkter Hei 1c), één bouwvlak ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen (Berkter Hei 1a) en een bouwvlak ten oosten van de nieuwe woningen ten behoeve van de locatie Berkter Hei 1. Het bouwvlak ter plaatse van de Berkter Hei 1a is voorzien van de aanduidingen ‘vrijstaand’ en de maatvoering ‘maximum aantal wooneenheden: 2’ waarmee de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk wordt gemaakt.

Aan het plangebied is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Berkter Hei 1a-1c’ toegekend zodat de beschreven landschappelijke inpassing van de locatie planologisch geborgd is in het bestemmingsplan. Het plangebied is daarnaast voorzien van de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol’.

## 4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

De locatie maakt onderdeel uit van de buurtschap Berkter Hei. Buurtschap Berkter hei betreft een kleinschalige wooncluster/buurtschap, dat deels nog gelieerd is aan agrarische functies, maar deels ook uit niet-functioneel aan het buitengebied gebonden woningen bestaat. Het initiatief past dan ook functioneel gezien goed bij de omgeving.

In het kader van onderhavig initiatief zijn de bestaande agrarische opstallen reeds gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee woningbouw kavels gerealiseerd. Er zal dus meer bebouwing verdwijnen dan dat er terug gebouwd wordt. Dit draagt bij aan de ontstening van het buitengebied.

Bouwtekeningen voor de nieuwe woningen zijn nog niet aanwezig. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt dan ook niet een specifieke woning geregeld, maar worden twee bouwrechten aan de locatie toegekend. De beide bouwrechten kunnen elk worden ingevuld met een vrijstaande woning, zolang deze voldoet aan de bepalingen uit de planregels. Over de architectonische uitstraling van de nieuwe woningen is momenteel dan ook nog niets bekend. Echter is het uitgangspunt dat de nieuwe beoogde woningen qua uitstraling passen in de omgeving. Om een goede welstandelijke inpassing te garanderen wordt in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag het bouwplan getoetst door de Adviescommissie Welstand en Erfgoed (AWE) zodat de op te richten woningen qua vorm, geleding als gevel (uitstraling) passend zijn in het heersende straatbeeld en de woningen ook kwalitatief passen in de omgeving.

Ter plaatse van het plangebied is reeds sprake van een cluster van woningen. De nieuwe woningen zullen dan ook aan dit cluster worden toegevoegd. Het is daarom wenselijk om de nieuwe woningen in dezelfde lijn als de naastgelegen woning te leggen. Hierdoor blijven de overige delen van de kavels open waarmee het open landschap behouden blijft en plaatselijk zelfs versterkt wordt. Tevens zorgt dit voor een rustig straatbeeld ter plaatse. Voor het bouwvlak van de nieuwe woningen is dan ook de bestaande voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning Berkter Hei 1c doorgetrokken. De bouwvlakken hebben een diepte van 15 meter.

Ten aanzien van het stedenbouwkundige en ruimtelijke aspect kan dan ook worden geconcludeerd dat er geen sprake is van verslechtering van het stedenbouwkundige karakter. Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt is het bouwplan passend.



Afbeelding 11. Beoogde verkaveling (rood beoogde bouwvlakken)

### 4.3 Landschappelijke inpassing

De realisatie van de beoogde nieuwe bouwkvavels gaat gepaard met een landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing is vastgesteld in een landschappelijk inpassingsplan<sup>1</sup>. Dit inpassingsplan is als separate bijlage opgenomen. Met de aanplant van de voorgestelde beplanting is gegarandeerd dat de woningbouwkvavels op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap.

Met de landschappelijke inpassing wordt het plangebied in een groen kader geplaatst, mede doormiddel van het veiligstellen en verder ontwikkelen van de bestaande houtwal aan de noordoostzijde en het zo veel mogelijk behouden en uitbreiden van de bestaande groenstructuur langs de openbare weg.

De aanplant van een nieuwe houtwal verbindt de bestaande fragmenten (aan de noordoostzijde) tot een aaneengesloten houtwal. Hierdoor ontstaat er naast een betere landschappelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten aan de noordoostzijde van het plangebied een robuustere aaneengesloten houtwal die een betere ecologische functie kan vervullen als broedplaats, foerageergebied, verbinding en als biotoop. De beoogde groenontwikkelingen direct aangrenzend aan dit bestemmingsplan zorgen ervoor dat de nieuwe houtwal onderdeel wordt van een groter netwerk aan groenstructuren en -gebieden. De bestaande en nieuw houtwallen langs de noordoostzijde van het plangebied als ook langs de openbare weg blijven vrij van omkadering door hekwerken, muren of andere barrières, waardoor het ecologisch functioneren ervan geborgd blijft.

<sup>1</sup> Landschappelijk inpassingsplan, Greenport Venlo ( d.d. 17 maart 2022, kenmerk: 20863-SO)

De aanleg van de nieuwe houtwal bestaat uit de aanplant van inheemse bomen en heesters. De bomen krijgen de eerste jaren begeleidingssnoei en één keer per 10 jaar wordt 50% van de heesters (gefaseerd) teruggezet, waardoor ze weer opnieuw uitlopen en er een dichte onderbegroeiing blijft bestaan.

De grote bomen in de bestaande houtwal (noordoostzijde) hebben achterstallig onderhoud en krijgen een onderhoudsbeurt. De bestaande onderbeplanting wordt voor 50% direct afgezet en met een cyclus van 10 jaar ook in de toekomst gefaseerd voor 50% afgezet.

De houtopstanden, zowel aan de voor- als achterzijde hebben in het bestemmingsplan de specifieke aanduiding 'waardevolle houtopstand' en 'landschappelijke inpassing', hetgeen ook in de regels verwerkt is. Bij de actualisatie van het bomenregister worden de houtopstanden opgenomen als waardevolle houtopstand.

De landschappelijke inpassing sluit aan op het omliggende landschap en op de naastgelegen ontwikkeling Parc Zaarderheiken. Daarnaast draagt het voorgenomen landschappelijk inpassingsplan bij aan de verder landschappelijke ontwikkeling van het Klavertje 4-gebied, dit landschappelijk inpassingsplan maakt derhalve onderdeel uit van de grote ontwikkeling binnen dit gebied.



Afbeelding 12 Landschappelijk inpassingsplan van de locatie



Afbeelding 13 Landschappelijk inpassingplan locatie en omgeving

## 5 SECTORALE ASPECTEN

### 5.1 Inleiding

Met de bestemmingswijziging en de daarmee gepaard gaande realisatie van de beoogde woningen dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

### 5.2 Milieuaspecten

#### 5.2.1 Bedrijven en milieuzoneringen

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 I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied', aangezien de locatie is gelegen in een bebouwingscluster in het buitengebied met onder andere agrarische bedrijven en burgerwoningen. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage I van de VNG-publicatie, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verkleind.

Met onderhavig bestemmingsplan worden nieuwe woningen opgericht en wordt een bestaande bedrijfswoning functioneel gewijzigd in een burgerwoning. Woningen betreffen een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kunnen de nieuwe woningen milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van omliggende milieubelastende functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de toegestane milieucategorie en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar. Binnen een straal van 500 meter van het plangebied bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

Tabel 1. Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
Zonnepark (milieucategorie 2)	X 2135		Grootse richtafstand: 10 meter		0 meter (
Glastuinbouwbedrijf	Venrayseweg 111 Venrayseweg 107	011, 012, 013	Geur	0 meter	10 meter
			Stof	0 meter	95 meter
			Geluid	10 meter	
			Gevaar	0 meter	
Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf	Berkter Hei 2 Venrayseweg 346a	0146, 0147, 0149	Geur	100 meter	135 meter
			Stof	10 meter	380 meter
			Geluid	30 meter	
			Gevaar	0 meter	
Bedrijven tot cat. 3.2	Greenport Business Park Klaver 1 Oost		Grootse richtafstand: 50 meter		300 meter 410 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf*	Venrayseweg 117 Berkter Hei 3		Grootse richtafstand: 50 meter		330 meter 350 meter

\* Een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf, melkveehouderij of een paardenhouderij. Derhalve is er gekeken naar de grootste richtafstand.

Aan alle richtafstanden wordt voldaan, behalve de richtafstand voor het naastgelegen zonnepark. Deze percelen grenzen direct aan elkaar. De eventuele hinder vanuit het zonnepark is afkomstig van de installaties behorende bij het zonnepark, de zonnepanelen zorgen niet voor eventuele hinder. De installaties staan op een afstand van circa 20 meter tot de plangebied grens. Derhalve wordt er voldaan aan de gestelde richtafstand. Omliggende bedrijvigheid heeft zodoende geen negatieve consequenties op het woon- en leefklimaat in de op te richten woningen.

### 5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Bij de toetsing of een initiatief uitvoerbaar is moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat bij een functiewijziging van, in dit geval een agrarisch bedrijf naar woondoeleinden, het aspect bodemkwaliteit onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden.

#### Berkter Hei 1a

In het kader van de sanering van de voormalige agrarische opstallen is een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie, met uitzondering van de druppelzones van de asbestverdachte dakbedekkingen, onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De bodem ter plaatse van de druppelzones van de asbestverdachte dakbedekkingen wordt als verdacht aangemerkt voor een bodemverontreiniging met asbest. Daarnaast is de milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige asfalt- en halfverharding en het funderingsmateriaal (indicatief) vastgesteld.

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek Berkter Hei 1a, HMB (d.d. 16 juli 2021, kenmerk: 20292101A)

Naar aanleiding van het aangetroffen en aangetoonde asbest ter plaatse van diverse proefgaten en het aantreffen van verhoogde gehalten in het grondwater is er aanvullend onderzoek asbest<sup>3</sup> uitgevoerd. Ter plaatse van de voormalige schuren en voormalige opritten is de grond aanvullend onderzocht:

- *Voormalige schuren*

Ten aanzien van de voormalige schuren wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. In de toegepaste grond welke is gebruikt voor de egalisatie van het terrein is een lichte verontreiniging met PCB aangetoond. In de grond onder deze laag zijn geen verontreinigingen aangetoond. De verontreiniging is van geringe aard en komt overeen met de resultaten van het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit worden alle grondmonsters beoordeeld als klasse 'Altijd toepasbaar'.

- *Oprit oost*

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' geen stand houdt. Geen van de onderzochte parameters zijn in de bodemlaag van het oorspronkelijke maaiveld c.q. de bodemlaag onder de voormalige puinhoudende halfverharding namelijk aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarden. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de grond beoordeeld als klasse 'Altijd toepasbaar'.

- *Oprit west*

Ter plaatse van de (voormalige) westelijke oprit zijn in het oorspronkelijke maaiveld eveneens geen verontreinigingen aan de onderzochte parameters aangetroffen. De hypothese 'verdachte locatie' houdt derhalve geen stand. De monsters worden indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit beoordeeld als klasse 'Altijd toepasbaar'.

Op basis van het aanvullende onderzoek kan geconcludeerd worden dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het gebruik van de onderzoekslocatie. In het kader van het saneren van de bodemverontreiniging met asbest is een melding in het kader van het Besluit uniforme Saneringen (BUS) verricht bij het bevoegd gezag c.q. de gemeente Venlo (d.d. 14 oktober 2021, kenmerk: 1792724). De sanering is reeds afgerond en het evaluatierapport<sup>4</sup> is opgesteld.

Op basis van de uitgevoerde controlewerkzaamheden kan geconcludeerd worden dat de sanering in voldoende mate is uitgevoerd. Derhalve vormt het aspect bodem op de locatie Berkter Hei 1a geen belemmering meer voor de realisatie van de twee nieuwe woningen.

#### Berkter Hei 1c

Ook op de locatie Berkter Hei 1c is een bodemonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek worden ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek twee deellocaties onderscheiden, te weten: het onverdachte terrein en de ondergrondse HBO-tank. Ter plaatse van het onverdachte terrein zijn geen aanleidingen om bodemverontreiniging te verwachten. De ondergrondse HBO-tank is verdacht voor bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEXN).

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor de locatie stand houdt. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met barium, cadmium en zink aangetoond. Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen (waaronder barium, cadmium en zink) is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg, derhalve kan gesteld worden dat de verontreiniging in het grondwater verhoogde achtergrondgehalten betreffen.

Ter plaatse van de voormalige tank zijn in afwijking op de NEN 5740 geen analyses van de grond verricht. Hoewel het grondwater niet verontreinigd is met de onderzochte parameters kan gelet op de afwijking van de NEN 5740 niet gesteld worden dat de hypothese 'verdachte locatie' verworpen wordt. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden ter plaatse van de ondergrondse tank dient aanvullend onderzoek plaats te vinden conform NEN 5740. Hierbij dienen boringen door de

---

<sup>3</sup> Aanvullend bodemonderzoek (asbest), HMB (d.d. 19 januari 2022, kenmerk: 2123502A.2)

<sup>4</sup> Evaluatie sanering, HMB (d.d. 11 oktober 2021, kenmerk: 21274001F)

<sup>5</sup> Verkennend bodemonderzoek Berkter Hei 1c (versie 3), HMB (d.d. 25 januari 2022, kenmerk: 21308801A)

tegelverharding verricht te worden. Dit onderzoek zal op korte termijn niet plaats vinden, de gronden zijn in eigendom van de bewoner van Berkter Hei 1c

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren. Derhalve vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### **5.2.3 Geluid**

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger (voorkeursgrenswaarde), tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (mogelijk tot maximaal 53 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd. Als een nog hogere geluidbelasting wordt ondervonden is woningbouw alleen mogelijk als de woningen worden uitgevoerd met een dove gevel op de gevel(s) waar de geluidbelasting meer bedraagt dan 53 dB.

Bij de bestemmingswijziging van de bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning is géén sprake van het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige functie. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning betreft. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting, in het kader van de bestemmingswijziging van de bedrijfswoning, is derhalve niet noodzakelijk.

Met het oprichten van de twee nieuwe woningen is wel sprake van een nieuwe woonfunctie. Om de geluidbelasting van wegverkeerslawaaï op de gevels van de beoogde nieuwe woningen te bepalen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï<sup>6</sup> uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de gecorrigeerde gevelbelasting lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde en dus wordt voldaan aan de eisen uit de Wgh. Aangezien de ongecorrigeerde totale geluidsbelasting niet hoger ligt dan 53 dB, wordt tevens voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Aanvullende akoestische maatregelen aan de woningen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

#### 5.2.4 Luchtkwaliteit

##### *Algemeen*

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

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

##### *Het Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende 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

<sup>6</sup> Akoestisch onderzoek, HMB (d.d. 6 augustus 2021, kenmerk: 21286701N)

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 uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

#### Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

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

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Met onderhavig initiatief wordt per saldo slechts twee woningen toegevoegd. Met het plan wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven.

Het saneren van de agrarische bedrijvigheid en het daarvoor in de plaats oprichten van twee nieuwe woningen draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, derhalve is er sprake van verbetering van de luchtkwaliteit. Daarnaast verdwijnen door het formeel saneren van de pluimveehouderij de transportbewegingen van met name zwaar verkeer en de uitstoot van fijn stof door het pluimvee. Dit heeft een bijzonder positief effect op de luchtkwaliteit.

#### Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

<b>Stof</b>	<b>Toetsing van</b>	<b>Grenswaarde</b>
<b>Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)</b>	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
<b>Fijn stof (PM<sub>10</sub>)</b>	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
<b>Fijn stof (PM<sub>2,5</sub>)</b>	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>

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 bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) ter plaatse 8,6 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) 15,3 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 17,5 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van woningen. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

#### *Conclusie luchtkwaliteit*

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 WvM lid I onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal ook -in vergelijking met het huidige gebruik als agrarisch bedrijf- nagenoeg geen extra verkeer aantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast draagt het initiatief niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 WvM, lid I onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de WvM milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

### **5.2.5 Geur**

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De WvM geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen daarom te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2017 in werking getreden WvM Geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten in relatie tot geur afkomstig van veehouderijen.

Een woning betreft een geurgevoelig object. De woningen kunnen derhalve geurhinder ondervinden van veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied liggen echter geen veehouderijen meer. Geconcludeerd kan worden dat door het ontbreken van veehouderijen in de wijde omgeving van het plangebied dat ter plaatse geen sprake kan zijn van geuroverlast.

### **5.2.6 Externe veiligheid**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10<sup>-6</sup> contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen

kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

#### Verantwoordingsplicht groepsrisico

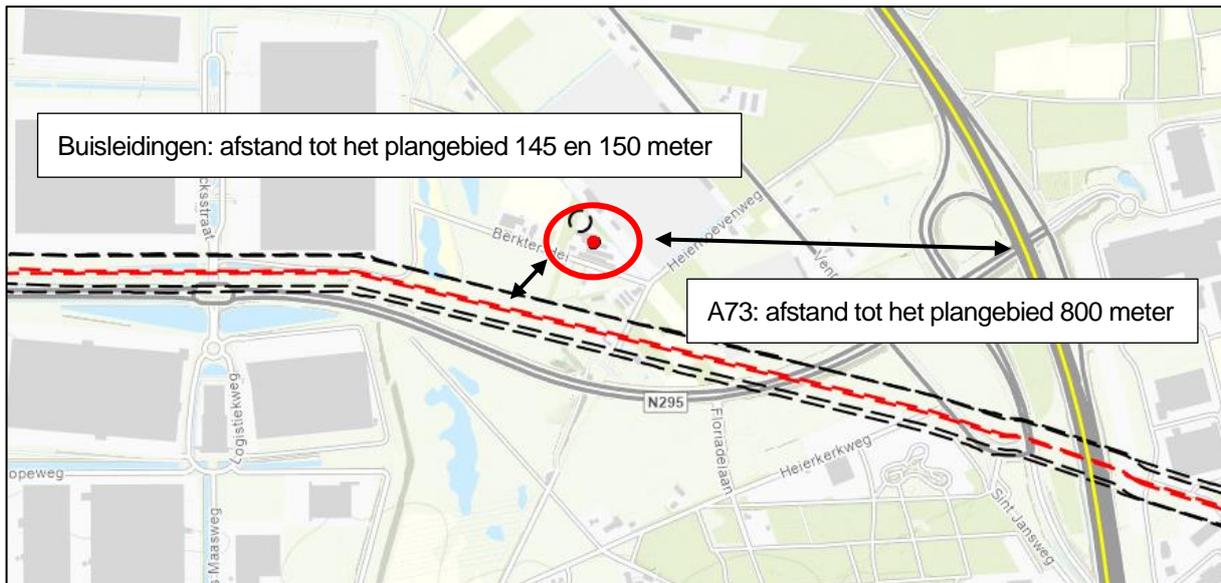
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Tabel 2. Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
<b>Inrichtingen (Bevi)</b>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<b>Buisleidingen (Bevb)</b>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<b>Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)</b>	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

De gemeente Venlo beschikt eveneens over een 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo'. 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 de 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 het 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.



Afbeelding 14. Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied rood omcirkeld)

#### Inventarisatie risicobronnen

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg en het gemeentelijk beleid ligt het plangebied in en in de nabijheid enkele risicovolle inrichtingen en/of activiteiten:

- Een bovengrondse propaantank met een reservoir van 18.000 liter, gelegen binnen het plangebied;
- Een buisleiding (I6) van de Rotterdam-Rijn-Pijpleiding, op een afstand van 145 meter van het plangebied;
- Een buisleiding (I9) van de Rotterdam-Rijn-Pijpleiding, op een afstand van 150 meter van het plangebied;
- De rijksweg A73 waarover transport met gevaarlijke stoffen plaats vindt, op een afstand van 800 meter van het plangebied.

Tevens is het plangebied gelegen binnen zone III conform gemeentelijke beleid. Verder wordt geen melding gemaakt van risicovolle inrichtingen of activiteiten in de nabijheid van het plangebied.

#### *Propaantank*

De propaantank ter plaatse van het plangebied is reeds gesaneerd gelijktijdig met het saneren van de voormalige agrarische opstallen. Derhalve is niet langer sprake meer van een propaantank ter plaatse van het plangebied.

#### *Transport gevaarlijke stoffen – A73*

Risicovol transport kan plaatsvinden over de A73, welke in de nabijheid ligt van het plangebied. De A73 ligt circa 800 meter ten oosten van het plangebied. Het plaatsgebonden risico ligt op de weg. Derhalve vormt het plaatsgebonden risico in dit geval geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling. Tevens vormt de hoogte van het groepsrisico eveneens geen belemmering aangezien het plangebied op een afstand van meer dan 200 meter van de A73 is gelegen.

Volgens artikel 8 van het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet er in het bestemmingsplan ingegaan worden op de benoemde onderwerpen van artikel 8 als het plangebied binnen 200 meter is gelegen van een transportroute. Aangezien in onderhavige situatie dit niet het geval is, is een verdere uitwerking niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### *Transport gevaarlijke stoffen – Buisleiding*

Op een afstand van 145 meter, ten zuiden van het plangebied, ligt de buisleiding (I6) van de Rotterdam-Rijn Pijpleiding N.V.. Het betreft een 36” transportleiding met licht ontvlambare producten van de K1- categorie onder hoge druk (43 bar). De plaatsgebonden risicocontour van deze leiding bedraagt 35 meter.

Op een afstand van 150 meter, ten zuiden van het plangebied ligt de buisleiding (19) van de Rotterdam-Rijn Pijpleiding N.V.. Het betreft een 36” transportleiding met licht ontvlambare producten van de KI- categorie onder hoge druk (62 bar). De plaatsgebonden risicocontour van deze leiding bedraagt 45 meter. Beide plaatsgebonden risicocontouren reiken niet tot aan het plangebied en vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

### *Zone III*

Ruimtelijke ontwikkelingen die op meer dan 200 meter van transportassen (zone III) zijn gelegen is conform het gemeentelijke beleid een standaard verantwoording opgesteld. Voor deze zone (invloedsgebied toxische stoffen) gelden geen beperkingen voor het gebruik.

### **Ontwikkeling groepsrisico**

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

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

### **Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico**

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in het beleidsplan externe veiligheid. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

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

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

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

### **Mogelijkheden tot zelfredzaamheid**

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

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

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert.

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

### 5.2.7 Milieueffectrapportage

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

Deze paragraaf bevat een toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie hierna).

#### Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

#### Plaats van het project

- Bestaand grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

#### Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Omdat het initiatief onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

#### Kenmerken van het project

Criteria	Toets
<i>Omvang van het project</i>	Het project heeft betrekking op het realiseren van twee woningbouwkavels en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De beoogde woningbouwkavels worden gerealiseerd ter plaatse van de voormalige pluimveehouderij. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming.

	Het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in de D-lijst voor stedelijke ontwikkelingsprojecten.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	Nee
Productie van afvalstoffen	Nee, behoudens (regulier) huishoudelijk afval wat door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt zal worden. Ook de (tijdelijke) afvalstoffen die ontstaan door de bouw worden door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt. Daarbij vindt zoveel mogelijk als kan recycling plaats
Verontreiniging en hinder	Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
Risico van ongevallen	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren en er is geen sprake van een verslechtering van het groepsrisico

Conclusie: vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

### Plaats van het project

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Agrarisch
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)</li> <li>▪ gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden</li> </ul>	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het project geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Nee

Conclusie: vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

### Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Criteria	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Ja, plangebied is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied Venloschol. Diepe boringen zijn daarom uitgesloten en in het kader van het initiatief dus niet aan de orde
Beschermd monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

Conclusie: het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

#### *Conclusie milieueffectrapportage*

- a. De activiteiten komen niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
- b. De activiteiten vallen wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De daarbij genoemde drempelwaarden worden niet overschreden;
- c. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit m.e.r. is voor dit initiatief de bovenstaande vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een MER niet zinvol is.

## **5.3 Waterparagraaf**

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

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venlo als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

### **5.3.1 Beleidskader**

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, de Provinciale Omgevingsvisie, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Het waterbeleid in de Provinciale Omgevingsvisie sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- Herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- Herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- Schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- Duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- Een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Conform de Provinciale Omgevingsvisiekaart 'Milieubeschermingsgebieden' en 'Grondwateronttrekking' liggen in het plangebied geen specifieke waterkundige waarden. Blijkens de kaart 'Ondergrond' maakt het plangebied en omgeving onderdeel uit van een boringsvrije zone. Diepe boringen kunnen de natuurlijke geologische bescherming aantasten. In

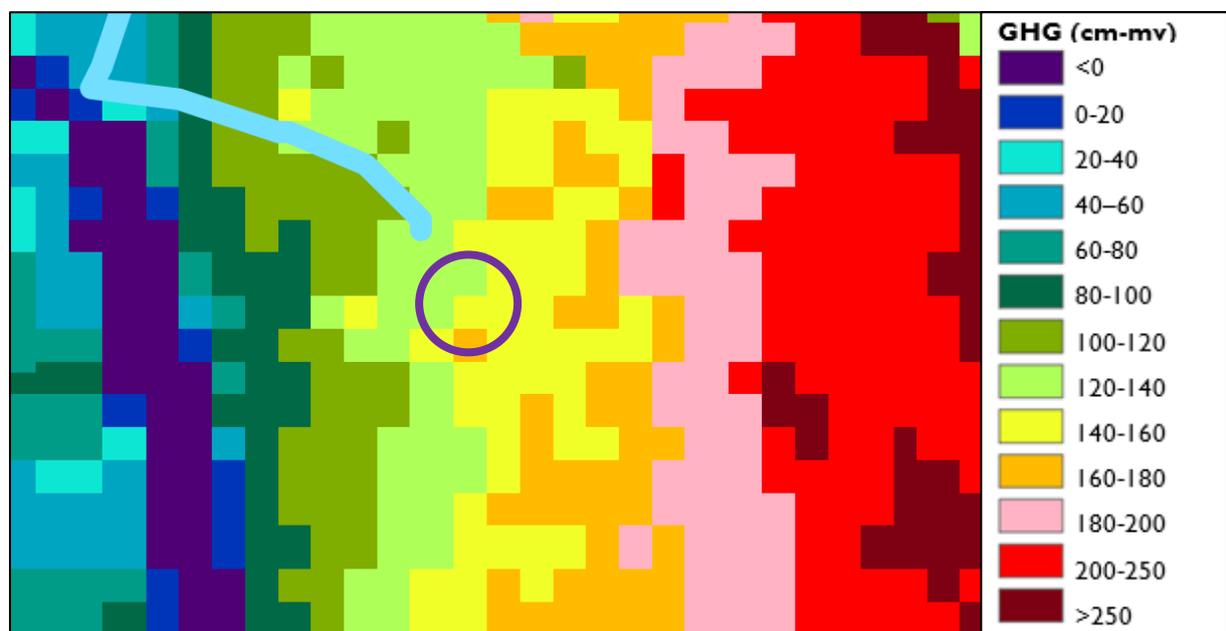
deze zones worden alleen (nieuwe) diepe onttrekkingen voor menselijke consumptie via vergunningverlening toegestaan. Met de ontwikkeling van het plangebied zijn dergelijke diepe onttrekkingen niet aan de orde. Aan het plangebied is de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol' toegekend om diepe boringen zonder vergunning te voorkomen.

#### *Bodemgesteldheid en grondwater*

Op de Bodemkaart van Nederland worden de gronden van het plangebied aangeduid als veldpolgronden, bestaande uit lemig fijn zand.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het plangebied een matige bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45-0,75 m/dag.

Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil (NLP) blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand 140 -160 cm onder maaiveld is gelegen.



Afbeelding 15. Uitsnede kaart GHG

#### *Oppervlaktewater*

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat in het plangebied geen oppervlaktewater is gelegen. Op een afstand van 75 meter ten noorden van het plangebied stroomt de Achterste Vinkenpeel, een secundaire watergang van het waterschap. Op een afstand van 350 meter ten westen van het plangebied is de Buffer Klaver I gelegen, eveneens een secundaire watergang van het waterschap.

Op beide watergangen is de Keur van toepassing. De bestemmingswijziging van het plangebied heeft geen nadelige consequenties voor de waterkundige waarden ter plaatse van beide watergangen, de onderlinge afstand is daarvoor te groot.

#### *Afvalwater / riolering*

Het vuilwater afkomstig van de twee nieuwe woningen zal geloosd middels een IBA systeem. Er is geen riolering aanwezig ter plaatse van het plangebied. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen dient de initiatiefnemer aan te tonen welk IBA systeem aangelegd zal worden in het kader van het ontwikkeling.

Het vuilwater afkomstig van de bestaande bedrijfswoning Berkter Hei 1c blijft zoals in de huidige situatie geloosd worden op de reeds aanwezige IBA.

#### *Grondwaterbescherming*

Het plangebied is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied Venloschol, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Binnen de boringsvrije zone Venloschol is het niet toegestaan om beneden 5 meter boven NAP:

- 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.

Onderhavig plangebied is op 26,0 meter boven NAP gelegen. Dit betekent dat in het kader van de Venloschol in de praktijk de bodem tot een diepte van 21,0 meter geroerd kan worden. Dit is in onderhavig initiatief niet aan de orde.

#### *Water in relatie tot ontwikkeling*

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt weliswaar de planologische mogelijkheid om de grond te verharderen (in de vorm van een woning, bijgebouwen en erfverhardingen) toegekend maar is geen sprake van toename aan verharding ten opzichte van de bestaande situatie. Er is juist sprake van een aanzienlijke afname van verharding.

Conform het gemeentelijk beleid 'Afkoppel beslisboom gemeente Venlo' dient het hemelwater op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd te worden. In de bestaande situatie is het plangebied nagenoeg volledig bebouwd en verhard. Alleen langs de randen zijn onverharde groene, ruimten aanwezig. In de beoogde situatie, zijnde twee woningen, zal een groot deel van het plangebied ingericht worden als tuin. Derhalve is er sprake van een wijziging zonder toename van verhard oppervlak (in dit geval is er zelfs sprake van een afname), waardoor bergingseis I van toepassing is. Echter dient, gelet op het feit dat er tevens nieuwbouw plaats vindt de ontwikkeling op basis van het waterschapsbeleid toch aangemerkt te worden als nieuwe ontwikkeling en dus sprake van nieuw verhard oppervlakte. Hiervoor geldt een bergingseis van 100 mm per m<sup>2</sup> verharding, die op eigen terrein moet worden geborgen en/of geïnfiltreerd.

Aangezien er nog geen bouwtekeningen voor de nieuwe woningen aanwezig zijn dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen aan te tonen dat er voldaan wordt aan de bergingseis.

## **5.4 Kabels en leidingen**

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 in of in de nabijheid van het plangebied. Echter is er aan de zuidzijde van het plangebied wel een trafo gelegen. Deze trafo is eigendom van Enexis. Met onderhavige ontwikkeling blijft deze trafo gehandhaafd.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

## 5.5 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). 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.

### 5.5.1 Flora en fauna

Om het voorkomen van flora en fauna in het plangebied aan te tonen en het effect van de bestemmingswijziging en de daarmee gepaard gaande realisatie van twee woningen hierop te onderzoeken is een quickscan flora en fauna<sup>7</sup> uitgevoerd (zie separate bijlagen).

De conclusie uit het uitgevoerde quickscan flora en fauna luidt dat herbestemming van het plangebied niet zal leiden tot overtreding van de Wnb mits er maatregelen worden getroffen voor broedvogels en de rugstreeppad. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Gedurende de bouwwerkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli. Echter voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wnb. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Het is verboden om nesten van broedende vogels te beschadigen of te vernietigen. Als werkzaamheden niet buiten het broedseizoen gepland kunnen worden, dan geldt de aanbeveling om de locatie voorafgaande aan het broedseizoen ongeschikt te maken. Ook bestaat de mogelijkheid om voorafgaande aan de werkzaamheden de locatie door een ter zake deskundige te laten controleren op broedende vogels. Hierbij bestaat het risico dat de werkzaamheden uitgesteld moeten worden als een broedgeval geconstateerd wordt. Als aanbeveling geldt om met zekerheid schade aan broedgevallen uit te sluiten, de werkzaamheden geheel buiten de broedtijd van vogels uit te voeren.

Ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad in de bouwfase wordt aanbevolen om:

- Natte plekken en kleine plasjes water te dempen of af te dekken. Als dit niet lukt dan paddenschermen plaatsen.
- Tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of alle werkzaamheden af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter door te brengen).

### 5.5.2 Natura2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Maasduinen, ligt op 5 kilometer afstand van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 5 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO<sub>x</sub> of NH<sub>3</sub>), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

---

<sup>7</sup> EQO, Quickscan flora en fauna Berkter Hei 1a te Venlo (d.d. 5 september 2021, projectnummer: 00221)

### *Gebruiksfase*

Met onderhavig initiatief worden twee woningbouwkavels gerealiseerd en wordt de reeds bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Sinds 1 juli 2018 krijgen nieuwe bouwwerken geen gasaansluiting meer. Derhalve vindt de uitstoot vanuit de nieuwe woningen uitsluitend plaats door verkeer van en naar de woningen.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: koop, huis, vrijstaand;
- Gebiedstype: buitengebied, niet stedelijk.

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 17,2 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,6 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen). Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's).

De stikstofemissie neemt tijdens de gebruiksfase toe met 0,3 kg NO<sub>x</sub> per jaar. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermesting in Natura2000-gebieden.

### *Bouwfase*

Ook tijdens de bouw is er sprake van (tijdelijke) stikstofemissie, veroorzaakt door verkeer van en naar de bouwlocatie (vrachtwagens die bouwmaterialen komen leveren, vervoer bouwvakkers, etc.) en het gebruik van mobiele werktuigen op de bouwlocatie (kraan, betonpomp, etc.).

De bouwtijd van het recreatiegebouw zal in totaliteit circa zal in totaliteit circa 12 weken bedragen (60 bouwdagen). Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van een reguliere bouw voor vergelijkbare woningen. Dit betreffen de volgende gegevens voor twee:

- Aanvoer beton voor fundering: 6 vrachtwagens (waarvan 1 betonpomp)
- Aanvoer stenen: 6 vrachtwagens
- Aanvoer beton voor begane grondvloer: 8 vrachtwagens (waarvan 1 betonpomp)
- Aanvoer breedplaatvloeren eerste verdieping: 2 vrachtwagen
- Aanvoer beton voor eerste verdiepingsvloer: 8 vrachtwagens (waarvan 1 betonpomp)
- Aanvoer breedplaatvloeren tweede verdieping: 2 vrachtwagen
- Aanvoer beton voor tweede verdiepingsvloer: 8 vrachtwagens (waarvan 1 betonpomp)
- Aanvoer dakplaten: 2 vrachtwagen
- Aanvoer dakpannen: 2 vrachtwagen
- Aanvoer divers klein materiaal (kozijnen, ramen, deuren, etc.): 5 vrachtwagens en 5 bestelbusjes.
- Afvoer afval en materiaal: 5 vrachtwagens en 5 bestelbusjes.

Uitgaande van een worst-case scenario doen op de meest drukke dag 10 vrachtwagens de bouwlocatie aan (op de dag dat beton wordt gestort voor de betonvloer). In totaliteit doen 10 bestelbusjes de bouwlocatie aan, dat is gemiddeld 0,2 (0,16) bestelbusje per dag.

Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Het personeel komt over het algemeen gezamenlijk in 1 bestelbusje.

Een worst-case scenario is ingevoerd in Aerijs Calculator, bestaande uit 10 zware voertuigen en 1,2 middelzware voertuigen per etmaal tijdens de bouwfase.

### Gebruik mobiele werktuigen

Voor het bepalen van de emissie afkomstig van mobiele werktuigen op de locatie tijdens de bouwfase is gebruik gemaakt van de volgende gegevens. Dit betreffen de volgende gegevens:

- Bouwrijp maken locatie: 1 graafmachine gedurende 40 uur (2 dagen)
- Storten beton voor fundering: 1 betonpomp gedurende 10 uur
- Monteren staalskelet: 1 kraan gedurende 40 uur (3 dagen)
- Storten beton voor betonvloer: 1 betonpomp gedurende 12 uur
- Monteren betonpanelen: 1 kraan gedurende 8 uur
- Leggen kanaalplaatvloeren: 1 kraan gedurende 12 uur
- Monteren wand- en dakbeplating: 1 kraan gedurende 60 uur (5 dagen)
- Leggen dakisolatie: 1 kraan gedurende 8 uur

Op grond van deze uitgangspunten zijn de emissies van de mobiele werktuigen berekend.

<b>Werktuig</b>	<b>Bouwjaar</b>	<b>Brandstof</b>	<b>Vermogen (kW)</b>	<b>Belasting (%)</b>	<b>Liters diesel per uur*</b>	<b>Draaiuren</b>	<b>Totale emissie</b>
<b>Betonpomp</b>	2014	Diesel	200	50	27,78	22	1,0
<b>Mobiele hijskraan</b>	2015	Diesel	100	50	14,02	128	1,1
<b>Graafmachine</b>	2014	Diesel	200	60	33,09	40	1,3
<b>Totaal</b>							<b>3,4</b>

Tijdens de bouwfase is sprake van een toename van 10,2 kg NO<sub>x</sub>. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

Door het saneren van de voormalige pluimveehouderij komt de stikstofdepositie afkomstig van de veehouderij volledig te vervallen. Niet alleen vindt er geen stikstof uitstoot meer plaats omdat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, maar ook ten gevolge van het wegvallen van onder andere het vrachtverkeer van en naar de locatie, neemt de uitstoot van stikstof af. Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermesting in Natura2000-gebieden, maar heeft juist een positief effect op de Natura2000-gebieden

## **5.6 Archeologie en cultuurhistorie**

### **5.6.1 Cultuurhistorie**

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen.

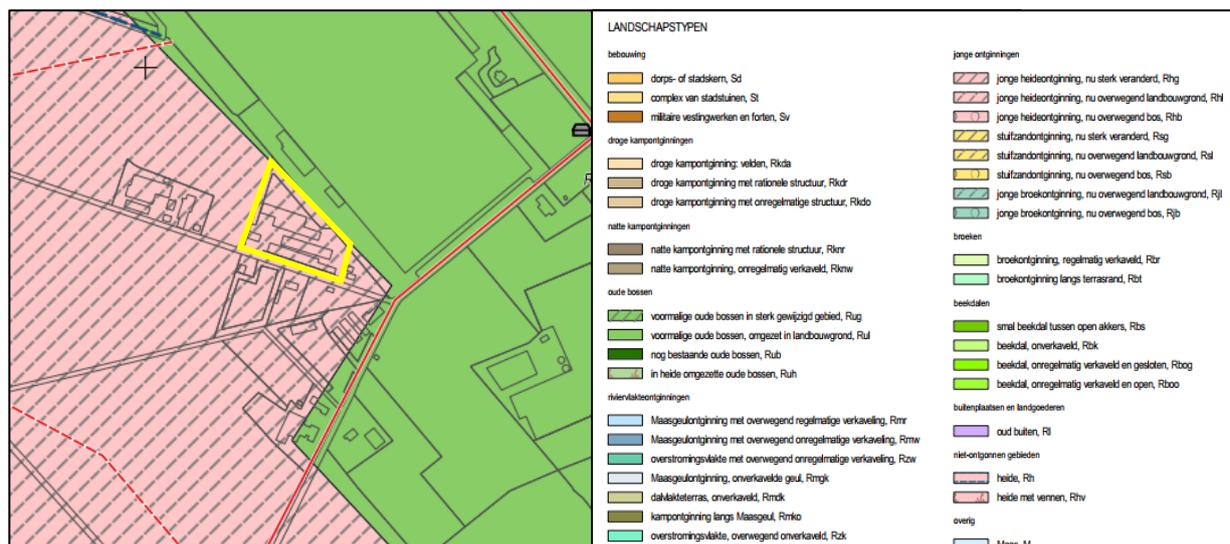
In de Provinciale Omgevingsvisie is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen.

Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in de Provinciale Omgevingsvisie is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. De Provinciale Omgevingsvisie schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' liggen er binnen of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke cultuurhistorische waarden en geen Rijks- en of gemeentelijke monumenten. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. Naast het provinciaal cultuurhistorisch beleid heeft de gemeente Venlo ook een gemeentelijke cultuurhistorische inventarisatiekaart (d.d. 6 november 2015) opgesteld.

Conform de gemeentelijke cultuurhistorische inventarisatiekaart is het plangebied gelegen in het landschapstype 'jonge heide ontginning, nu overwegend landbouwgrond, Rhl'. Dit landschapstype bestaat tegenwoordig uit overwegend landbouwgronden. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de regelmatige structuur en planmatigheid van de wegen en waterlopen. De jonge heideontginningen vormden landbouwgebieden op zich, hetgeen betekende dat er verspreid boerenbedrijven werden gevestigd. De dichtheid daarvan werd geleidelijk steeds groter.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische landschapselementen gelegen. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

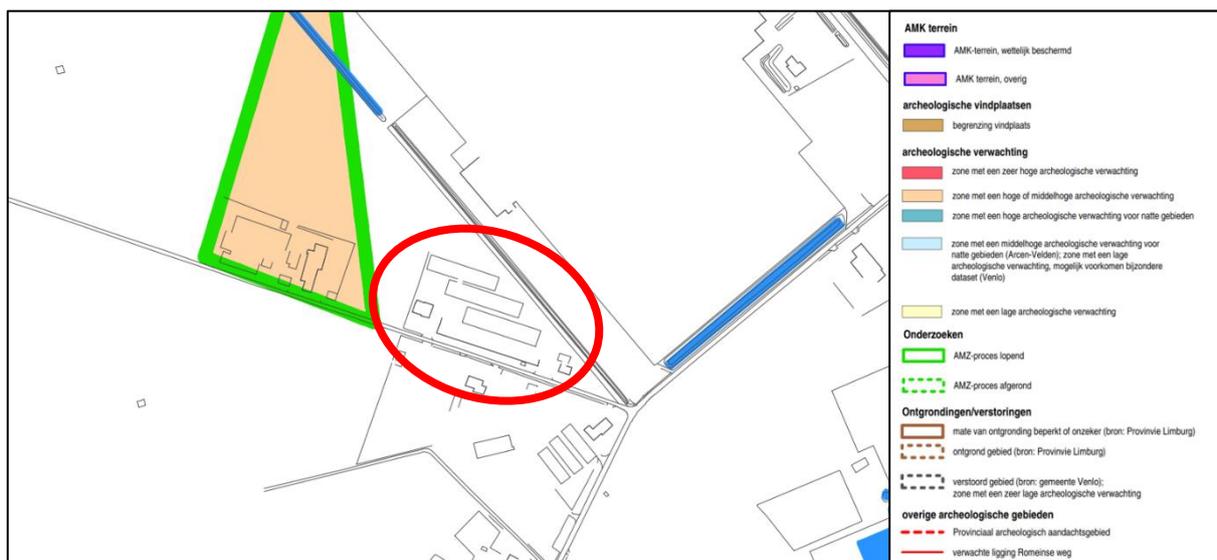


Afbeelding 16 Uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart Venlo (geel plangebied)

### 5.6.2 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.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. De gemeente Venlo heeft in 2007 een archeologische beleidskaart laten opstellen door archeologisch adviesbureau RAAP. In februari 2015 is deze beleidskaart herzien. Conform deze kaart is het plangebied gelegen in een gebied dat is verstoord. Binnen gebieden die reeds verstoord zijn is archeologische onderzoek niet noodzakelijk.



Afbeelding 17. Uitsnede archeologische waardenkaart met (rood plangebied)

## 5.7 Verkeer en parkeren

Het realiseren van twee nieuwe woningen heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit effect heeft op het wegverkeer en het parkeren. De functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt buitenbeschouwing gelaten aangezien er in beide gevallen sprake is van een woning.

### Verkeer

Met de realisatie van de twee nieuwe woningen gaan verkeersbewegingen gepaard. Echter is het aannemelijk de verkeersbewegingen die gepaard gaan met de twee woningen aanzienlijk minder zijn de verkeersbewegingen van het voormalige agrarische bedrijf. Gezien de ligging in het landelijke gebied dient er rekening te worden gehouden met het ontbreken van faciliteiten voor voetgangers en fiets zoals een trottoir. Echter is het aannemelijk dat toekomstige bewoners hiervan op de hoogte zijn aangezien deze de keuze maken om in het landelijk gebied te gaan wonen met al haar voordelen en enkele nadelen zoals het ontbreken van deze faciliteiten.

### Parkeren

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Venlo in beginsel gebruik van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Gekeken is naar de functie 'koop, huis, vrijstaand' en naar het gebiedstype 'buitengebied in een niet stedelijk gebied'. Hiervoor geldt een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen en maximaal 2,8 parkeerplaatsen.

Derhalve dienen er 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Gezien de grootte van het beoogde woningbouwkveld is op eigen terrein voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Daarnaast is er op de locatie zelfs sprake van een afname van de parkeerbehoefte doordat er geen sprake meer is van (de mogelijk tot oprichten van) een agrarisch bedrijf.

## 5.8 Ontplobbare oorlogsresten

Een bijzonder onderwerp voor wat betreft 'externe veiligheid' vormen ontplofbare oorlogsresten. Omdat ter hoogte van Venlo in de Tweede Wereldoorlog gevochten is, is er een reële kans op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Indien er conventionele explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig zijn in de bodem van het plangebied bestaat de mogelijkheid op een ongecontroleerde detonatie van een of meerdere CE. Op basis van de Arbowetgeving en de Openbare Orde en Veiligheid dienen alle risico's voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden in kaart te worden gebracht waarbij de risico's zoveel mogelijk moeten worden ingeperkt.

In het kader van de ontwikkeling van Greenport Venlo is enkele jaren geleden een onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten<sup>8</sup> uitgevoerd, het plangebied valt binnen de scope van dit onderzoek.

Onderhavig plangebied ligt, op basis van de gemeentelijke risicokaart explosieven, in een hoog verdacht gebied voor aanwezigheid van (resten van) explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Onderzocht moet worden of het plangebied vrij is van dergelijke explosieven.

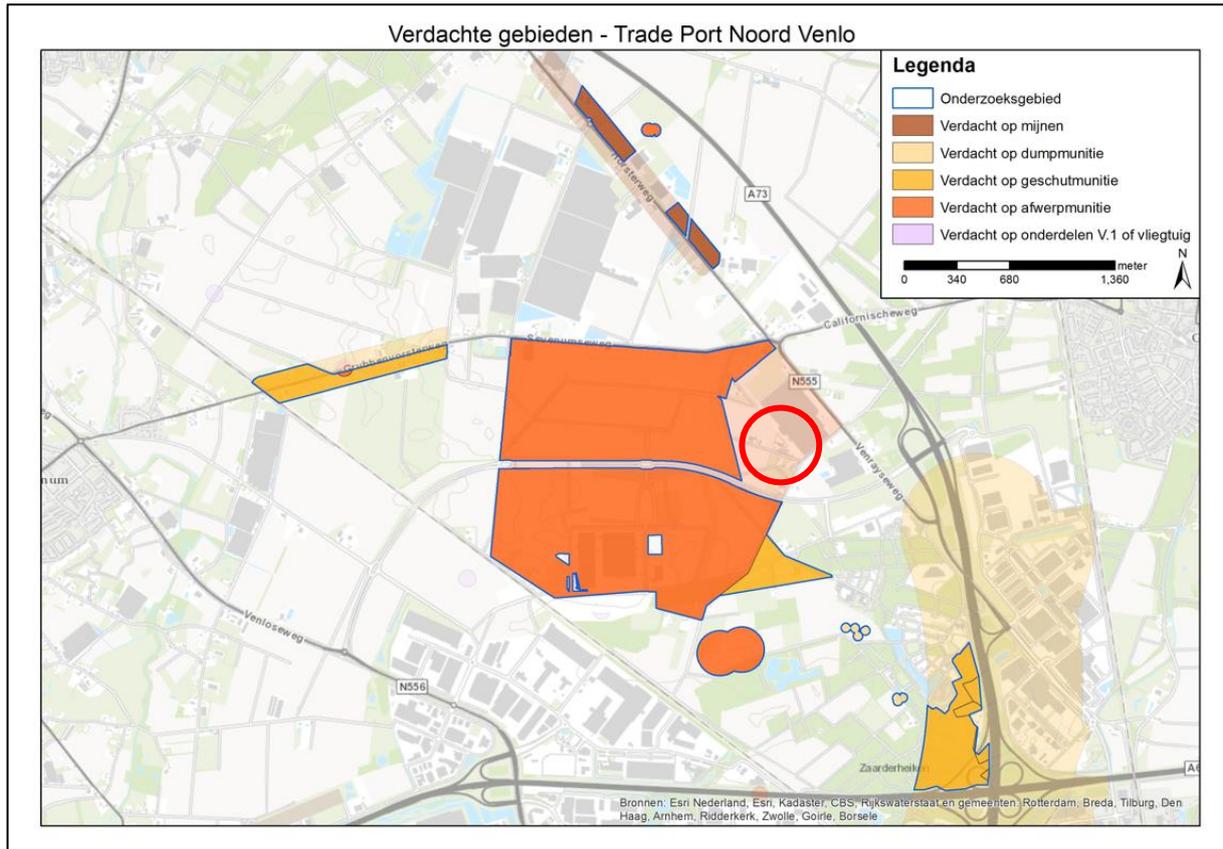
Conform het uitgevoerde onderzoek is het plangebied gelegen in een gebied dat verdacht is op brandbommen. Dit zijn gebieden die verdacht zijn op het aantreffen van respectievelijk afwerpmunitie (brisantbommen) en brandbommen omdat hier geallieerde bombardementen hebben plaatsgevonden. Specifiek voor het plangebied heeft dit betrekking op de bombardementen van 20 augustus 1944 waarbij een geallieerd vliegtuig het gebied en/of de nabije omgeving bombardeerde met fosforbrandbommen.

Blindgangers van 30 lbs, fosfor rubber brandbommen kunnen zich net onder het maaiveld tot maximaal 2 – 2,5 meter minus maaiveld, indien de bodem sinds 1944-1945 niet geroerd is, bevinden. Indien de bodem wel geroerd is, dan kan worden aangenomen dat de kans op de aanwezigheid van de bommen in de bodem vanaf maaiveld tot de diepte waar de bodemroerende activiteiten hebben plaatsgevonden zeer gering is.

Het voormalige agrarische bedrijf heeft zich omstreeks 1967 op deze locatie gevestigd. Met de realisatie van de opstallen is de grond aanzienlijk geroerd (aanleg funderingen, mestkelders en erfverhardingen) waardoor de kans op aanwezigheid van de bommen in de bodem zeer gering is binnen het plangebied.

---

<sup>8</sup> Vooronderzoek niet-gesprongen explosieven, Bombs away (d.d. 26 juni 2015, kenmerk: 15P005)



Afbeelding 18 Uitsnede verdachte gebieden Trade Port Noord Venlo

## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief geschiedt volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

Tenslotte wordt in een overeenkomst het planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt maar voor rekening van de initiatiefnemers.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

#### Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. De Gasunie, RRP, Veiligheidsregio en Rijkswaterstaat hebben medegedeeld dat zij geen opmerkingen hebben over het plan. Door het Waterschap is wel een opmerking ingediend betreffende de opvang en infiltratie van hemelwater op eigen terrein. De opmerkingen zijn verwerkt in voorliggende bestemmingsplan.

#### Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de feitelijke bestemmingsplanprocedure de direct omwonenden benaderd. Bij het gesprek zijn de plannen voor het omzetten van de voormalige bedrijfswoning en het realiseren van twee woningbouw kavels op deze locatie besproken. De benaderde partijen geven aan op voorhand geen bezwaar te hebben. De gespreksverslagen van de omgevingsdialoog zijn op te vragen bij initiatiefnemer.

#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen in de periode 29 september 2022 tot en met 9 november 2022. Er zijn geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

### 6.3 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 eenieder 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.

## 7 JURIDISCHE TOELICHTING

### 7.1 Planstukken

Een bestemmingsplan geeft bestemmingen met de bijbehorende regels. Het bestaat niet alleen uit een tekstdocument, maar ook uit een verbeelding (plankaart). Alle toegelaten functies zijn met een eigen bestemming op de verbeelding opgenomen. Samen met de regels vormt de (digitale en analoge) verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting hoort wel bij het bestemmingsplan, maar is geen onderdeel daarvan: de toelichting is niet juridisch bindend. Dat betekent, dat indien er onverhoopt verschillen zouden bestaan tussen de toelichting en het bestemmingsplan, de regels en de verbeelding (plankaart) doorslaggevend en bindend zijn en de toelichting niet. De toelichting beschrijft wat de doelstellingen van het bestemmingsplan zijn en hoe de regels van het bestemmingsplan moeten worden geïnterpreteerd.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is digitaal opgesteld en beschikbaar. Van het elektronische document is een papieren versie gemaakt. Bij een onbedoeld verschil tussen de papieren versie en de elektronische versie gaat de laatste voor.

Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Venlo voldoet het bestemmingsplan qua systematiek aan het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken” zoals dat reeds voor het plangebied geldt.

### 7.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin het agrarische bouwvlak van de locatie is verwijderd. Het plangebied is bestemd als ‘Wonen’ en ‘Natuur’. Daarnaast is het plangebied voorzien van één bouwvlak ter plaatse van de locatie Berkter Hei 1a, één bouwvlak ter plaatse van de locatie Berkter Hei 1c en een bouwvlak ten oosten van de nieuwe woningen ten behoeve van de locatie Berkter Hei 1. Ter plaatse van het bouwvlak Berkter Hei 1a is het uitsluitend toegestaan twee woningen te realiseren gezien de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’. De woningen dienen vrijstaand te worden opgericht gezien de bouwaanduiding ‘vrijstaand’.

Aan het plangebied is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Berkter Hei 1a-1c’ toegekend zodat de beschreven landschappelijke inpassing van de locatie planologisch geborgd is in het bestemmingsplan. Het plangebied is daarnaast voorzien van de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol’.

## 7.3 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Een bestemming geeft de functie aan, die de gemeenteraad aan een gebied heeft toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht. De bevoegdheid om bestemmingen te leggen is toegekend aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de Vro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming leggen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet, dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruiker om die bestemming te realiseren. 'Bestemming' heeft slechts een passieve betekenis: of een bestemming gerealiseerd wordt, is afhankelijk van het handelen van de rechthebbende(n) op de grond (eigenaar, huurder, pachter). Een bestemming geeft alleen aan welk handelen toegelaten is. Daaruit kan worden afgeleid dat ander handelen niet is toegelaten. De artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de bestemming aangegeven wat “in ieder geval” beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers en bedrijven en voor de overheid.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de gemeentelijke standaard uit het bestemmingsplannen “Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken” en “Buitengebied”. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

### *Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS*

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

### *Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEGELSEN*

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

### *Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS*

Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

### *Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSGEGELSEN*

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



## Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

## Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

## Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

## Totale emissie

Gebruiksfase - Beoogd

## Resultaten

Gebruiksfase - Beoogd  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)  
Grootste toename van depositie  
Grootste afname van depositie

Bureau Leefomgeving  
Berkter Hei 1a,  
5928RR Venlo

Berkter Hei 1a  
Gebruiksfase

Rd3HskhpvgeR  
23 november 2022, 08:37  
Wnb-rekengrid

Rekenjaar	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
2022	36,5 g/j	0,3 kg/j

Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Gebruiksphase (Beoogd), rekenjaar 2022

**Emissiebronnen**

Emissie NH<sub>3</sub>

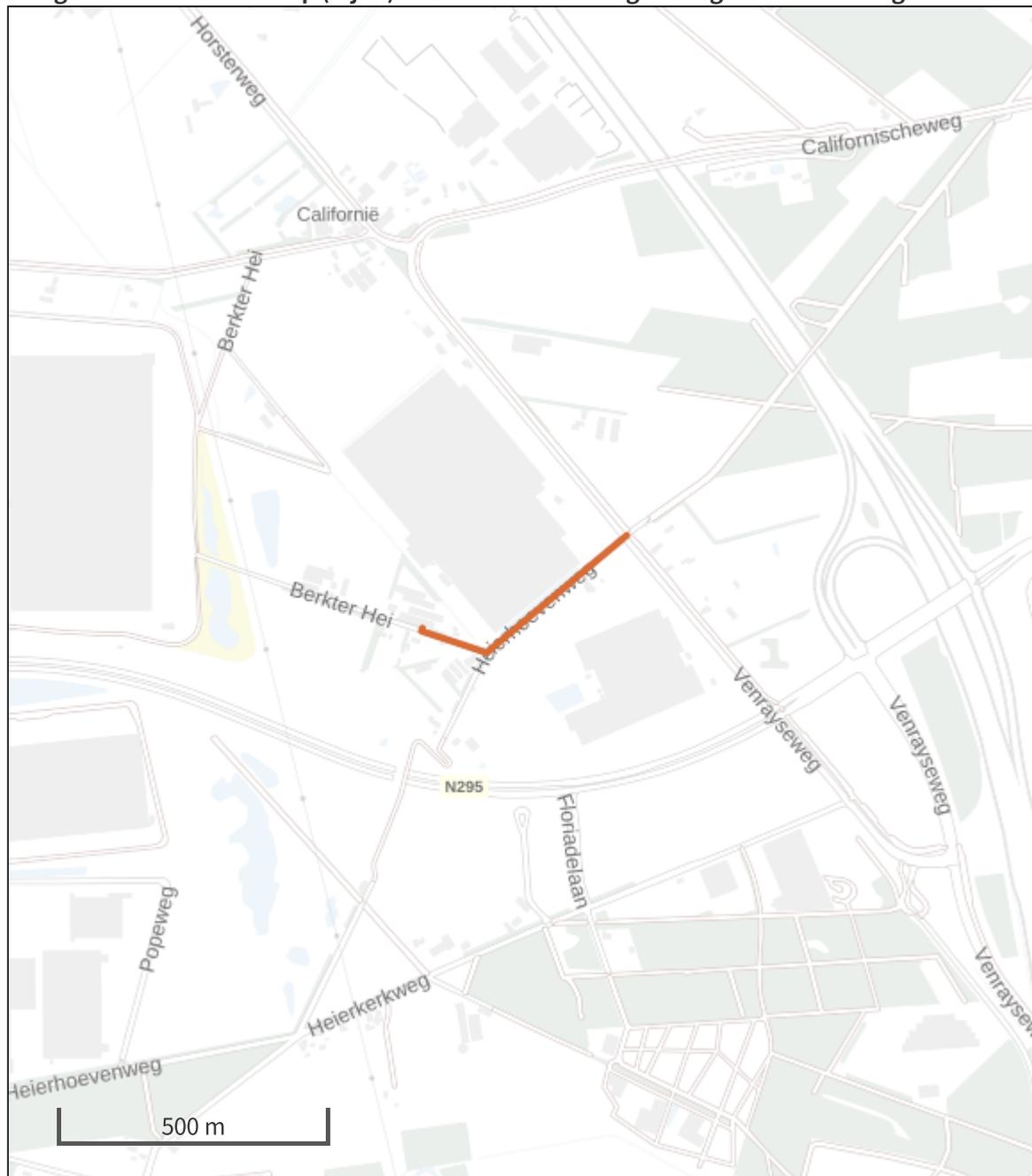
Emissie NO<sub>x</sub>

 Verkeersnetwerk

36,5 g/j

0,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |  |  |
|--|--|
|  Habitrichtlijn                 |  Grootste afname van depositie  |
|  Vogelrichtlijn                 |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitrichtlijn |  Hoogste totale depositie       |
|  Niet bepaald                   |  |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

## Gebruiksfase, Rekenjaar 2022

**1** Wegverkeer | Weg

Naam	Wegverkeer		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	0,3 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	82,1 g/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	36,5 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2021.2_20221004_3d4bf05159
Database versie	2021.2_3d4bf05159

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:  
<https://www.aerius.nl/>

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



### Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

### Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

### Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

### Totale emissie

Bouwfase - Beoogd

### Resultaten

Bouwfase - Beoogd  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)  
Grootste toename van depositie  
Grootste afname van depositie

Bureau Leefomgeving  
Berkter Hei 1a,  
5928RR Venlo

Berkter Hei 1a-1c  
Bouwfase

S1agNoRctq1L  
23 november 2022, 08:51  
Wnb-rekengrid

Rekenjaar	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
2022	0,2 kg/j	10,2 kg/j

Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

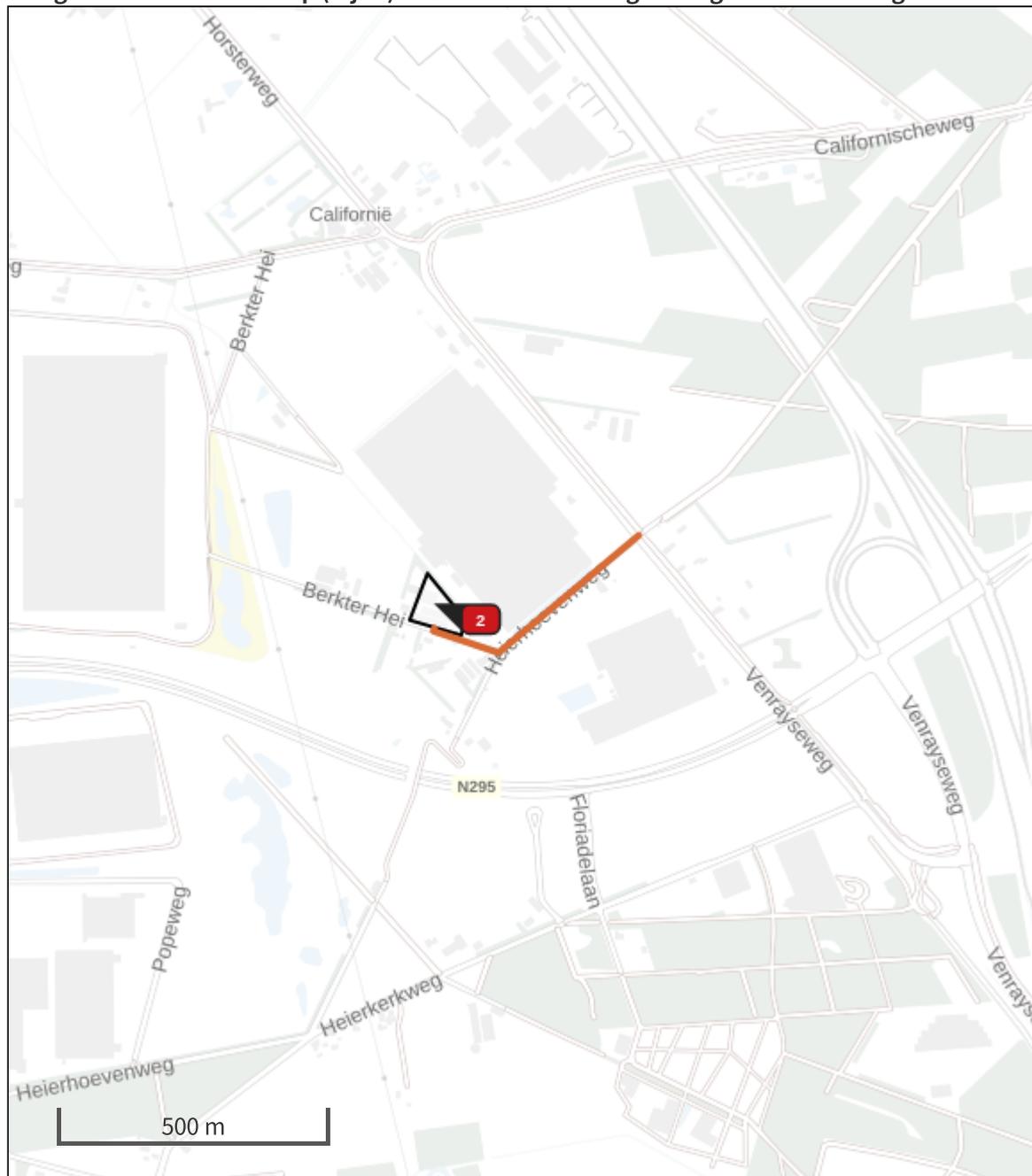


Bouwfase (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen

	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
 Mobiele werktuigen   Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning   Bouwlocatie	18,0 g/j	3,4 kg/j
 Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	6,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |   |  |
|---|--|
|  Habitatrictlijn                 |  Grootste afname van depositie  |
|  Vogelrichtlijn                  |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totale depositie       |
|  Niet bepaald                    |  |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Bouwfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

## Bouwfase, Rekenjaar 2022

**1** Wegverkeer | Weg

Naam	Wegverkeer		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	6,8 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	0,3 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	0,2 kg/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	1.2 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	10 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

**2** Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bouwlocatie	NO <sub>x</sub>	NH <sub>3</sub>	3,4 kg/j	18,0 g/j	
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Betonpomp	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	28 l/j	22 u/j	0 l/j	NO <sub>x</sub>	1,0 kg/j
					NH <sub>3</sub>	6,7 g/j
Mobiele hijskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	14 l/j	128 u/j	0 l/j	NO <sub>x</sub>	1,1 kg/j
					NH <sub>3</sub>	3,4 g/j
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	33 l/j	40 u/j	0 l/j	NO <sub>x</sub>	1,3 kg/j
					NH <sub>3</sub>	7,9 g/j

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2021.2\_20221004\_3d4bf05159  
 Database versie 2021.2\_3d4bf05159

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:  
<https://www.aerius.nl/>