



BESTEMMIGNSPLAN

“Sitterskampweg 140, Boekend”

NL.IMRO.0983.BP202390SITTERSK14-VA01

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplanplan "Sitterskampweg 140, Boekend"

IDN: NL.IMRO.0983.BP202390SITTERSKI4-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 24 april 2024

bureau
leefomgeving



Bureau Leefomgeving BV
Noorderhof 16
5804 BV VENRAY
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

I	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Plangebied en begrenzingen.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
2	HUIDIGE SITUATIE.....	6
2.1	Algemeen.....	6
2.2	Ruimtelijke structuur.....	6
2.3	Functionele structuur.....	7
3	PLANBESCHRIJVING.....	9
3.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan.....	9
3.2	Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten.....	9
3.3	Landschappelijke inpassing.....	10
3.4	Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden.....	11
4	BELEIDSKADER.....	13
4.1	Rijksbeleid.....	13
4.2	Provinciaal beleid.....	15
4.3	Regionaal beleid.....	18
4.4	Gemeentelijk beleid.....	19
5	RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN.....	24
5.1	Milieuaspecten.....	24
5.2	Kabels en leidingen.....	30
5.3	Natuur.....	30
5.4	Waterparagraaf.....	31
5.5	Archeologie en cultuurhistorie.....	32
5.6	Verkeer en parkeren.....	34
6	JURIDISCHE ASPECTEN.....	36
6.1	Toelichting op de verbeelding.....	36
6.2	Toelichting op de planregels.....	36
7	UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE.....	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38

BIJLAGEN:

-

SEPARATE BIJLAGEN:

- Landschappelijk inpassingsplan, Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing (d.d. 9 oktober 2023)
- Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (d.d. 22 februari 2023, kenmerk: 22313601A)
- Omgevingsdialoog, geanonimiseerd

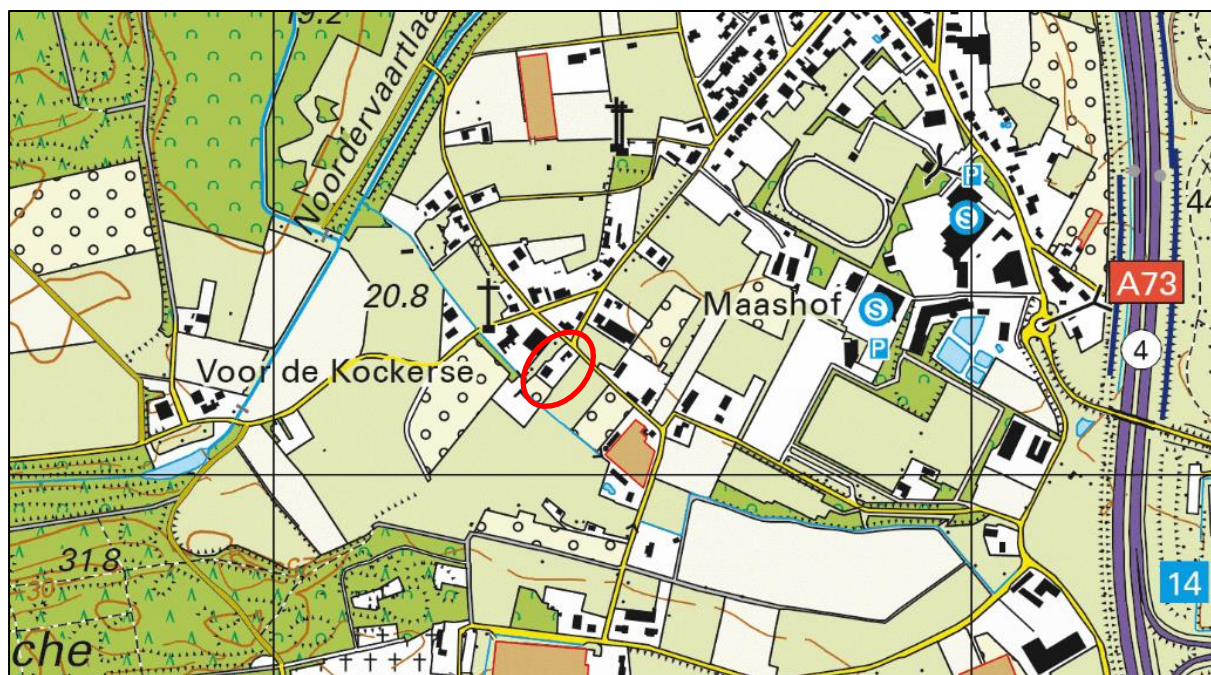
I INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel

Aan de Sitterskampweg 140 te Boekend (Venlo) is de bedrijfswoning behorende bij het (voormalige) agrarische bedrijf van mr. en mevr. Hermans gelegen. Mr. en Mevr. Hermans (zijnde, grootouders van initiatiefnemers) exploiteerde op deze locatie in het verleden een grondgebonden agrarisch bedrijf. Gezien hun leeftijd en het ontbreken van opvolging is ruim 10 jaar geleden besloten om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Ondanks het beëindigen van het agrarische bedrijf zijn de grootouders in de bedrijfswoning blijven wonen. Conform de vigerende agrarische bestemming moet de aanwezige woning beschouwd worden als een agrarische bedrijfswoning en is bewoning door derden uitgesloten.

De grootouders wonen sinds een aantal jaren niet meer op deze locatie, gezien hun leeftijd zijn zij verhuisd naar een verzorgingstehuis. De kleindochter van vader en moeder Hermans, wil graag, samen met haar vriend, de woning van haar grootouders overnemen. Echter is het conform de vigerende agrarische bestemming niet mogelijk voor derden om in de woning te wonen. Aangezien initiatiefnemers geen agrariërs zijn zouden zij strijdig met het bestemmingsplan de woning betrekken. Om dit op te lossen dient de bedrijfswoning te worden omgezet naar een burgerwoning.

Het gebruik als burgerwoning is in de strijd met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Venlo” (vastgesteld d.d. 30 maart 2011). Het gebruik van een bedrijfswoning voor woondoeleinden wordt namelijk uitgesloten.



Afbeelding I Ligging en omgeving plangebied (plangebied rood omcirkeld)

Om de nieuwe woonbestemming juridisch-planologisch vast te leggen is voorliggende 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 een de bestemming 'Wonen' zodat de huidige bedrijfswoning functioneel gewijzigd wordt in een burgerwoning.

1.2 Plangebied en begrenzingen

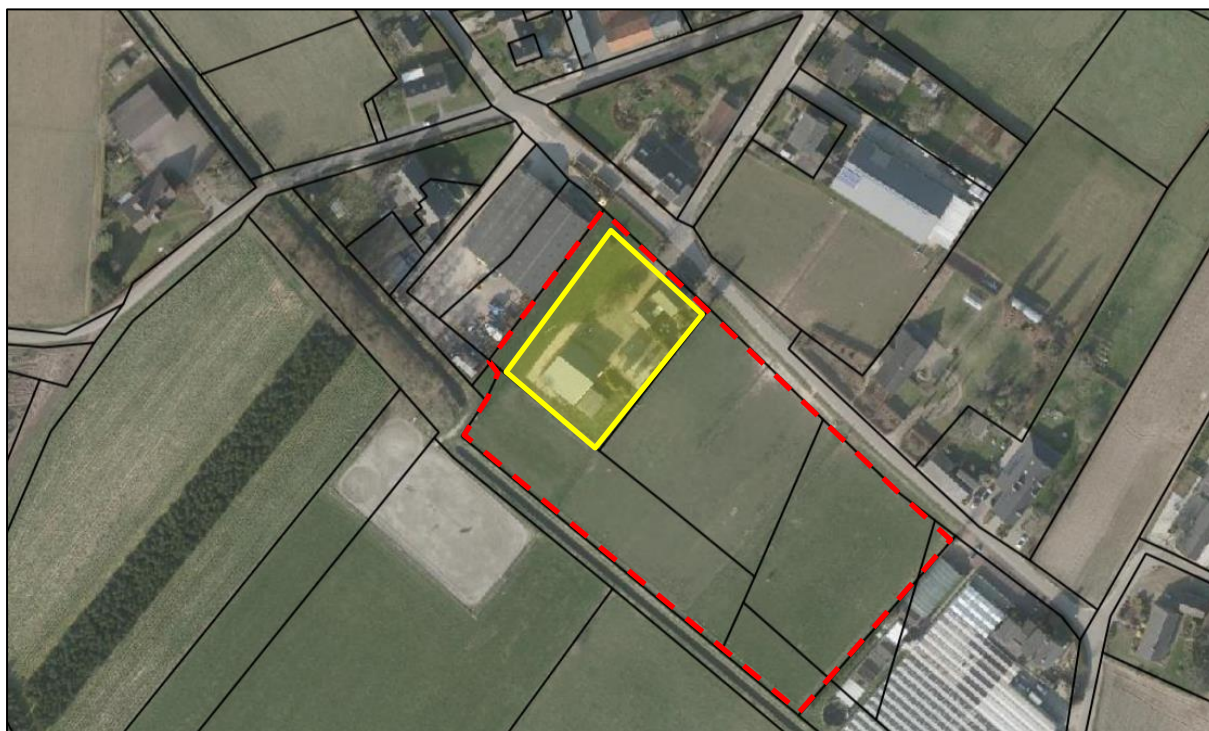
De locatie is gelegen aan de Sitterskampweg 140, ten zuidwesten van de kern Boekend. De volledige locatie staat kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie K, nummers 9598, 9224, 9887, 9890, 9891 en 8697. De percelen hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 1,2 ha.

De (bedrijfs)woning inclusief bijgebouw is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie K, nummer 9598 en heeft een oppervlakte van circa 2.645 m². De overige percelen zijn thans in gebruik als grasland. Het plangebied in het kader van de bestemmingswijziging omvat het agrarische bouwvlak, hierna “het plangebied”.

Het plangebied is gelegen aan een zogeheten “Frankische driehoek”. Een Frankische driehoek betreft een driehoekig perceel, welke van oudsher centraal in een buurtschap lag en waar wegen bij elkaar kwamen. Rondom deze ‘driehoek’ ontstond de eerste bebouwing en vanuit hier werd verder uitgebreid. Van oudsher waren ter plaatse veelal agrarische bedrijven gelegen. De bedrijfswooning vormt een van deze eerste agrarische bedrijven rondom de Frankische driehoek.

In de loop der jaren zijn een groot aantal van deze agrarische bedrijven gestopt en wordt de voormalige agrarische bebouwing thans anders gebruikt, voornamelijk voor woondoeleinden. Derhalve is er thans sprake van een bebouwingscluster bestaande uit overwegend woningen en nog enkele agrarische bedrijven waaronder glastuinbouwbedrijven en akkerbouwbedrijven. Naast de bebouwing is het grondgebruik te kenmerken als overwegend agrarisch.

Ten zuidoosten wordt het plangebied begrensd door de Sitterskampweg. Ten zuidwesten is een loonbedrijf gelegen. De overige zijde worden begrensd door agrarische gronden, welke oorspronkelijk bij het grondgebonden bedrijf behoren.



Afbeelding 2 Luchtfoto en begrenzing plangebied (rood; voormalig agrarische bedrijfslocatie, geel; plangebied onderhavig bestemmingsplan)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Venlo” (vastgesteld d.d. 30 maart 2011) en is daarin bestemd als ‘Agrarisch met waarden’ en ‘Agrarisch – Agrarische bedrijf’. De gronden met de bestemming

'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn voorzien van een bouwvlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden bedrijf'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol', 'bufferzone verdroging', 'grondgebonden landbouw' en 'middelhoge/hoge archeologische verwachting'. Tevens is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Hydrologisch gevoelige natuur'.

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf en wonen in een bedrijfswoning ten dienste van het bedrijf. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden bedrijf' is enkel het gebruik als grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Venlo"

Tevens gelden ter plaatse ook de bestemmingsplannen:

- "Parapluplan plattelandswoningen Venlo" (vastgesteld d.d. 21 december 2016);
- "Paraplubestemmingsplan kamerbewoning" (vastgesteld d.d. 25 november 2020).

Alhoewel deze bestemmingsplannen geen specifieke wijzigingen voor betreffende locatie regelen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, zijn noodzakelijke deelaspecten, indien van toepassing, meegenomen in de afweging van de beoogde ontwikkeling van de locatie.

Het wonen in de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning en is daarom strijdig met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Venlo".

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Venlo" is onder artikel 4, lid 7, sub 1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', onder voorwaarden, om te zetten in de bestemming 'Wonen'. De gemeente heeft deze bevoegdheid opgenomen om de mogelijkheid te bieden agrarische bedrijfswoningen om te kunnen zetten in burgerwoningen na beëindiging van het agrarische bedrijf. Indien voldaan wordt aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden kan overgegaan worden tot wijziging van de bestemming. In het kader van de ontwikkeling kan aan alle voorwaarden, op één na, voldaan worden.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern van Boekend. Boekend is gelegen ten westen van het stadsdeel Blerick welke onderdeel uitmaakt van de gemeente Venlo. Gemeente Venlo is gelegen in het noorden van Limburg. Bijna 900 inwoners bevolken de kern en het omringende buitengebied van Boekend.

Het plangebied is gelegen aan de Sitterskampweg 140. De Sitterskampweg loopt door het buitengebied van Boekend, vanaf het noorden, via het westen, naar het zuiden. De Sitterskampweg is van oorsprong een agrarisch bebouwingslint met veel glastuinbouwbedrijven. In de loop der jaren zijn een groot aantal van deze agrarische bedrijven gestopt en wordt de voormalige agrarische bebouwing thans anders gebruikt. De woonfunctie heeft heden ten dage de overhand aan de Sitterskampweg en de omliggende wegen.

De locatie is thans bebouwd met een vrijstaande woning met daarachter een bijgebouw en een kleine kas. Het bijgebouw is thans in gebruik als opslag c.q. garage. De kas is, gezien de geringe oppervlakte, slechts voor hobbymatig gebruik.



Afbeelding 4 Luchtfoto plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

Boekend is gelegen aan de binnenbocht van een Pleistocene Maasmeander, thans Koelbroek genoemd. De directe omgeving van Boekend kan worden gekarakteriseerd als een kampenlandschap waar in de Middeleeuwen grote, vaak omgrachte, boerderijen werden gesticht. Voorbeelden hiervan zijn onder meer Boekenderhof, Echtenray, Mulkenhof, Maashof, Egerboschhof en Heershof. De percelen waren in het verleden vaak omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Echter zijn deze karakteristieke ruimtelijke kenmerken thans niet meer prominent aanwezig. Het kleinschalige blokpatroon en de doorkijken naar achterliggende gronden zijn echter nog wel duidelijk aanwezig.

De kern van Boekend is een agrarische woonkern die vrij in het landschap ligt. In het dorp is het agrarische verleden en heden nog duidelijk zichtbaar door de aanwezigheid van diverse agrarische gronden. Alleen aan de oostzijde is met de realisatie van de A73 en de bijbehorende geluidswal de stedelijke omgeving duidelijk zichtbaar. De nog steeds veelvuldig aanwezig zijnde boerderijbebouwing symboliseert Boekend als kleine agrarische kern. Door de jaren heen zijn er op kleine schaal woningen toegevoegd en is de bebouwing langzaam enigszins verdicht. Echter kent Boekend nog steeds een dorpse en ontspannen, groene bebouwingsstructuur.



Afbeelding 5 Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving, kern Boekend ten noordoosten van het plangebied

2.3 Functionele structuur

Het buitengebied van Boekend is te kenmerken als overwegend agrarisch gebied. Echter is het aantal agrarische bedrijven in de loop der jaren steeds minder geworden. Veel van de van oorsprong agrarische bedrijfswoningen zijn nu bestemd als burgerwoningen. De onbebouwde agrarische percelen zijn in gebruik als akker- of weiland. In de omgeving zijn ook veel bos- en natuurgebieden gelegen waardoor de natuurfunctie prominent aanwezig is. In westelijke richting ligt het natuurgebied Kraijelheide, Kockersen en de Blericksche Heide.

Zoals in het gehele buitengebied van Boekend heeft ook aan de Sitterskampweg de woonfunctie de agrarische functie steeds verder naar de achtergrond verdrongen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich nog enkele actieve (agrarische) bedrijven, zoals glastuinbouwbedrijven en een akkerbouwbedrijf. Ter plaatse van de Sitterskampweg is er sprake van een transparant bebouwingslint bestaande uit overwegend burgerwoningen en akkergronden. Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 300 meter, is de bebouwde kom van Boekend gelegen.



Afbeelding 6 Sitterskampweg richting zuidoost



Sitterskampweg richting noordwest

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de woning Sitterskampweg 140 te benutten voor woondoeleinden. De agrarische bedrijfsbestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Het uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten is dan niet meer toegestaan. De locatie kan dan uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden en dus bewoond worden door niet-agrariërs.

De woning binnen het plangebied maakt onderdeel uit van het voormalige grondgebonden agrarische bedrijf van de grootouders van initiatiefnemers. Gezien de leeftijd van de grootouders en het ontbreken van opvolging is ruim 10 jaar geleden besloten om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Derhalve is er al enige tijd geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten in het kader van het voormalige agrarische bedrijf. Gezien de beperkte oppervlakte van het bouwvlak is het daarnaast zeer onwaarschijnlijk dat op de locatie zich een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf zal vestigen. Daarnaast liggen rondom de locatie diverse burgerwoningen die een volwaardig agrarisch gebruik in de toekomst bemoeilijken.



Afbeelding 7 Impressie plangebied

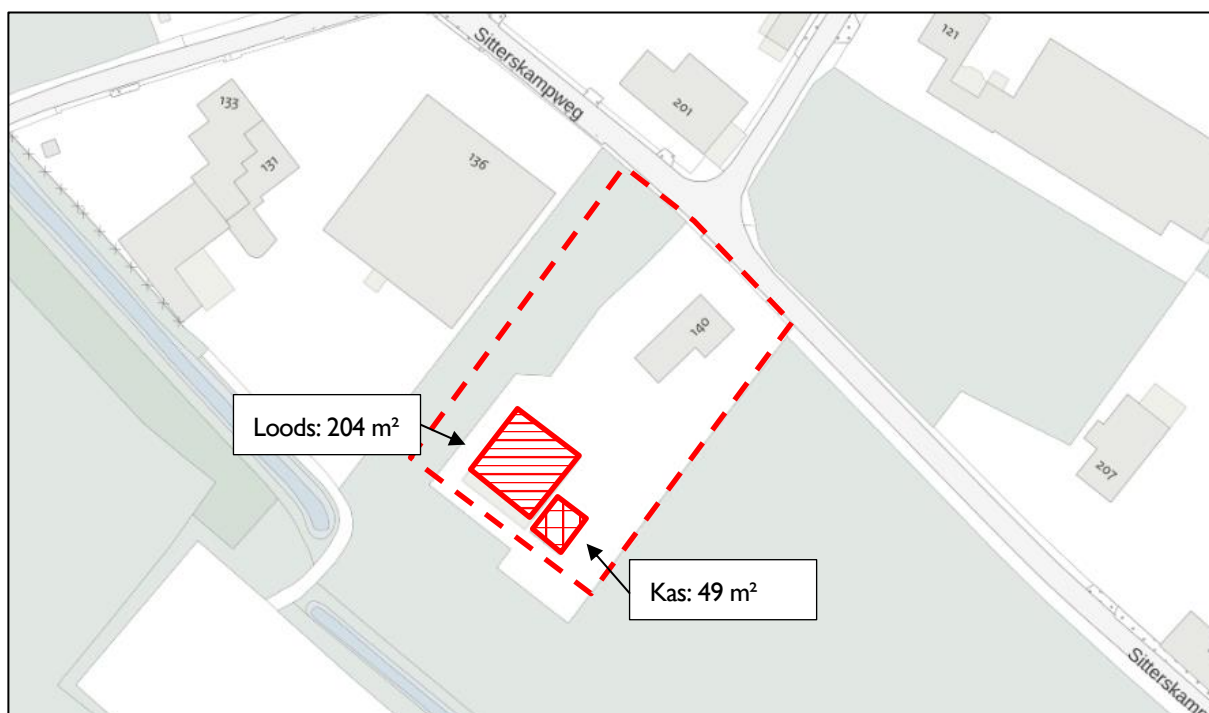
Desondanks het beëindigen van het agrarische bedrijf zijn de grootouders in de bedrijfswoning blijven wonen. Na jaren met plezier gewoond te hebben op deze locatie is, gezien hun leeftijd, de woning en het perceel te groot geworden en voldoet deze niet meer aan hun woonwensen en eisen. De grootouders zijn dan ook enige tijd geleden verhuist naar een verzorgingstehuis. De kleindochter, wil graag, samen met haar vriend, (zijnde initiatiefnemers) de woning van haar grootouders overnemen. Echter is het conform de vigerende agrarische bestemming niet mogelijk voor derden om in de woning te wonen. Derhalve dient de bedrijfswoning te worden omgezet naar een burgerwoning. Hierdoor kunnen initiatiefnemers de woning aankopen.

3.2 Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten

Er is geen sprake van een fysieke wijziging van de woning. Deze bestemmingswijziging heeft louter betrekking op de functionele wijziging, welke derhalve geen stedenbouwkundige of ruimtelijke consequenties voor de woning heeft.

Het plangebied is thans bebouwd met een loods en een kleine kas. De loods en kas hebben een gezamenlijk oppervlakte van 253 m². Om de oppervlakte aan bijgebouwen terug te dringen zou de kas en een gedeelte van de bestaande loods gesloopt moeten worden. Dit is geen wenselijke situatie. De bestaande kas heeft een oppervlakte van circa 49 m² en is thans in gebruik voor het hobbymatig telen van groenten en fruit. Initiatiefnemers zijn voornemens deze hobbymatige teelt voort te zetten. Daarnaast is het niet wenselijk, en bouwkundig niet realistisch, om de loods gedeeltelijk te slopen. Derhalve is in overleg met de gemeente Venlo besloten om de thans bestaande bijgebouwen te behouden.

In de planregels zal 150 m² aan bijgebouwen geborgd worden. De overige oppervlakte aan bijgebouwen zal in het overgangsrecht vallen.



Afbeelding 8 Bijgebouwen

3.3 Landschappelijke inpassing

De bestemmingswijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing van de locatie. Met de aanplant van de voorgestelde beplanting is gegarandeerd dat de woning op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Derhalve is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld.

Uitwerking

De visie is om vanuit het bestaande groen het verdere erf met passende groene elementen te omkaderen en mooie doorzichten vanuit het huis naar de omgeving te behouden. De bestaande beukenhaag met enkele boomvormen vormen hiervoor een mooie start.

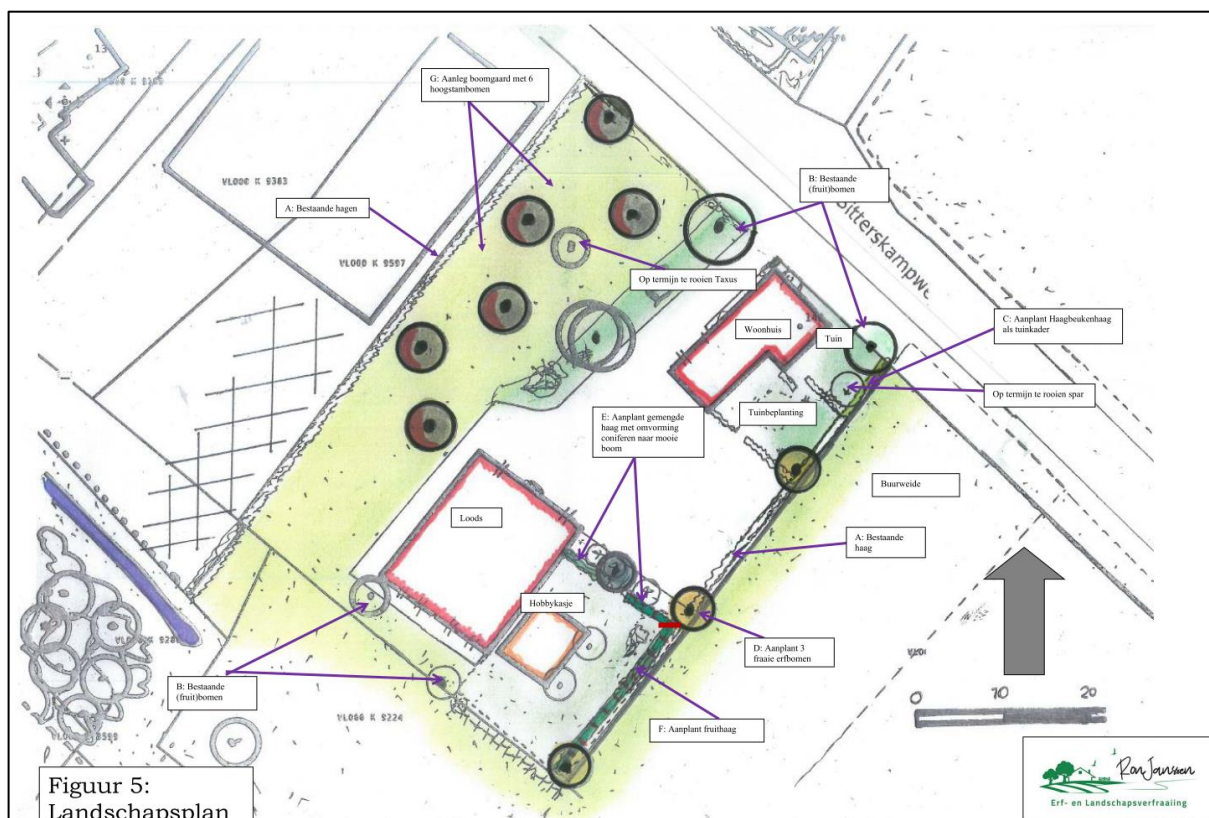
Door een opsplitsing te maken tussen tuin en erf wordt ook het beheer in de toekomst makkelijker. Met rondom het huis, aan de straatzijde-zijkant enkele aanvullende hagen en enkele bomen geven het perceel al een groene aankleding, zeker wanneer de den ruimte maakt voor de bomen.

Door het omliggende erf in te vullen met enkele bomen en een fruithaag nabij het kasje en de loods, wordt ook dit in een groen jasje gestoken. De nieuwe boom vervangt de twee versleten coniferen op deze plek.

¹ Landschappelijke inpassing, Ron Janssen Erf- en landschapsverfraaiing (d.d. 9 oktober 2023)

Tenslotte is de aanleg van een hoogstamgaard een element dat de grote buurloods verdoezeld en voor deze woning prettig is. De boomgaard met een kruidenvegetatie heeft het ook een meerwaarde aan biodiversiteit. Maar ook voor een koelere tuin zijn deze bomen erg wenselijk.

Vanuit het dorp kunnen inwoners een ommetje maken naar het cultuurlandschap via de Sitterskampweg. Het erf is hierbij een groene aanwinst voor de voorbijgangers.



Afbeelding 9 Landschappelijk inpassingsplan

Met deze landschappelijke inpassing wordt de beoogde ontwikkeling in een groen kader ingepast. Hiermee wordt mede voldaan aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' onder voorwaarden. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan alle voorwaarden met uitzondering van de voorwaarde dat de bijbehorende bouwwerken maximaal 150 m² mogen bedragen. Desondanks dat er dus geen gebruik gemaakt kan worden van deze wijzigingsvoorwaarden wordt hieronder wel getoetst aan de voorwaarden.

Voorwaarden:

- Bekeken dient te worden of agrarisch hergebruik nog mogelijk is;
- Het bedrijf dient te zijn beëindigd;
- De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- De burgerwoning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;

- e. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dient te worden teruggebracht tot 100 m² of tot maximaal 20% van de te slopen oppervlakte tot een maximum maat van 150 m²;
- f. De gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'Glastuinbouwconcentratie';
- g. De ontwikkeling past binnen het POL en het reconstructieplan;
- h. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

Hieronder zal een toetsing en andere motivatie plaatsvinden op de wijzigingsvoorwaarden:

- Ad. a. Gezien de beperkte oppervlakte van het bouwvlak is het zeer onwaarschijnlijk dat op de locatie zich een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf zal vestigen. Daarnaast liggen rondom de locatie diverse burgerwoningen die een volwaardig agrarisch gebruik in de toekomst bemoeilijken. Logischerwijs is agrarisch hergebruik niet meer mogelijk en niet meer wenselijk op deze locatie;
- Ad. b. Het grondgebonden agrarische bedrijf is ruim 10 jaar geleden volledig beëindigd;
- Ad. c. Onderhavige ontwikkeling levert geen onevenredige beperkingen op voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. Voor een nadere toelichting hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.1.2;
- Ad. d. Ter plaatse van de beoogde burgerwoning is sprake van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Voor een nadere toelichting van de milieuhygiënische aspecten wordt verwezen naar paragraaf 5.1;
- Ad. e. De huidige kas en loods blijven behouden, derhalve wordt er niet aan voldaan.
- Ad. f. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn niet voorzien van de aanduiding 'Glastuinbouwconcentratie';
- Ad. g. De ontwikkeling is passend binnen het POL2014. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.2.3. Het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg is met de ingang van de Omgevingsverordening Limburg 2014 komen te vervallen en dus niet meer aan de orde.
- Ad. h. In onderhavig plan worden de verschillende aspecten allen behandeld.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat voldaan, met uitzondering van e, wordt aan de wijzigingsbepalingen, zoals opgenomen in artikel 4.7.1 uit het bestemmingsplan "Buitengebied Venlo".

4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied en de ontwikkeling relevante 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 daaropvolgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Venlo.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 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. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

4.1.2 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 Rijkswaarswegen, 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 de bestemmingswijziging van agrarische bedrijf naar woonbestemming worden geen van de genoemde belangen geschaad. Op en om de locatie is geen sprake van een gebiedsreservering. Het initiatief is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van over programmering 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”.

Onderhavige ontwikkeling behelst slechts het functioneel wijzigen van een bestaande woning. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestemmingswijziging is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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 termijnvisie (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 hoofdoopgaven te onderscheiden, namelijk:

1. 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 voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het oprichten van een woningen maar in het wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Voor de grootouders is de woning te groot en voldoet deze niet meer aan de huidige wensen en eisen. Met onderhavige bestemmingswijziging wordt bewoning door derden mogelijk gemaakt waardoor een derde partij zonder agrarisch bedrijf ook intrek kan nemen in de woning. Derhalve voorziet onderhavig initiatief in de woonbehoefte van 'de Limburger'. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tot het moment dat de Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (inwerkingtreding: 1 januari 2024) geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog. 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 – normering 1:25

Tevens is de regel ‘Regionale wateroverlast – normering 1:25’ uit de Omgevingsverordening in dit geval van toepassing op alle delen van het plangebied.

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. In de Bronsgroene landschapszone waar geen natuurbek is gelegen (dit zijn overwegend beekdalen) is de norm (1:10) afgestemd op het meest geëigende en meest toegepaste grondgebruik, namelijk grasland. Voor de overige landbouwpercelen in het buitengebied geldt de referentienorm voor akkerbouw (1:25). Voor belangrijke glastuinbouwgebieden is de referentienorm voor hoogwaardige land- en tuinbouw (1:50) toegepast. Voor bebouwde kernen is meestal de referentienorm voor bebouwd gebied (1:100) vastgesteld. De norm is uitgedrukt als de maximale kans per jaar dat wateroverlast mag optreden. In veel gebieden is de daadwerkelijke kans op wateroverlast kleiner dan de norm aangeeft.

Alle delen van het plangebied liggen op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 in het buitengebied. Voor het buitengebied is de referentienorm voor wateroverlast vastgesteld op 1:25. Binnen het plangebied is de maximale kans op wateroverlast 4% per jaar. Dit wil zeggen dat in totaal 14,6 dagen per jaar wateroverlast kan optreden binnen alle delen van het plangebied.

De kans op daadwerkelijke wateroverlast is kleiner dan de norm, gesteld kan worden dat de kans op wateroverlast dan ook zeer klein is. Binnen het plangebied kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

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 tussen de 21 en 23 meter +NAP. Dit betekent dat in het kader van de Venloschol in de praktijk de bodem tot een diepte tussen de 16 en 18 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.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gestelde conform de Omgevingsverordening 2014.

4.2.3 Omgevingsverordening 2021

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.

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

- Omgevingswaarden wateroverlast;
- Landbouw;
- Wonen, werken en recreëren.

De Omgevingsverordening 2021 gaat pas van kracht per 1 januari 2024, gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot het moment dat de Omgevingswet en de Omgevingsverordening Limburg (inwerkingtreding op 1 januari 2024) in werking treden, blijft de huidige verordening Omgevingsverordening 2014 gelden. De bovengenoemde regels komen in grote lijnen overeen met de regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014. Hieronder is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Venlo heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas 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 de gestelde opgave 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 koppelmogelijkheden;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de 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.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van een woning, maar in een functiewijziging van een reeds bestaande bedrijfswoning. Volgens de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Onderhavige ontwikkeling voorziet in de 'eigen' behoefte van de initiatiefnemers. Het initiatief is daarom niet in strijd met de Regionale Woonvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie Venlo 2040

In 2021 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 regio gebonden 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 noodzakelijk 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 en impuls om een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken. De klimaatopgaven hebben geleid tot een andere samenstelling van energiebronnen, zo heeft landbouwgrond deels een andere invulling gekregen, wordt de ruimte tussen de kernen opgehouden en gebruikt voor landbouw, recreatieve en toeristische functies. In de dorpskernen hebben gerichte investeringen bijgedragen aan unieke kwalitatieve hoogwaardige dorps woonmilieus.
- *Werken in Venlo*
Van grijze grensgemeente naar een sleutelpositie binnen het Europese economische kerngebied. 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. 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 heardoor veel hechter worden.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan een 'Thuis in Venlo'. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, aansluitend bij de reeds bestaande omliggende woningen. Het initiatief is dan ook niet in strijd met de Strategische Visie Venlo 2040.

4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

De Ruimtelijke Structuurvisie 2014 is op 25 juni 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven en is een uitwerking van het ruimtelijke domein uit de Strategische Visie Venlo 2030. Zo kan worden afgeleid wat de komende jaren op ruimtelijk gebied mogelijk is en wat niet. De structuurvisie is geldend voor het gehele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van de gebieden Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

De structuurvisie is geen vastomlijnd plan. Niet de regels, maar ambities en doelstellingen zijn bij de structuurvisie het uitgangspunt. (Nieuwe) ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het bereiken van de ambitie van de gemeente zoals deze is vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde majeure opgaven, deze gaan de ruimtelijke werkelijkheid in de komende jaren en decennia mede bepalen. De majeure opgaven zijn als volgt:

1. Drukke in het ommeland

Het contrast tussen stedelijk gebied en buitengebied is sterk afgenomen. En dat is jammer. Want het vervagen van het contrast tussen stedelijk gebied en buitengebied en de steeds beperktere variatie in het landschap leveren een minder aantrekkelijke omgeving op. Met deze visie wil de gemeente het contrast tussen stedelijk gebied en buitengebied juist weer verscherpen en de kansen die dit biedt maximaal benutten. Daar is ook alle aanleiding toe, omdat de druk op de dorpen en de stad afneemt en er steeds meer activiteiten plaatsvinden in het buitengebied. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling;

2. Ruimte in de stad

Het contrast tussen stedelijk gebied en buitengebied is sterk afgenomen. Stads- en dorpsrandzones worden steeds meer diffuse 'rommelzones' waar het stedelijk gebied en het buitengebied in elkaar overgaan. Waar die stadsrand minder herkenbaar is, ligt een stedenbouwkundig en/of landschappelijke opgave. Met deze visie wil gemeente Venlo het contrast juist weer verscherpen. Stedelijk gebied en het buitengebied profiteren van elkaar. Met het versterken van het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied profiteert de gemeente van het beste van twee werelden. Door het verscherpen van de tegenstelling ontstaat immers een grotere diversiteit.

3. Leven met de Maas

Klimaatverandering leidt tot extremen in temperatuur, in de hoeveelheid en de kwaliteit van het water. Gemeente Venlo moet zich voor zowel de nabije als verre toekomst voorbereiden op de effecten van de klimaatverandering, zoals grotere hoogwaterpieken in de Maas en beken, extremere neerslagmomenten, maar aan de andere kant ook op langere perioden van droogte. De economische gevolgen van overstromingen en van droogte zijn dermate groot, dat de gemeente zich daar nu goed op moet voorbereiden. Naast beschermingsmaatregelen zijn adaptieve maatregelen essentieel om te anticiperen op de toenemende onzekerheid en onvoorspelbaarheid van het klimaat. Hierbij kijkt de gemeente verder dan de gemeentegrenzen en wordt rekening gehouden met het regionale watersysteem van de Maas en haar beken.

Om in de toekomst voorbereid te zijn op klimaatverandering, geeft de gemeente onder meer de 'levende rivier' de ruimte. Gemeente Venlo hanteert het principe 'ruimte waar het kan, dijken waar het moet'. Daarnaast horen ingrepen aan te sluiten op het specifieke terrassenlandschap en riviersysteem en moet rekening worden gehouden met het behoud van cultuurhistorische waarden. De gemeente streeft naar een vitale economie in een landschappelijk fraai decor; het gevarieerde en groene karakter van het rivierlandschap. Tot slot horen initiatieven bij te dragen aan het versterken van de Maas als 'unieke corridor'. Dit karakter is van groot belang voor toerisme, recreatie en het vestigingsklimaat.

4. Voorzieningen op maat

De wereld om ons heen verandert in hoog tempo. Economische en demografische groei zijn niet meer vanzelfsprekend. Het draagvlak voor voorzieningen daalt. Een overmaat aan ruimte en aan gebouwen is al een feit. De groeiende leegstand is hier het fysieke bewijs van. Die overmaat zal nog verder toenemen door reeds in gang gezette projecten en de verdere afname van ruimtebehoefte voor voorzieningen.

Het behouden van een vitale en toekomstbestendige voorzieningenstructuur heeft prioriteit. Een structuur die zichzelf in stand kan houden en zoveel mogelijk aansluit bij de reële behoefte van de samenleving.

De gemeente moet te allen tijde waken voor een overaanbod in de gemeente en de regio, zodat de vitale voorzieningenstructuur niet onder druk komt te staan.

5. Robuuste structuren

De wereld om ons heen verandert in hoog tempo. Diverse ontwikkelingen, zoals de dalende en verouderende bevolkingssamenstelling, hebben in meer of mindere mate invloed op het functioneren van de Venlose gemeenschap. De bestaande structuren in stad, dorp en buitengebied bieden houvast om deze trends en ontwikkelingen in goede banen te leiden. De gemeente richt zich op het behouden en versterken van robuuste structuren om zich aan te kunnen passen aan een veranderende wereld. Werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Daarnaast zijn er drie basisprincipes geformuleerd. Dit zijn aandachtspunten die op elk ruimtelijk initiatief van toepassing zijn. De principes zijn eenvoudig en altijd en overal van toepassing. De basisprincipes zijn:

1. *Elk initiatief dat de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert, wordt beschouwd als kansrijker.*

Grondstoffen en fossiele brandstoffen worden schaars en duur. Overschakelen op nieuwe duurzame economische modellen is daarom essentieel. Gemeente Venlo benadrukt de definitie van ruimtelijke kwaliteit als toekomstwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde en gelooft dan ook in het concept C2C. Cradle to Cradle is een innovatief economisch concept dat uitgaat van het continu opnieuw gebruiken van materialen, het gebruiken van schone energie, zuiveren van lucht, water en bodem. Gemeente Venlo heeft als eerste regio ter wereld C2C volledig omarmd en heeft in 2014 een koploperspositie in de wereld. De gemeente streeft ernaar om deze leidende positie te behouden en te benutten en kiest ervoor om in C2C te blijven investeren. De gemeente vindt dat zij een voorbeeldfunctie hebben, en daarmee de taak om de burgers en het bedrijfsleven te inspireren en te overtuigen van de sociale, economische en ecologische meerwaarde. Gemeente Venlo kiest ervoor om de uitgangspunten zelf praktisch toe te passen en ontwikkelen zelf een stimulerend instrumentarium.

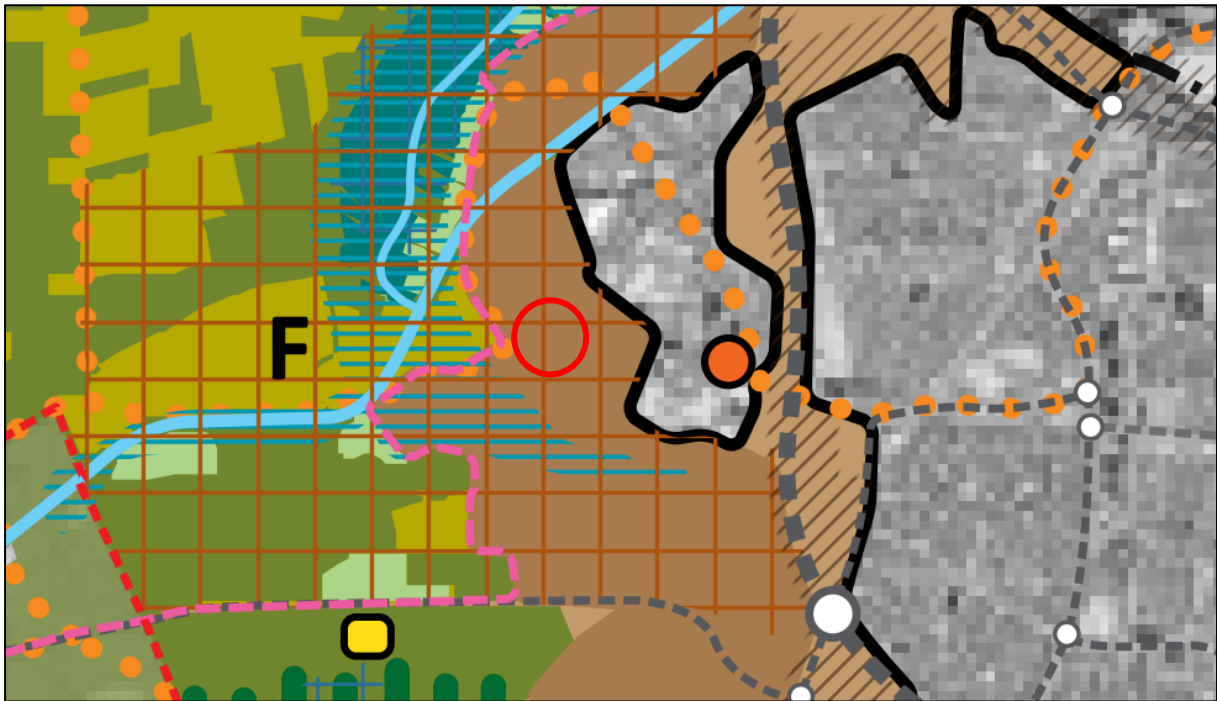
2. *Elk ruimtelijk initiatief dat onderworpen is aan de vraag wat het betrekken van onze (Duitse) regiogemeenten kan betekenen voor dit initiatief, wordt beschouwd als kansrijker.*

Samen met de buurgemeenten beschikt gemeente Venlo over een groot achterland met miljoenen inwoners. Verder kijken dan de gemeentegrenzen kan een verrijking zijn voor het ruimtelijke initiatief. Met name op het gebied van regionale spreiding en concentratie van diverse voorzieningen, bedrijventerreinen, natuur- en landschapsontwikkeling, klimaatadaptatie, (toekomstige) knelpunten op het gebied van infrastructuur en energievoorziening vindt de gemeente dat samenwerking voor de hand ligt, ook grensoverschrijdend! De gemeente kiest ervoor om de relatie met de Nederlandse regiogemeenten verder te intensiveren, met de Duitse regiogemeenten wil de gemeente een constructieve relatie opbouwen.

3. *Elk ruimtelijk initiatief dat zelf georganiseerd draagvlak geniet, wordt beschouwd als kansrijker.*

Dit houdt in dat een initiatiefnemers zelf op zoek gaat naar draagvlak in zijn of haar omgeving en daartoe allianties smeedt. Gemeente Venlo is in dat geval eerder bereid om mee te werken. Voorwaarde is uiteraard dat het initiatief, ondanks draagvlak, niet het publieke belang onevenredig schaadt. Dit betekent niet dat zomaar alles kan en mag, ook al kan er in de directe omgeving draagvlak gecreëerd worden.

Op basis van de structuurkaart is het plangebied gelegen in het 'Agrarisch productielandschap' en het 'cultuurhistorische waardevol gebied'. Binnen het agrarische productielandschap krijgen agrarische initiatieven mits op vrijgekomen locaties beoogd alle ruimte. Daarbij krijgen ook initiatieven die bijdragen aan het versterken van het profiel van de onderscheiden gebieden de ruimte, het opstellen van een landschappelijke inpassing bij een (nieuwe) ontwikkeling is dan ook altijd een randvoorwaarden.



Afbeelding 10 Uitsnede Structurenkaart (plangebied rood omcirkeld)

Primair agrarisch productielandschap en cultuurhistorische waardevolle gebieden kunnen vaak goed samengaan. Het combineren van beide functies is het uitgangspunt maar daar waar initiatieven voor primaire agrarische productie in conflict komen met de cultuurhistorische waarden heeft het behoud van de cultuurhistorische waarden voorrang. Het bijzondere karakter van het buitengebied heeft namelijk een belangrijke aantrekkingskracht op bewoners en toeristen en vormt een belangrijke pijler voor toerisme en recreatie. Bovendien zijn deze cultuurhistorische gebieden kwetsbaar vanuit de wetenschap dat deze zich niet zomaar herstellen.

De kwaliteit van het buitengebied beschermen en verbeteren staat centraal. Verrommeling, verloedering en kwaliteitsverlies wordt tegengegaan. Het toevoegen van nieuwe stedelijke functies in het buitengebied is in beginsel dan ook niet toegestaan, echter is er maatwerk mogelijk indien het initiatief hierom vraagt. Dit om het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en ensembles te waarborgen en te kunnen sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en hergebruik van bestaand vastgoed. In het gehele buitengebied is het, indien het voormalige bedrijf is beëindigd en de milieuvergunning is ingeleverd, dan ook toegestaan voormalige bedrijfswoningen in gebruik te nemen als burgerwoning. Hierbij is het wel van belang dat de woning niet in een glastuinbouwconcentratiegebied is gelegen, bestaande omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en geen nieuwe óf extra stedelijke functies worden toegevoegd aan het buitengebied.

Met onderhavig initiatief wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De bestemmingswijziging heeft geen nadelige effecten op de functie als 'Agrarisch productielandschap' en 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Momenteel is er reeds sprake van een woning, deze wordt slechts van bestemming gewijzigd. Derhalve is het initiatief passend binnen de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo.

4.4.3 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 het 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 versneld 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 versneld 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 'Boekend; hier gelden de volgende uitgangspunten:

- *Een robuuste woningvoorraad*
 - Nieuw woningbouwlocaties enkel binnen contour;
- *Wonen en zorg*
 - Opgave voor geclusterde woonvormen voor ouderen op de korte termijn;
 - Geen opgave voor 24-uurs zorgvoorzieningen voor ouderen;

Het plangebied voorziet in het omzetten van een thans bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiermee blijft de woonfunctie behouden maar wordt het voor een burger ook mogelijk in de woning te wonen. Het betreft dan ook een initiatief dat inspeelt op het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving en de lokale behoefte. De ontwikkeling past hiermee binnen het lokale woonbeleid zoals beschreven in de Woonvisie 2016-2021.

4.4.4 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. Alle woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de uitgangspunten van de DWP.

De voorgenomen ontwikkeling heeft slechts betrekking op een functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Er is geen nieuwbouw beoogd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit de uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met de bestemmingswijziging dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid 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, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemmingswijziging. Ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan concluderend gesteld worden dat de hypothese ‘verdachte locatie’ voor deellocatie A (de onderzoekslocatie) formeel gezien standhoudt. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond en in het grondwater zijn lichte verontreinigingen met zware metalen en aftaleen aangetoond. Voor de verhoogde gehalten met zware metalen in het grondwater zijn geen duidelijke bronnen of oorzaken aan het licht gekomen. Waarschijnlijk betreft het verhoogde achtergrondgehalten. Het voorkomen van verhoogde gehalten zware metalen in het grondwater is voor deze regio geen onbekend verschijnsel.

Voor wat betreft deellocatie B (voormalige ondergrondse tank) kan concluderend gesteld worden dat de hypothese ‘verdachte locatie’ ten aanzien van de voormalige ondergrondse tank standhoudt. In de grond en het grondwater zijn, met uitzondering van een lichte verontreinigingen met naftaleen, geen verontreinigingen aangetoond. De lichte verontreiniging met naftaleen in het grondwater is mogelijk te relateren aan de voormalige ondergrondse opslag van brandstof. Echter gelet op het slechts zeer licht verhoogd gehalte en het feit dat voor het overige geen verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn aangetoond, kan er ook sprake zijn van een verhoogd achtergrondgehalte.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.1.2 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrenge 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. Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

Om milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken omvat 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 oog op functiemenging.

² Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (d.d. 22 februari 2023, kenmerk: 22313601A)

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden deze twee verschillende 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 standaard 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 per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied betreft een gebied waarin diverse functies voorkomen. Ter plaatse van het plangebied zijn diverse woningen gelegen welke worden afgewisseld met enkele (agrarische) bedrijven.

Woningen betreffen een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kunnen de 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 de omliggende milieubelastende functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar. Binnen een straal van 300 meter van het plangebied bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Aan te houden afstanden	Afstand tot plangebied
<i>Agrarisch loonbedrijf</i>	Sitterskampweg 136	016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geur 10 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter 	5 meter
<i>Tuinbouwbedrijf</i>	Kockerseweg 120	011, 012, 013	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 10 meter 	60 meter
<i>Glastuinbouw</i>	Sitterskampweg 156	011, 012, 013	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 10 meter 	110 meter
<i>Grondgebonden agrarisch bedrijf</i>	Langvenweg 50	011, 012, 013	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter 	210 meter

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er zijn twee hindercontouren die het plangebied overlappen. De geluids- en geurcontour afkomstig van het naastgelegen loonbedrijf aan de Sitterskampweg 136. Echter wordt de bestaande bedrijfswoning net zoveel beschermd ten opzichte van het bedrijf als de beoogde burgerwoning. Slechts de functie van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt gewijzigd. Daarbij is tevens sprake van een verbetering voor wat betreft het bouwvlak ten opzichte van de bestaande situatie, deze wordt aan de zijde van het bedrijf Sitterskampweg 136 ingekort. Concluderend kan gesteld worden dat de woning reeds bescherming heeft ten opzichte van het bedrijf en deze in het kader van de ontwikkeling niet wijzigt.

De omliggende bedrijven vormen derhalve geen belemmering voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat in de woning. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd daar de voorgenomen wijziging betrekking heeft op een bestaande woningen, waarmee omliggende bedrijven reeds rekening moeten houden bij eventuele ontwikkelingen.

5.1.3 Wegverkeerslawaaï

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.

Bij de bestemmingswijziging tot woondoeleinden 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 vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.4 Luchtkwaliteit

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

Heersende luchtkwaliteit

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

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $8,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $15,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $12,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Effect op luchtkwaliteit

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling 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 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 ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM_{10} of NO_2 , aangezien er sprake is van een bestaande bedrijfswoning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt naar een burgerwoning. Deze bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 . De bestemmingswijziging draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.5 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 Wet 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 Wet 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. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

Een woning betreft een geurgevoelig object. De woning kan derhalve geurhinder ondervinden van veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied ligt slechts één veehouderij, zijnde een paardenhouderij aan de Grote Blericksche Bergenweg 16, gelegen op een afstand van 370 tot het plangebied. De afstand van de veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden (paarden), tot het plangebied, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan.

Geconcludeerd kan worden door het ontbreken van veehouderijen (met uitzondering van de paardenhouderij aan de Grote Blericksche Bergenweg 16) in de wijde omgeving van het plangebied dat ter plaatse geen sprake kan zijn van geuroverlast.

5.1.6 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^{-6} 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

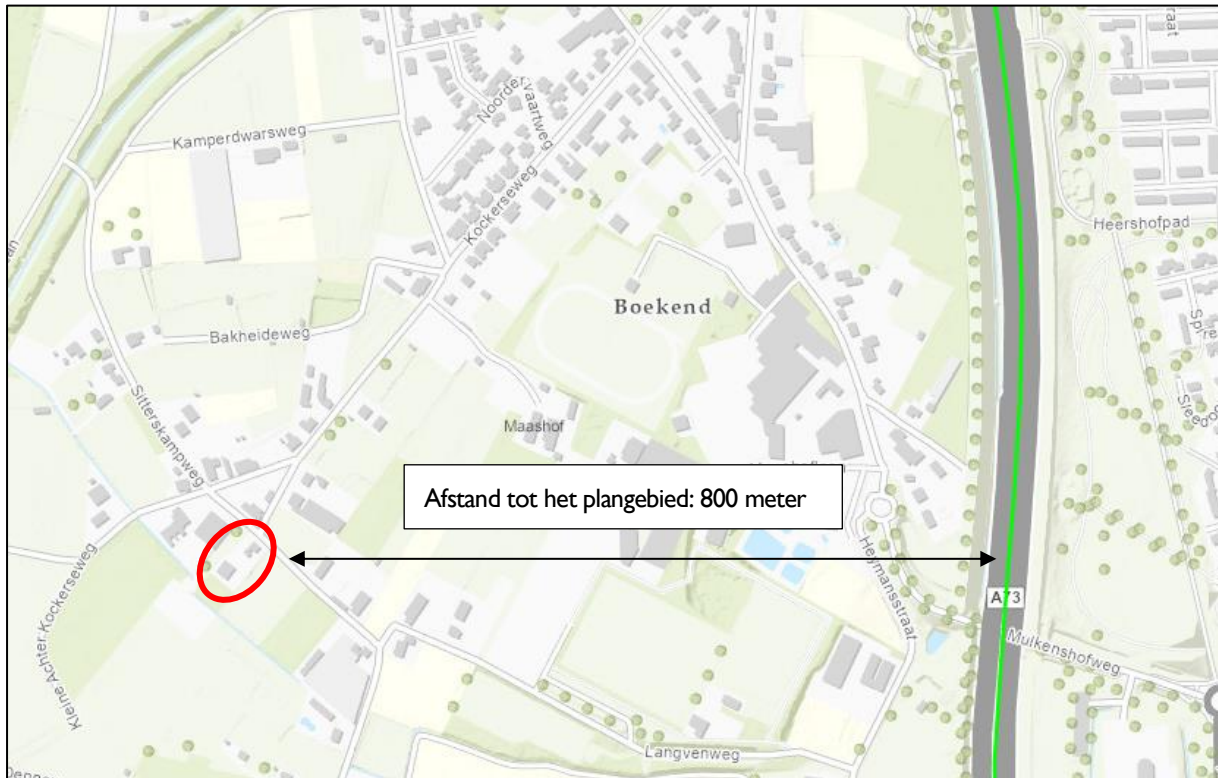
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd 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 1. Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	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 11 Uitsnede risicokaart (plangebied rood omcirkeld)

Inventarisatie risicovolle inrichtingen en transportroutes

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart is er in de omgeving van het plangebied één risicovolle transportroute aanwezig. De rijksweg A73 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt is gelegen op een afstand van 800 meter tot het plangebied. Tevens ligt het plangebied conform het Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo binnen zone III.

Transport gevaarlijke stoffen

Op een afstand van circa 800 meter, ten oosten van het plangebied is de A73 gelegen. Het plaatsgevonden 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.

Zone III

Conform het gemeentelijk beleidsplan ligt het plangebied binnen zone III. Voor deze zone (invloedsgebied toxische stoffen) gelden geen beperkingen voor het gebruik en kan volstaan worden met een standaard verantwoording.

Verantwoording

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.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van dit plan.

5.2 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.

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

5.3 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.

Flora en fauna

Door de bestemmingswijziging worden eventuele aanwezige beschermde dieren- of plantensoorten niet verstoord. De woning blijft immers fysiek zoals bestaand, in stand.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Duitse Natura2000-gebied Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg is gelegen op een afstand van 6,3 kilometer tot het plangebied. Het Natura2000-gebied Maasduinen en het Duitse gebied Wälder und Heiden bei Brügggen Bracht zijn beide gelegen op een afstand van 8 kilometer tot het plangebied. Op een afstand van 8 kilometer tot het plangebied zijn nog de Duitse gebieden Krickerbecker Seen – Kl De Witt-See gelegen en Hangmoor Damerbruch. De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura2000-gebied te beoordelen. Gezien de forse onderlinge afstand heeft de bestemmingswijziging van een reeds bebouwde locatie geen directe nadelige gevolgen (bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, verstoring door licht, etc.) voor het Natura2000-gebied.

5.4 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 beheersgebied 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.

5.4.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsvisie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidstukken 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 Limburg 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 grondwaterafhankelijk 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 Omgevingsvisie Limburg en de omgevingsverordening is het plangebied gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied Venloschol.

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 21 en 23 meter boven NAP gelegen. Dit betekent dat in het kader van de Venloschol in de praktijk de bodem tot een diepte van 16 en 18 meter geroerd kan worden. Dit is in onderhavig initiatief niet aan de orde.

5.4.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het plangebied een matige bodemdoorlaatbaarheid te hebben van 1,5 tot 10 m/dag.

Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil (NLP) blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand dieper dan 100 – 120 cm-mv is gelegen.

Oppervlaktewater

In plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Op een afstand van 30 meter, ten zuiden van het plangebied stroomt de Blericks Langven. Dit betreft een primaire watergang van het waterschap. Op beide watergangen is de Keur van waterschap van toepassing. Er vinden in en rondom de watergang geen ontwikkelingen c.q. bouwwerkzaamheden plaats.

Afvalwater/ riolering

De bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel.

Grondwaterbescherming

Conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en de omgevingsverordening is het plangebied gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied Venloschol. Zie voor nadere toelichting paragraaf 5.4.1.

5.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie. Onderhavig plan is daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

Opgemerkt wordt dat het hemelwater, overeenkomstig de huidige situatie, via de bestaande bebouwing op het maaiveld terecht komt. Op het maaiveld krijgt het hemelwater de mogelijkheid te infiltreren. Dit leidt in de huidige situatie niet tot overlast op het eigen of aangrenzende percelen.

Concluderend kan gesteld worden dat door de bestemmingswijziging geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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.

Op basis van de beleidskaart is het plangebied gelegen in zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Conform het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Venlo” is aan het plangebied dan ook de gebiedsaanduiding ‘middelhoge/hoge archeologische verwachting’ toegekend. Voor gebied met een hoge of middelhoge archeologische verwachting geldt dat het behoud van archeologische erfgoed in situ gewenst is. Indien dit niet mogelijk is dient er vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan de belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaats vinden.



Afbeelding 12 Uitsnede archeologische beleidskaart (geel; plangebied)

Het archeologisch onderzoek dient plaats te vinden indien het terrein voor een oppervlakte van 500 m² en dieper dan 0,4 m verstoord wordt. Met de functiewijziging zijn geen grondwerkzaamheden voorzien. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd, wel wordt de archeologische dubbelbestemming doormiddel van dit plan gehandhaafd.

Cultuurhistorie

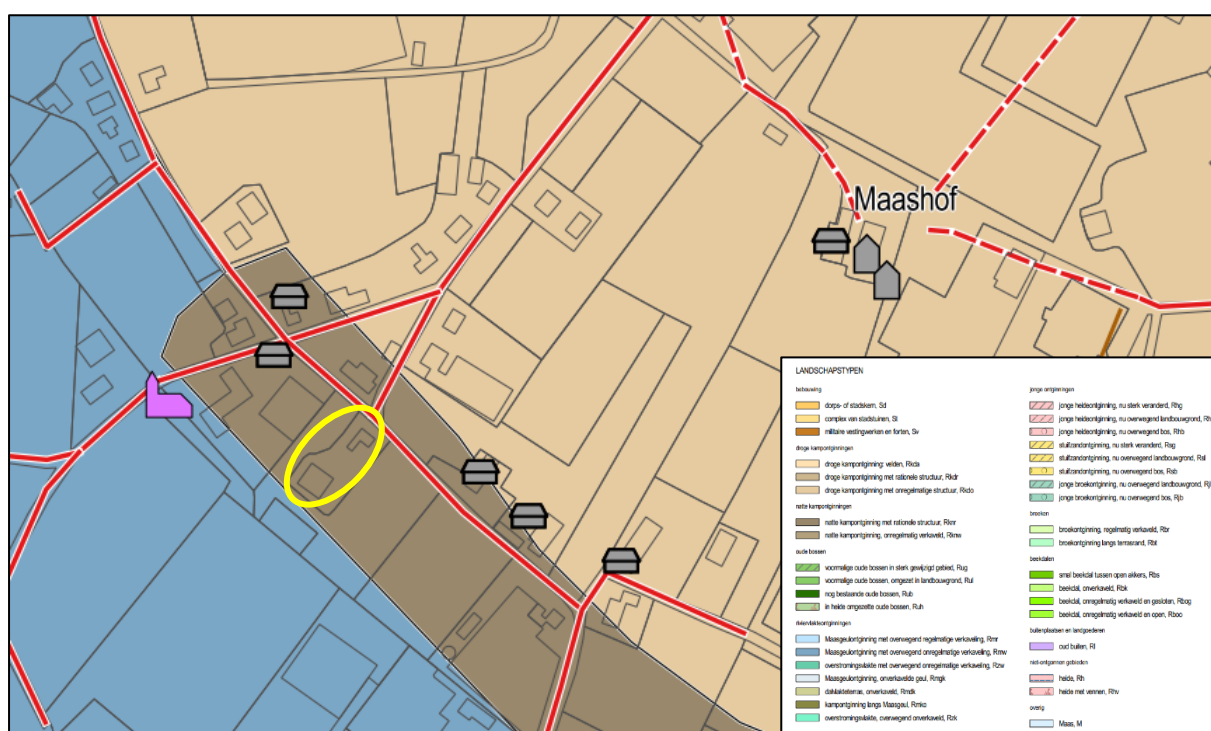
De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig wordt omgegaan met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen.

Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg 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 nabijheid het plangebied geen cultuurhistorische waarden. Naast het provinciaal cultuurhistorische beleid heeft de gemeente Venlo ook een gemeentelijke cultuurhistorische inventarisatiekaart (d.d. 6 november 2015) opgesteld.

Conform de gemeentelijke cultuurhistorische inventarisatiekaart in het landschapstype 'natte kampongtinging met rationale structuur, Rknr'. Natte kampongtingingen komen verspreid over de gemeente voor. Natte kampongtingingen waren complexe cultuurland met een afwisseling van akkerland en weiland. Belangrijke kenmerken van de natte kampongtingingen zijn het overdadig voorkomen van perceelsrandbeplanting en de schaal, het waren doorgaans kleine kavels. Ook kwam een afwisseling van akkerland en bos sporadisch voor.

Binnen het plangebied zijn cultuurhistorische landschapselementen gelegen. Op een afstand van 80 meter, ten westen van het plangebied ligt een kapel. Verspreid aan de Sitterskampweg liggen enkele historische boerderijen en/of woonhuizen. In het kader van onderhavige ontwikkeling vinden er geen ontwikkelingen plaats in of nabij cultuurhistorische landschapselementen.



Afbeelding 13 Uitsnede Cultuurhistorische inventarisatiekaart Venlo

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of wijzigen van een functie 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.

Verkeer

De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning veroorzaakt geen toename van de verkeersgeneratie. Er is zelfs sprake van een afname van verkeer doordat er geen sprake meer is van verkeer dat afkomstig is van het 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

De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning veroorzaakt geen toename van de verkeersgeneratie. Er is zelfs sprake van een afname van de parkeerbehoefte doordat er geen sprake meer is van (de mogelijk tot oprichten van) een agrarisch bedrijf. 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 matig stedelijk gebied'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Derhalve dienen er 3 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Op het terrein is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Gezien de voormalige functie als bedrijfswoning zijn er reeds voldoende parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

Het voorliggende bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en toelichting.

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Qua systematiek is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Venlo”.

6.1 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 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Het plangebied is bestemd tot ‘Agrarisch met waarden’ en ‘Wonen’. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak toegekend. Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Hydrologisch gevoelige natuur’ en zijn de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venlo schol’, ‘bufferzone verdroging’ en ‘middelhoge/hoge archeologische verwachting’ opgenomen zoals dat in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Venlo” reeds het geval is.

6.2 Toelichting op de planregels

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

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

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

wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is in een aantal situaties aangegeven die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

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

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

7 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemers. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

In het kader van de Grex-wet is met de bestemmingswijziging geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemers is om die reden niet benodigd.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn initiatiefnemers voorafgaande aan de ontwikkeling in gesprek gegaan met de omwonende. Doormiddel van deze omgevingsdialoog zijn de omwonende op de hoogte gebracht van het voorgenomen planvoornemen. Een verslag van deze omgevingsdialoog (geanonimiseerd) is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

7.2.2 Inspraakprocedure

Het voorontwerpplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure.

7.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 december 2023 tot en met 15 januari 2024. Er zijn geen zienswijze ingediend.

7.3 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 inzagelegging 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.