Bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo”

Gemeente Venlo

Vastgesteld

BRO

Bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte, Koelderstraat 86, Venlo”

Gemeente Venlo

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P05540
Identificatienummer:	NL.IMRO.0983.BP202226RVRKLD86-VA01
Datum:	december 2023
Opdrachtgever:	Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.
Projectleider BRO:	IMo
Concept:	november 2022
Ontwerp:	Augustus 2023
Vaststelling:	januari 2024
Trefwoorden:	Woningbouw, Ruimte voor Ruimte, herbestemming glastuinbouwbedrijf, Venlo, gemeente Venlo
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van drie Ruimte voor Ruimte kavels en herbestemming van een voormalig glastuinbouwbedrijf aan de Koelderstraat 86 te Venlo in de gemeente Venlo.

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**

2. BESTAANDE SITUATIE **5**

3. PLANBESCHRIJVING **9**

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID **13**
4.1 Rijksbeleid 13
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 13
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 14
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 14
4.2 Provinciaal beleid 15
4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg 15
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021 16
4.3 Regionaal beleid 19
4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 19
4.4 Gemeentelijk beleid 20
4.4.1 Strategische Visie Venlo 2040 20
4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014 21
4.4.3 Woonvisie 2021-2026 22
4.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering 24
4.4.5 Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in ’t Ven Oost 25

5. ONDERZOEK **28**
5.1 Milieuaspecten 28
5.1.1 Bodem 28
5.1.2 Geluid 30
5.1.3 Luchtkwaliteit 30
5.1.4 Externe veiligheid 31
5.1.5 Milieuzonering 36
5.2 Archeologie en cultuurhistorie 37
5.3 Ecologie 41
5.4 Leidingen en infrastructuur 43
5.5 Verkeerskundige aspecten 43
5.6 Duurzaamheid 44
5.7 Waterparagraaf 45

5.8 M.e.r.-beoordeling 47

6. PLANSTUKKEN 49
6.1 Planstukken 49
6.2 Toelichting op de verbeelding 49
6.3 Toelichting op de regels 49

7. UITVOERBAARHEID 52
7.1 Economische uitvoerbaarheid 52
7.2 Overleg 52
7.3 Zienswijzen 52

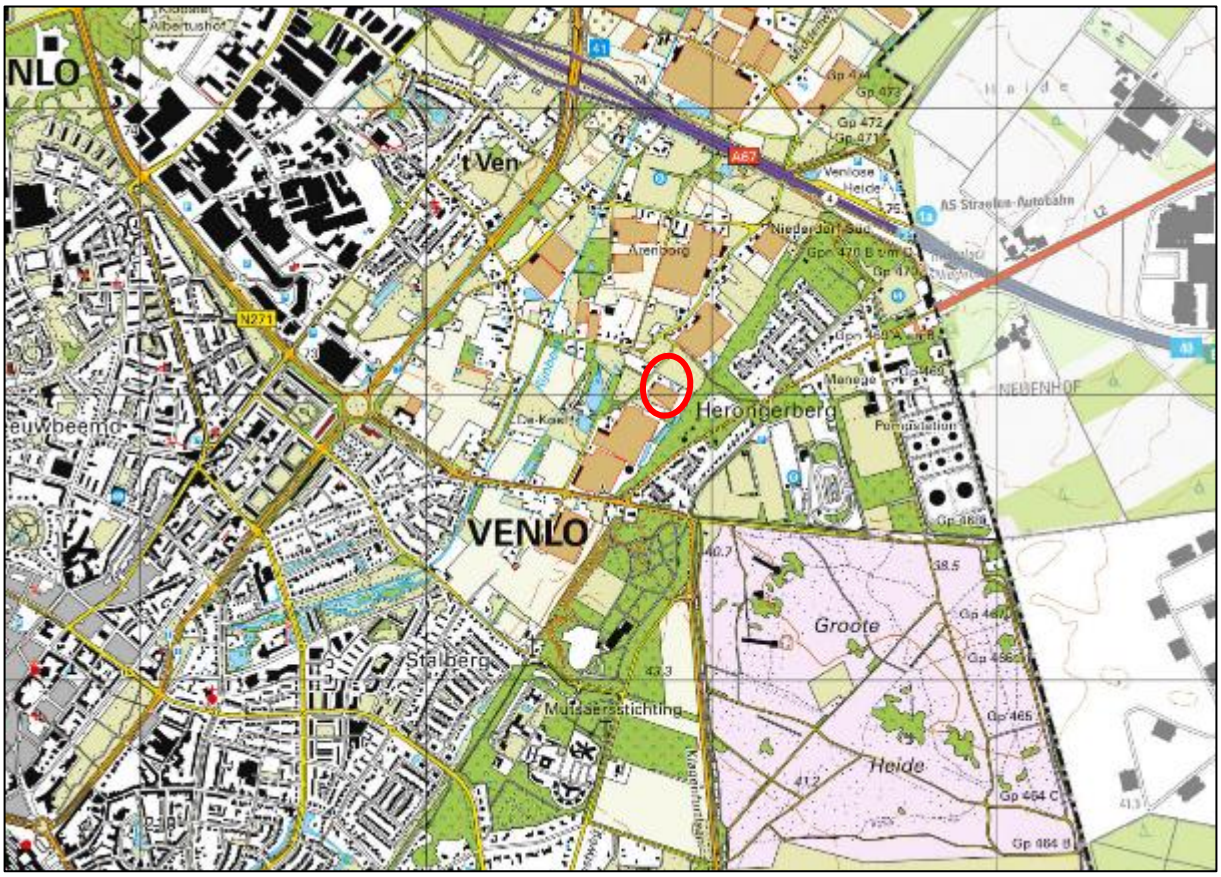
8. PROCEDURE 53

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek, 14 maart 2016
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek, 18 februari 2021
Bijlage 5: Quickscan flora en fauna
Bijlage 6: AERIUS-berekening

1. INLEIDING

De onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van drie ruimte voor ruimte kavels nadat, in een aparte procedure, de sanering van een voormalig glastuinbouwbedrijf, de herbestemming van de bestaande woning en de realisatie van een overige kavel (compensatie woning).

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de stad Venlo, in het gebied 't Ven Oost in de gemeente Venlo. De planlocatie bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als Venlo, sectie U, nummers 914, 915, 917, 918 (deels), 949 en 952 (deels). De kassen die nu nog aanwezig zijn op de percelen 949, 950, 951, 952 en 953, zullen worden gesloopt.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

Middels de Ruimte voor Ruimte regeling wordt de mogelijkheid geboden om, in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven of –takken en sloop van de opstallen, woningen te realiseren. Deze sloop heeft begin jaren 2000 plaatsgevonden. De kosten zijn destijds voorgefinancierd door Ruimte voor Ruimte Limburg CV. Met de bouw van woningen worden de kosten hiervan terugverdiend.

Het Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in ’t Ven Oost biedt mogelijkheden om binnen het deelgebied ’t Ven Oost een beperkt aantal woningen te realiseren op daarvoor aangewezen locaties in de bestaande lintbebouwing. In het beleidskader zijn de randvoorwaarden opgenomen waarbinnen deze woningbouw mag plaatsvinden. In paragraaf 4.4.6 wordt dit beleidskader nader toegelicht.

Volgens het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Venlo’ is de voorliggende ontwikkeling niet toegelaten. De ontwikkeling sluit echter naadloos aan op de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw zoals beschreven in het Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in ’t Ven Oost. Middels een herziening van het bestemmingsplan kan deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en gaat vergezeld van voorliggende toelichting met bijlagen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van het plan aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken en de juridische opzet van de regels beschreven en in hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied waar de voorliggende ontwikkeling is voorzien, is gelegen aan de Koelderstraat 86, in het gebied ’t Ven Oost aan de noordoostzijde van de stad Venlo. ’t Ven Oost betreft een gebied dat voorheen voornamelijk werd gebruikt voor glastuinbouw. Het merendeel van de glastuinbouwbedrijven in het gebied is echter niet meer in werking en diverse kassen zijn al gesloopt. De wens bestaat om dit gebied te transformeren en daarbij de cultuurhistorische en landschappelijke belevingswaarden van het gebied te herstellen en versterken.

De planlocatie bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als Venlo, sectie U, nummers 914, 915, 916 (deels), 949 en 952 (deels). In het plangebied is een voormalig glastuinbouwbedrijf aanwezig, bestaande uit een kas en een agrarische bedrijfswoning met tuin, die beide zijn gelegen op de percelen 949, 950, 951, 952 en 953. De percelen 914 en 915 en 916 zijn onbebouwd en in gebruik als weidegrond. Op de navolgende luchtfoto is de begrenzing van het plangebied en het huidige gebruik weergegeven.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een agrarisch perceel. De Koelderstraat vormt de westelijke grens van het plangebied. Aan de overzijde van deze weg ligt een burgerwoning met

Luchtfoto met projectie kadastrale percelen en begrenzing plangebied (rood omlijnd)

tuin en gronden die zijn begroeid met gras, bomen en struiken. Aan deze zijde worden momenteel twee Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk gemaakt. Hierdoor wordt er eveneens invulling gegeven met de transformatie van het gebied. Aan de zuidzijde wordt het plangebied eveneens begrensd door een burgerwoning met tuin. De oostgrens wordt gevormd door agrarische gronden, met direct daarachter een bosperceel.

De verdere omgeving van het plangebied bestaat uit een afwisseling van (voormalige) glastuinbouwbedrijven, woningen en onbebouwde percelen. Deze percelen zijn deels in agrarisch gebruik en deels begroeid met bomen/bos.

Vigerende bestemmingsplannen
De planlocatie is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', zoals dat is vastgesteld op 30 maart 2011 door de gemeenteraad van Venlo.

Het zuidelijke deel van het plangebied, ter plaatse van het glastuinbouwbedrijf, is bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met de nadere functieaanduiding 'glastuinbouw'. De noordelijk gelegen gronden hebben deels de bestemming 'Agrarisch met waarden' en voor een klein deel de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbescherming Venlo schol' en 'robuuste landbouw en natuur' van toepassing op het gehele plangebied. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'middelhoge/hoge archeologische verwachting' voor het westelijke deel van het plangebied.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in combinatie met de functieaanduiding 'glastuinbouw' zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf. Daarnaast zijn ondergeschikte nevenactiviteiten toegestaan bij het agrarisch bedrijf, zoals kleinschalig kamperen of verkoop van eigen producten. Ter plaatse is een ruim bouwvlak aanwezig, waarbinnen de bestaande kassen en de agrarische bedrijfswoning zijn gelegen.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn tuinen toegestaan, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen. Verder zijn instandhouding van het oppervlaktewater, extensief recreatief medegebruik en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten op deze gronden. Ter plaatse van deze bestemming mag in principe niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering of voor extensief recreatief medegebruik.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' zijn de gronden bestemd voor agrarisch gebruik, extensief recreatief medegebruik, tuinen (indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen) en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van deze bestemming mag in principe niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering of voor extensief recreatief medegebruik.

Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' met ligging plangebied (rood omlijnd)

Binnen deze drie enkelbestemmingen is woningbouw en een gebruik voor woondoeleinden niet toegestaan. Binnen de agrarische bedrijfsbestemming is wonen weliswaar toegelaten, maar uitsluitend in de vorm van één agrarische bedrijfswoning. De ontwikkeling van nieuwe woningbouwkavels ten behoeve van burgerwoningen is hierdoor niet toegestaan binnen deze bestemming.

Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone – grondwaterbescherming Venlo schol’, die geldt voor het gehele plangebied, is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP. De regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn hierop van toepassing. Aangezien ter plaatse geen diepe grondboringen zijn voorzien, vormt de ligging binnen deze zone geen belemmering.

Ter plaatse van de aanduiding ‘robuuste landbouw en natuur’, die eveneens geldt voor het gehele plangebied, zijn de gronden mede aangewezen als een gebied met robuuste landbouw en natuur. Deze zone omvat de delen van het buitengebied die niet behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk, maar waarbinnen natuur en natuurontwikkeling belangrijke functies vormen naast de landbouw. Bin-

nen deze zone wordt gestreefd naar behoud van aanwezige functies waarbij het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden voorop staat. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt het bestaande glastuinbouwbedrijf in het plangebied wegbestemd. In plaats daarvan worden op de gronden grenzend aan de Koelderstraat drie woningbouwkavels ontwikkeld. Als gevolg van deze ontwikkeling neemt de bebouwing en verharding binnen het plangebied per saldo af. De ontwikkeling heeft hierdoor een positief effect op de zone voor robuuste landbouw en natuur.

Tot slot geldt de gebiedsaanduiding ‘middelhoge/hoge archeologische verwachting’ voor het westelijke deel van het plangebied. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Binnen deze drie enkelbestemmingen is woningbouw en een gebruik voor woondoeleinden niet toegestaan. Binnen de agrarische bedrijfsbestemming is wonen weliswaar toegelaten, maar uitsluitend in de vorm van één agrarische bedrijfswoning. De ontwikkeling van de drie ruimte voor ruimte kavels is hierdoor niet toegestaan binnen deze bestemming.

Naast het hierboven beschreven bestemmingsplan ‘Buitengebied Venlo’ is het ‘Parapluplan plattelandswoningen Venlo’ (vastgesteld op 21 december 2016) van toepassing op het plangebied. Op basis van dit paraplubestemmingsplan mogen bedrijfswoningen binnen een agrarisch bouwvlak tevens worden gebruikt als plattelandswoning. Een plattelandswoning betreft een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die -naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf waarbij de woning behoort- tevens mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf. De plattelandswoning wordt daarbij niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

Tot slot is het ‘Paraplubestemmingsplan kamerwoning’ (vastgesteld op 25 november 2020) van toepassing op het plangebied. Volgens dit bestemmingsplan is kamerbewoning in woningen door maximaal twee personen rechtstreeks toegestaan. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid om onder voorwaarden kamersgewijze bewoning door meer dan twee personen mogelijk te maken.

3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

De ontwikkeling
Binnen het plangebied worden de gronden herbestemd en wordt voorzien in drie woningbouwkavels. Deze drie kavels worden mogelijk gemaakt met gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte regeling. In een andere bestemmingsplanprocedure wordt de vierde woningbouwkavel mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijke ‘Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in ’t Ven Oost’ en wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf herbestemd naar een burgerwoning. Het overige deel van de agrarische bedrijfskavel is in de andere procedure herbestemd naar een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden en de nog aanwezige kassen worden gesloopt. In de navolgende afbeelding is de verbeelding opgenomen, waarin de beoogde verkaveling van de woningbouwkavels is afgebeeld. De woningbouwkavels worden allen georiënteerd op de Koelderstraat en komen in een bebouwingslint langs deze weg te liggen, aansluitend op de bestaande woningen aan deze straat.

Verbeelding met verkaveling woningbouwkavels

Voor wat betreft de stedenbouwkundige uitgangspunten is getoetst aan het voornoemde beleidskader. Voor de kavels die middels dit beleidskader mogelijk wordt gemaakt, zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit dit kader één op één overgenomen. Op de woningbouwkavels is voldoende ruimte voor een ruime tuin, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en bergings-/infiltratievoorzieningen voor hemelwater.

Ruimte voor Ruimte kavels
De drie Ruimte voor Ruimte kavels hebben elk een oppervlakte van 1.000 m^2, hetgeen in lijn is met de provinciale standaard oppervlakte voor deze kavels. Op elke kavel is een bouwvlak met een oppervlakte van 500 m^2 geprojecteerd. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen is 3 meter en de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt 5 meter. De woning (hoofdgebouw) dient binnen dit bouwvlak te worden gebouwd. Overeenkomstig het beleidskader mag een woning worden gebouwd met een oppervlakte (footprint) van maximaal 150 m2 en een inhoud van maximaal 900 m3. De breedte van de voorgevel van de woning is gemaximeerd op 8 meter en de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 3,5 en 9 meter bedragen. Tot slot dient de woning te worden voorzien van een kap waarvan de dakhelling tussen de 30 en 50 graden ligt. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden dezelfde regels als bij de reguliere woningbouwkavel, met uitzondering van de maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Per kavel is namelijk een oppervlakte van maximaal 100 m^2 aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten
Aangezien er reeds diverse ruime, vrijstaande woningen in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn, passen de nieuwe woningbouwkavels vanuit functioneel oogpunt goed in de omgeving. Aan de overzijde van de weg worden momenteel al twee Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk gemaakt. Op onderhavige kavels worden namelijk eveneens ruime, vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningbouwkavels zijn gesitueerd in het bestaande bebouwingslint van woningen aan de Koelderstraat en vormen een kwalitatief hoogwaardige opvulling binnen dit lint. Het bestaande glastuinbouwbedrijf in het plangebied wordt wegbestemd. De milieu-invloed van dit bedrijf, alsmede de bestaande en verouderde bebouwing (kassen) en verhardingen, verdwijnen hiermee. Dit heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit, mede doordat de gronden een nieuwe invulling krijgen met kwalitatief goede woningen.

Op grond van het Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in ’t Ven Oost maakt 12 Ruimte voor Ruimte kavels mogelijk indien er kassen worden gesloopt. Onderhavige Ruimte voor Ruimte kavels waren al mogelijk waardoor dit Beleidskader niet van toepassing is. Voor de Ruimte voor Ruimte kavels gelden er derhalve geen bouwregels. Omdat ze zijn gelegen in hetzelfde gebied, is het ruimtelijk logisch om die kaders ook als uitgangspunt te hanteren voor onderhavige kavels.

Hierdoor zullen de woningen qua situering en maatvoering goed passen bij de omliggende woningen en ontstaat een eenduidig stedenbouwkundig beeld.

Er liggen echter nog geen uitgewerkte bouwtekeningen voor de woningbouw. De stedenbouwkundige kwaliteit van de bebouwing wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor de bouw

nader afgestemd met de gemeente Venlo. Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten en ook wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

Landschappelijke inpassing
Voor de ontwikkeling is conform het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost' een landschappelijke inpassing opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de regels toegevoegd.

BRO heeft in 2022 tevens een LIP opgesteld voor het omzetten van de (bedrijfs)woning naar een reguliere woning en het realiseren van een extra woning aan de Koelderstraat. Het inpassingsplan uit 2022 vormt dan ook het vertrekpunt voor het onderhavige inpassingsplan.

Door het slopen van de aanwezige kassen en het ontwikkelen van nieuwe bouw/ RvR-kavels wordt er een sterkte kwaliteitsverbetering toegevoegd aan het gebied. Door kleinschalige landschapselementen toe te passen worden de nieuwe woningen ingepast in het landschap en wordt het lint aan de Koelderstraat versterkt. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:
1. aanplanten hoge beukenhaag;
2. aanplanten lage beukenhaag;
3. aanleggen grondwal met bomen en struiken, met achterliggende infiltratiegreppel;
4. aanplanten struweel;
5. houtwal versterken met heester;
6. sloot overkluizen ter plekke van de nieuwe inritten;
7. open ruimtes benutten voor het versterken van de biodiversiteit door het toepassen van grasland;
8. bestaande houtwal is onderdeel van de landschappelijke inpassing en dient behouden te blijven;
9. Sloop kassen.

Op de volgende pagina is een uitsnede van het landschappelijke inpassingsplan weergegeven.

Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Op 11 september 2020 is de NOVI naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI wordt geanticipeerd op de Omgevingswet. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren 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.

Conclusie
Voor de voorliggende ontwikkeling zijn met name de prioriteiten 'sterke en gezonde steden en regio's' en 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' van belang. Middels de realisatie van woningbouwkavels ter plaatse van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het gebied 't Ven Oost wordt een bijdrage geleverd aan het nationale belang om te zorgen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Daarnaast wordt middels de herontwikkeling bijgedragen aan de realisatie van een goede omgevingskwaliteit, doordat de bestaande, verouderde kassen wordt vervangen door moderne en hoogwaardige woningbouw. De aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied worden hierbij gerespecteerd.

Voor het overige zijn gezien de aard en schaal van deze ontwikkeling geen nationale belangen uit de NOVI in het geding. De ontwikkeling is kortom in overeenstemming met de NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn[1].

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie
Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In lijn met de uitspraak[2] van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 is vastgesteld dat een initiatief waarbinnen maximaal 11 wo-

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).
[2] ABRS 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

ningen worden gerealiseerd, niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De voorliggende ontwikkeling omvat de toevoeging van drie woningen ter plaatse van een voormalig glastuinbouwbedrijf. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Desondanks dient wel de behoefte aan een ruimtelijke ontwikkeling te worden aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar de navolgende paragrafen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld: ‘de Provinciale omgevingsvisie Limburg’. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven aan hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het huidige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg’ (POL2014).

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

In de POVI Limburg is een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:
- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

De POVI 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.

Wonen
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. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging
De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 4.3 en 4.4). Onderhavig plan voorziet in de sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en daarvoor in de plaats worden drie kwalitatief hoogwaardige woningen gerealiseerd en worden de overige gronden ingericht ten behoeve van het herstel en de opwaardering van de agrarische waarden van het gebied. Onderhavig initiatief is derhalve in lijn met de Provinciale Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 heeft het college van Gedeputeerde State de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

De omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is op 17 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsverordening zal pas tegelijkertijd met de nieuwe Omgevingswet in werking treden. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Onderstaand zijn de relevante passages voor het plangebied opgenomen.

Volgens de kaart ‘Wonen, werken en recreëren’ ligt het besluitgebied in zijn geheel binnen het gebied ‘Buitengebied’. De zone ‘buitengebied’ omvat de gronden in het landelijk gebied met een hoofdzakelijk agrarisch karakter. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze zone op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties voor de landbouw, terugdringen van milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit functioneren van de ondergrond.

Ten aanzien van Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg is in het POL2014 opgenomen: “Over de uitvoering van de regeling RvR zijn in 2001 afspraken gemaakt tussen de Provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte CV. Die worden door het POL niet gewijzigd.”

In de POVI wordt de ambitie benoemt, om verder ten aanzien van het project "Ruimte voor Ruimte" de komende jaren samen met gemeenten het project af te ronden door middel van de realisatie van in totaal 900 woningen op planologisch aanvaardbare locaties in het buitengebied. Hiermee worden de in 2001 gemaakte afspraken tussen Provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V./B.V. niet gewijzigd door de Omgevingsvisie. In artikel 12.1 ‘instructieregels nieuwe planvoorraad wonen’, van de Omgevingsverordening Limburg 2021, wordt gesteld dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan de van toepassing zijnde inhoudelijke thema’s zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie (POVI). Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de reeds gemaakte afspraken.

Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2021 (plangebied zwart omlijnd)

Milieubeschermingsgebieden

Volgens de kaarten bij de Omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen de 'Boringsvrije zone Venloschol'. Het is in het gebied Venloschol binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP verboden:

- een boorput te maken of te hebben;
- de grond te roeren;
- een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;
- 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;
- een aardwarmtesysteem te maken of te hebben;
- het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in geen van de bovengenoemde werkzaamheden. Vanuit de ligging van het plangebied binnen de boringsvrije zone zijn er daarom geen belemmeringen.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

Conclusie
Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling. Wat betreft het thema woningbouw wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Daarover staat aangegeven:

- Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woon-segmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:
  - Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen.
  - Gekeken dient te worden naar koppelkansen.
  - Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.
  - Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte.
  - De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na.
  - Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- 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.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling omvat de toevoeging van drie Ruimte voor Ruimte woningbouwkavels gedeeltelijk ter plaatse van een voormalig glastuinbouwbedrijf. Het glastuinbouwbedrijf wordt daarbij wegbestemd en de bijbehorende agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Hoewel de woonvisie stelt dat woningtoevoegingen in principe in kernen moeten plaatsvinden is woningbouw op deze locatie prima inpasbaar. Het gemeentelijke 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost' voorziet in een grote woningbouwontwikkeling in dit gebied. De beoogde woningen zijn een invulling van drie titels binnen dit beleidskader.

De voorliggende ontwikkeling is hierdoor niet in strijd met de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Vanuit het regionaal beleid bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie Venlo 2040

Met de Strategische Visie Venlo 2040 heeft de gemeente Venlo het strategische perspectief, geschetst in de visie van 2030, bijgesteld. In de Strategische Visie Venlo 2040 zijn er vier hoofdlijnen waar de gemeente zich op richt:

- Gezondste regio;
- Een (t)huis om van te houden;
- Ruimte voor ontwikkeling;
- Werken in Venlo.

Voor wat betreft onderhavige ontwikkeling zal voornamelijk 'Een (t)huis om van de houden' van belang zijn. In 2040, over pakweg 20 jaar, zal veel nog hetzelfde zijn. Er zullen echter ook een aantal zaken nieuw zijn of wezenlijk veranderd. De huidige hoofdopgaven zijn naar verwachting nog steeds dezelfde. Een gebalanceerde bevolking, draagvlak voor voorzieningen, kennisontwikkeling en verdienmodellen en een samenleving die, soms met wat begeleiding, zelf zaken oppakt en organiseert. Wat zeker wel is veranderd, is de verschijningsvorm van deze opgaven en de accenten die de gemeente hierbij op weg naar 2040 hebben gezet.

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

Conclusie
De realisatie van de voorliggende woningbouw draagt bij aan de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijk woonklimaat binnen de gemeente Venlo, waarbij nieuwbouw plaatsvindt ter plaatse van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het gebied 't Ven Oost. Het initiatief is hiermee in overeenstemming met de Strategische Visie Venlo 2040.

4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie 2014

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. De structuurvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van Klavertje 4, Klein Vink en Laerbroeck. Voor deze gebieden bestaan aparte structuurvisies.

In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'. Majeure opgaven:

- Drukte in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling.
- Ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten.
- Leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering.
- Voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving.
- Robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Naast deze 'majeure opgaven' wordt er uitgegaan van drie basisprincipes, aandachtspunten die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwd als:

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

Ruimte in de stad
Het plangebied is op de kaart 'Ruimte in stad en dorp' gelegen binnen de stedelijke contour. In het stedelijk gebied wordt gestreefd naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven. Liever wil men bestaande woningen of gebieden aanpassen, dan dat er wordt uitgebreid.

Binnen het stedelijk gebied streeft de gemeente Venlo naar het opnieuw benutten van terrein en gebouwen die in onbruik zijn geraakt of extensief of inferieur zijn bebouwd. Multifunctioneel gebruik van vastgoed en flexibiliteit in bestemmingsplannen worden hierbij nagestreefd.

Conclusie
Het gebied 't Ven Oost, waarbinnen het plangebied is gelegen, is aangewezen als 'ontwikkelzone (low-profile)'. In dit deels verouderde glastuinbouwgebied is een transformatie voorzien naar een mix van wonen, kleinschalig werken en recreatie, cultuurhistorie, water, natuur en glastuinbouw. De transformatie heeft als vertrekpunt het onderliggende landschap en de bijzondere kwaliteiten van het gebied. De woningbouw heeft een landelijk karakter (max. 10 woningen/ha.), waardoor van een reguliere verstedelijking geen sprake is. De gemeente heeft voor woningbouw in dit gebied een afzonderlijk beleidskader vastgesteld in de vorm van het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost'.

De voorgenomen herbestemming van het glastuinbouwbedrijf en de ontwikkeling van drie nieuwe woningbouwkavels ter plaatse is in lijn met de bovengenoemde transformatie van dit glastuinbouwgebied.

Daarnaast ligt het plangebied volgens de structuurvisie binnen het cultuurhistorisch waardevolle gebied 't Ven. Dit gebied bestaat uit een oude Maasmeander met reliëfafhankelijke wegen, boerderijen en landgoederen en 'Fossa Eugeniana'. Laatstgenoemde betreft een onvoltooide kanaalverbinding Maas-Rijn, waarvan de aanleg omstreeks 1626 plaatsvond. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het plangebied en zijn omgeving.

Samengevat is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.4.3 Woonvisie 2021-2026

In september 2021 heeft de gemeente Venlo de 'Woonvisie Venlo 2021-2026 – Op weg naar toekomstbestendig wonen' vastgesteld. Met het vaststellen van de woonvisie worden de randvoorwaarden geschept om te komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad. Om dit te bewerkstelligen werken we met drie hoofdthema's die in de woonvisie nader worden uitgewerkt:

- Een robuuste woningvoorraad
  Hiermee wordt een toekomstbestendige woningvoorraad bedoeld, met aandacht voor de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. De opgaven om te verduurzamen wordt gekoppeld aan

de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Met woningbouw kan een bijdrage worden geleverd aan de aanpak van plekken die transformatie behoeven in Venlo. Hierbij wordt positief gekeken naar wooninitiatieven vanuit de samenleving, wordt ingezet op het pakken van kansen als het gaat om het aantrekken van inwoners van buiten de regio. En wordt ingezet op diverse wijken en dorpen om de leefbaarheid hier te borgen, samen met onze partners, zoals de woningcorporaties.

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

- Wonen en zorg
  In de woonvisie wordt de koers uitgezet als het gaat om wonen en zorg. Hierbij is oog voor de verschillende doelgroepen en de opgave voor de komende jaren een passend woningaanbod aan te (blijven) bieden.

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

- Versnellen
  Waar mogelijk worden kansen gepakt om opgaven versneld op te pakken.

- Verbinden
  Wonen staat niet op zichzelf, daarom wordt de verbinding met andere beleidsterreinen gezocht, maar ook met andere opgaven en vraagstukken- wonen kan hierin een deel van de oplossing vormen.

- Vernieuwen
  Hiermee wordt bedoeld dat we open staan voor nieuwe initiatieven, woonvormen en instrumenten om knelpunten binnen het wonen op te lossen.

Afweging
Het initiatief ziet op de sloop van de bestaande kassen van het voormalige glastuinbouwbedrijf en de realisatie van drie nieuwe kwalitatief goede woningen binnen een bebouwingslint waar veel woningen zijn beoogd in het kader van het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost'. Het initiatief is daarmee in lijn met de woonvisie van de gemeente Venlo.

4.4.4 Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering

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

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

<u>Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan</u>
Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, of een omgevingsvergunning hebben of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen zal gemeente Venlo gewoon medewerking (blijven) verlenen. Ook wordt vanuit de gemeente niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Uiteraard staat het initiatiefnemers vrij op basis van actuele marktvraag in gesprek te gaan met de gemeente om te komen tot een bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering.

<u>Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)</u>
Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een B&W besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft nog te sturen in programma en fasering. Het moet dus mogelijk zijn en blijven om in gesprek te gaan met de ontwikkelaars om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

<u>Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)</u>
Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. Gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering.

Voorliggende herontwikkeling behoort tot categorie 2. Of medewerking aan een dergelijke ontwikkeling wordt verleend, wordt in de DWP gekoppeld aan 4 toetspunten:
1. Ontwikkelingen in het centrum waar een aantoonbare behoefte aan bestaat;
2. Is sprake van herstructurering met in beginsel een reductie van het aantal woningen;
3. Is sprake van woningbouw om in de eigen behoefte van een deelgebied te voorzien;
4. Onderlinge uitruil met projecten in categorie 1 en 2.

In de DWP wordt geconstateerd dat de woningbouwmarkt sterk aan verandering onderhevig is, hetgeen een dynamische aanpak vergt. De betrokken partijen zullen flexibiliteit en creativiteit moeten inzetten bij de jaarlijkse bijstelling van het programma, hetgeen wordt geborgd in de Kadernota.

In de Kadernota 2020 wordt beschreven dat aandacht dient te worden besteed aan het evenwicht in het woningaanbod. Noodzakelijk voor de huisvesting van de groeiende groep ouderen en betaalbare huisvesting voor starters.

Afweging
Onderhavig initiatief ziet op de realisatie van drie Ruimte voor Ruimte kavels. Dit initiatief behoort tot categorie 2. Er bestaat voor een dergelijk initiatief een mate van gebondenheid. Op voorhand zijn er afspraken gemaakt tussen de Provincie Limburg (Ruimte voor Ruimte C.V.) en gemeente Venlo voor de realisatie van meerdere Ruimte voor Ruimte woningen. Dit wordt met onderhavige ontwikkeling deels ingevuld.

Afweging
Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de dynamische woningbouwprogrammering, doordat er invulling wordt gegeven aan de gemaakte afspraken. Er zijn daarmee geen belemmeringen vanuit de Uitgangspunten Dynamische woningbouwprogrammering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.5 Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in ’t Ven Oost

De gemeenteraad van Venlo heeft op 24 juni 2020 het ‘Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in ’t Ven Oost’ vastgesteld. Dit beleidskader maakt het onder voorwaarden mogelijk om op een aantal daarvoor aangewezen locaties binnen de bestaande linten maximaal 12 woningen te realiseren. In ruil voor deze woningbouw moeten de bestaande en veelal verouderde tuinderskassen worden gesloopt.

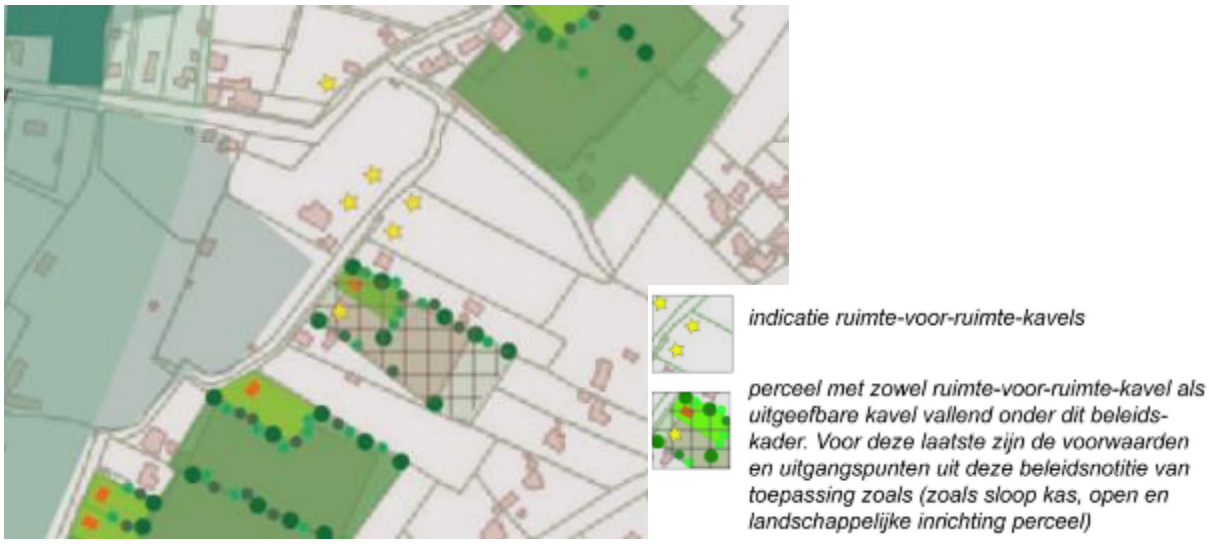
Het beleidskader zet in op meer openheid in het landschap met herstel van waardevolle zichtlijnen en de landschappelijke karakteristiek. Daarnaast worden de natuur- en cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Om deze doelen te kunnen bereiken is de sloop van de kassen en de herbestemming van de glastuinbouwbedrijven van groot belang en wordt deze voorwaardelijk gesteld aan het toestaan van de woningbouw.

In de ‘Ruimtelijke beleidsnotitie ‘t Ven Oost’, die als bijlage bij het beleidskader is gevoegd, zijn indicatief de locaties aangewezen waar de woningbouw wenselijk wordt geacht. Voor de woningbouwkavels die op basis van dit beleidskader mogelijk gemaakt kunnen worden, geldt een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden, bijvoorbeeld ten aanzien van de kavelomvang, de situering en maatvoering van het bouwvlak en de maatvoering van de woning en bijgebouwen. Indien een woningbouwinitiatief voldoet aan alle randvoorwaarden die het beleidskader stelt, kan de woningbouw door middel van een bestemmingsplanwijziging juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

In het gebied ’t Ven Oost zijn naast de bovengenoemde woningbouw zeven locaties aangewezen die in aanmerking komen voor deelname aan de éénpittersregeling uit de 2e tranche Ruimte voor Ruimte. Dit betreft een eigenstandige provinciale regeling, welke nog steeds actueel is en waarop dit beleidskader niet van toepassing is. Dit betekent dat, naast de mogelijkheden voor het bouwen van woningen conform het beleidskader, de mogelijkheid van het realiseren van de toegezegde Ruimte voor Ruimte

kavels blijft bestaan. De mogelijke locaties waar woningbouw is voorzien met gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte regeling zijn wel indicatief weergeven op de stedenbouwkundige plankaart bij het beleidskader.

Conclusie
In het plangebied worden de drie woningbouwkavels mogelijk gemaakt met gebruikmaking van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. De situering van de woonkavels is in overeenstemming met de stedenbouwkundige plankaart zoals opgenomen in de ‘Ruimtelijke beleidsnotitie ‘t Ven Oost’ (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede stedenbouwkundige plankaart 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost

De woningbouwkavels worden ontwikkeld op basis van het beleidskader voldoen aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden die in het beleidskader zijn geformuleerd. In de verbeelding en regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn de situering en maatvoering van de kavel, het daarbinnen geprojecteerde bouwvlak en de toegestane bebouwing opgenomen conform dit beleidskader.

De woningbouwkavels die wordt mogelijk gemaakt op basis van het beleidskader heeft een oppervlakte van 1.000 m2, hetgeen overeenkomt met de maximaal toegestane oppervlakte volgens het beleidskader. Daarbinnen is een bouwvlak van 500 m2 geprojecteerd. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen is 3 meter en de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt 5 meter. De woning (hoofdgebouw) dient binnen dit bouwvlak te worden gebouwd. Overeenkomstig het beleidskader mag een woning worden gebouwd met een oppervlakte (footprint) van maximaal 150 m2 en een inhoud van maximaal 900 m3. De breedte van de voorgevel van de woning is gemaximeerd op 8 meter en de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 3,5 en 9 meter bedragen. Tot slot dient de woning te worden voorzien van een kap waarvan de dakhelling tussen de 30 en 50 graden ligt.

Wat betreft het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat deze minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning gerealiseerd moeten worden. Op dit woonperceel is een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m2 aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Deze gebouwen dienen op een afstand van minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrenzen te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van deze bijgebouwen mogen respectievelijk maximaal 3 en 6 meter bedragen.

Tot slot geldt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde dat erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 meter en overkappingen op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning gerealiseerd moeten worden. De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter, met uitzondering van vlaggenmasten (maximaal 5 meter) speeltoestellen (maximaal 3,5 meter) en erf- en terreinafscheidingen (maximaal 2 meter).

Deze bouwregels voor de woning, zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, komen hiermee één op één overeen met de bouwregels in het Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in ’t Ven Oost.

5. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en duurzaamheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/of conclusies zijn.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de nieuwe gebruiksfunctie. Ter plaatse van de drie nieuwe woningbouwkavels is sprake van een bestemmingswijziging naar een gevoeliger gebruik, waardoor een bodemonderzoek voor deze kavels noodzakelijk is. De huidige agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoning. Omdat op deze woonkavel geen bodemingrepen plaatsvinden, is een bodemonderzoek voor deze herbestemming niet nodig. Het resterende deel van het voormalige glastuinbouwbedrijf wordt herbestemd naar een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Dit betreft geen gevoeligere functie, waardoor voor dit deel van het plangebied geen noodzaak bestaat tot het uitvoeren van een bodemonderzoek.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek[3] uitgevoerd ter plaatse van de drie nieuwe woningbouwkavels. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

In het onderzoek is onderscheid gemaakt in twee deelgebieden, te weten het perceel 914 en 915 (noordelijk deel plangebied) en de percelen 917 en 918 (zuidelijk deel plangebied).

Noordelijk deel plangebied
In het noordelijk deel van het plangebied is in december 2014 een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dat onderzoek is de bovengrond verdacht op het voorkomen van licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en chloorbestrijdingsmiddelen en het freatisch grondwater op koper. Gelet op het ongewijzigde gebruik van de locatie (paardenweide) in de periode december 2014 tot heden wordt geen additionele bodemverontreiniging verwacht. De onderzoeksresultaten uit

[3] Aeres Milieu, *Verkennend bodemonderzoek Koelderstraat ong. te Venlo*, projectnummer AM20521, 1 december 2020

2014 geven een voldoende actueel beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging en het voorgenomen nieuwbouwplan.

Zuidelijk deel plangebied
Het zuidelijke deel van het plangebied wordt op basis van de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek als 'verdacht' beschouwd. Op basis van onderzoeksresultaten uit 1997 wordt rekening gehouden met het aantreffen van verhoogde gehalten aan zware metalen minerale olie en chloorbestrijdingsmiddelen in de grond en zware metalen in het grondwater. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat bovengrond van het buitenterrein licht verhoogd is met zware metalen (cadmium, kwik, lood en zink) en PAK. In de bovengrond onder de betonvloer in de loods zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten. De bovengrond in de kas is licht verhoogd met zware metalen (cadmium, koper, kwik, lood en zink). De toplaag in de kas is licht verhoogd met chloorbestrijdingsmiddelen. Ter plaatse van de voormalige aanmaakplaats van bestrijdingsmiddelen is het bodemtraject van 0,7 tot 1,0 m-mv licht verhoogd met som aldrin/dieldrin/endrin. De bovengrond ter plaatse van de voormalige dieselolietank is niet verhoogd met minerale olie. De separaat geanalyseerde grondmonsters ter plaatse van de voormalige substraatunit (M8, M9 en M10) zijn licht verhoogd met zware metalen. Het in 1997 aangetoonde sterk verhoogde gehalte aan lood wordt niet bevestigd. In het mengmonster van de ondergrond van de gehele locatie zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Het freatisch grondwater bij de voormalige aanmaak bestrijdingsmiddelen is licht verhoogd met zware metalen (barium, cadmium en nikkel) en xylenen. Voor de geanalyseerde chloorbestrijdingsmiddelen zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de streefwaarden. In het grondwater centraal op de locatie en nabij de voormalige substraatunit zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de streefwaarden. Het freatisch grondwater ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselolietank is licht verhoogd met xylenen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging en het voorgenomen nieuwbouwplan. Middels het uitgevoerde bodemonderzoek is tevens de eindsituatie vastgesteld van het voormalige tuinbouwbedrijf.

Conclusie
Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er gezien de bovenstaande onderzoeksresultaten geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het tijdelijke handelingskader voor hergebruik van PFAS-hou-

dende grond en baggerspecie van toepassing. Het freatisch grondwater ter plaatse van het plangebied is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

5.1.2 Geluid

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuw te bouwen woningen. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van een aantal omliggende wegen. K+ Adviesgroep heeft daarom een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai[4] uitgevoerd, waarvan in deze paragraaf kort de conclusies worden weergegeven. Het onderzoek heeft op een groter plangebied plaatsgevonden. De beoogde woningen zijn als onderdeel meegenomen in dit onderzoek. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

De geluidbelasting op de toekomstige woningen als gevolg van het verkeerslawaai op de omliggende wegen overschrijdt nergens de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierdoor is het aanvragen van een hogere waarde niet nodig. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan.

Conclusie
Vanuit het aspect geluidhinder van wegverkeerslawaai bestaan er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling. In de woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. In de omgeving zijn daarnaast geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen. Vanuit dat kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit NIBM
Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

[4] K+ Adviesgroep, *Koelderstraat 86 te Venlo, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelasting wegverkeerslawaai,* rapportnummer Rm200722aaA0.irfe_02_001, 10 februari 2023

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De realisatie van drie nieuwe woningbouwkavels valt ruimschoots binnen de getalsmatige grenzen uit de Regeling NIBM voor woningbouwlocaties. Het project draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16, lid 1, onder b.

Achtergrondwaarden
In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM lag de concentratie fijnstof (PM_{10}) ter plaatse in 2022 beneden de 16 µg/m³, de concentratie fijnstof ($PM_{2,5}$) beneden de 10 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) beneden de 14 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 40 µg/m³. Voor $PM_{2,5}$ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe functie.

Conclusie
Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

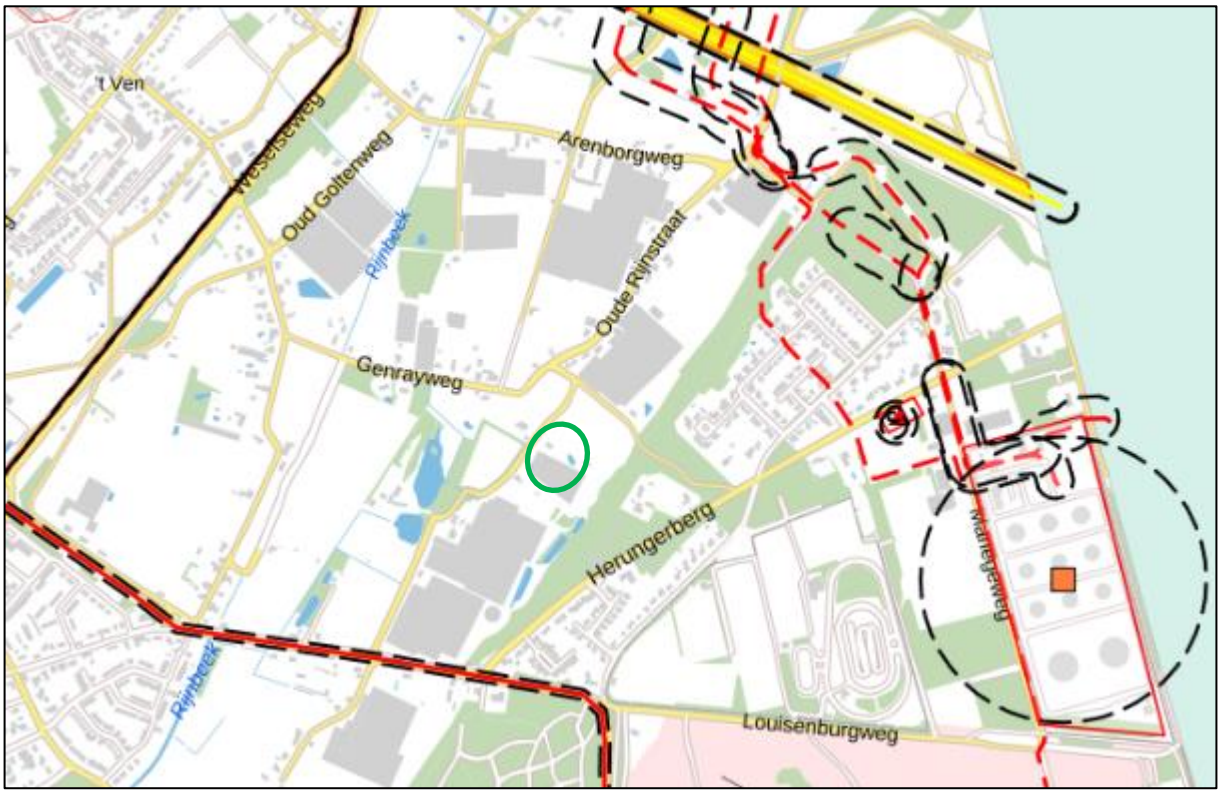
5.1.4 Externe veiligheid

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. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing
Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.

De gemeente Venlo heeft voor haar grondgebied het 'Beleidsplan externe veiligheid Venlo' vastgesteld. Dit beleidsplan geeft antwoord op de vraag welke risiconiveaus in Venlo acceptabel worden geacht en biedt een richtinggevend kader voor het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen.

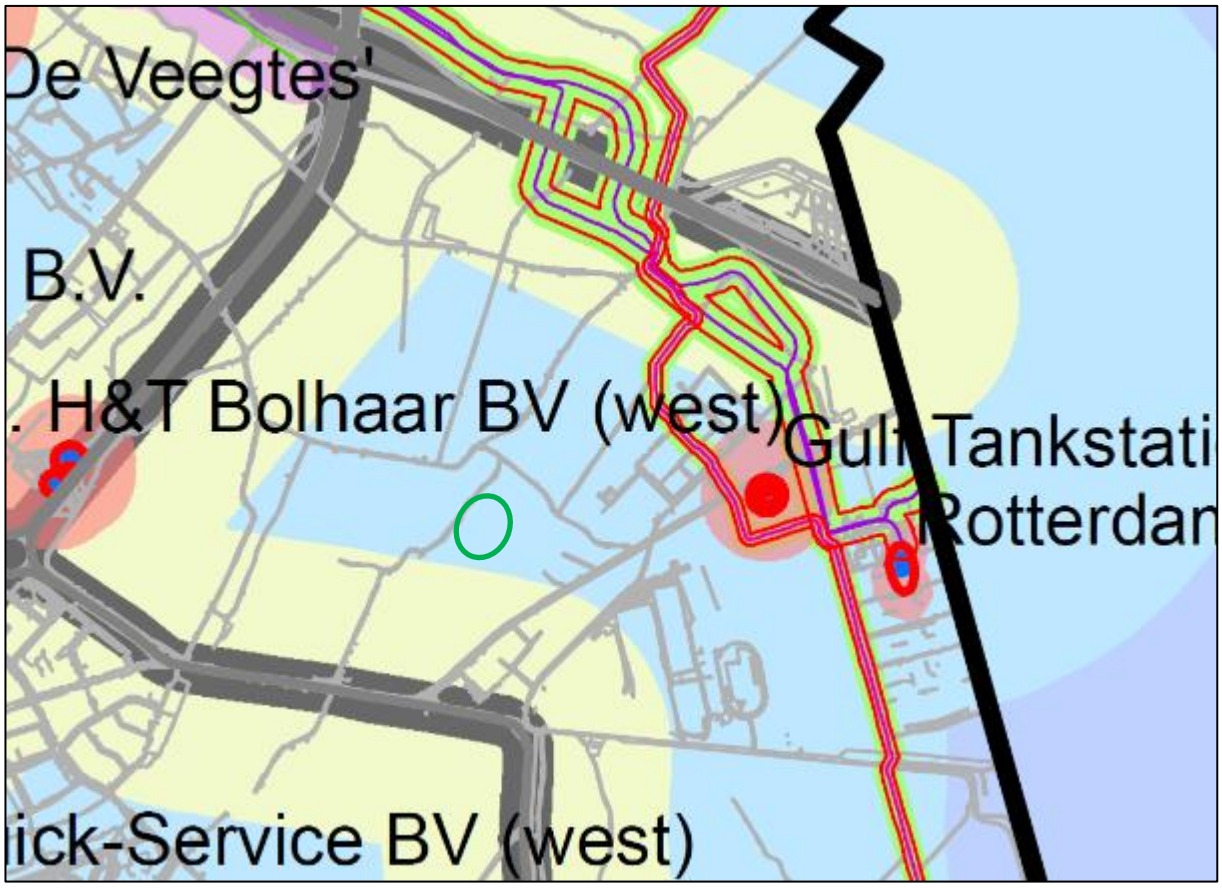


Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (groen omcirkeld)

Risicovolle inrichtingen
Op basis van de risicokaart van het IPO en de belemmeringskaart van de gemeente Venlo zijn er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen. De meest dichtbij gelegen risicovolle inrichting ligt op circa 600 meter ten oosten van het plangebied en betreft een tankstation met lpg aan de Herungerberg 312. Deze inrichting heeft een invloedsgebied van 150 meter, dat niet tot het plangebied reikt.

Verder naar het oosten ligt de BRZO-inrichting N.V. Rotterdam - Rijn Pijpleiding Maatschappij aan de Manegeweg 9. De terreingrens van deze inrichting ligt op circa 760 meter van het plangebied. Bij deze

inrichting vindt opslag van ruwe olie plaats. Het invloedsgebied van deze inrichting reikt niet tot het plangebied.



Uitsnede belemmeringskaart externe veiligheid gemeente Venlo met globale ligging plangebied (groen omcirkeld)

Buisleidingen

Ten noorden en noordoosten van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats door twee RRP-leidingen (Rotterdam-Rijn Pijpleiding) en één DPO-leiding (Defensie Pijpleiding Organisatie). De kortste afstand tussen de DPO-leiding en het plangebied bedraagt circa 430 meter. Deze leiding heeft een uitwendige diameter van 10,75 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. De leiding heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 meter.

De RRP-leidingen liggen op een afstand van circa 630 meter tot het plangebied. Eén van de leidingen heeft een uitwendige diameter 36 inch en een maximale werkdruk van 43 bar. De andere leiding heeft een uitwendige diameter van 24 inch en een maximale werkdruk van 62 bar. Volgens het 'Beleidsplan externe veiligheid Venlo' hebben deze leidingen een invloedsgebied van 36 tot 43 meter. Dit invloedsgebied reikt bij lange na niet tot het plangebied.

Voor beide typen leidingen is bekend dat als de personendichtheid minder is dan 255 personen per hectare er geen sprake is van een groepsrisico. De personendichtheid in de omgeving van het plangebied is beduid lager. Als gevolg van de voorliggende woningbouw zal deze personendichtheid ook zeker niet worden overschreden. Hierdoor leidt het voorliggende plan ten aanzien van deze leidingen niet tot knelpunten met betrekking tot het groepsrisico. Vanuit het risicovol transport door buisleidingen bestaan er kortom geen belemmeringen.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg
In de omgeving van het plangebied zijn enkele wegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt, te weten de A67, de Weselseweg en de Klagenfurtlaan. De A67 (wegdeel afrit 41 (Venlo) – Grens Duitsland) ligt op circa 760 meter ten noorden van het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg is 27 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Vanwege de ligging ten opzichte van deze weg zijn er hierdoor geen directe belemmeringen. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van deze weg voor het vervoer van toxische stoffen. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter afstand tot de weg is gelegen, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Deze is opgenomen onder het kopje ‘verantwoording groepsrisico’.

Op circa 730 meter ten westen vindt risicovol transport plaats over de Weselseweg. Deze weg heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 1 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied van deze weg is 355 meter. Het plangebied ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Daarnaast is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over deze weg sterk afgenomen sinds de opening van de A74.

Tot slot ligt de Klagenfurtlaan op circa 380 meter ten zuiden van het plangebied. Deze weg heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 9 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied van deze weg is 355 meter. Het plangebied ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Daarnaast is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over deze weg sterk afgenomen sinds de opening van de A74.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen over spoor- en vaarwegen
In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen spoorlijnen of vaarwegen gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De meest dichtbijgelegen spoor- en vaarwegen liggen op meer dan 2,5 kilometer afstand tot het plangebied Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Verantwoording groepsrisico
Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de A67 is een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende onderwerpen:

- de mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;

- de mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

Bij zone III (vanaf 200 meter tot einde invloedsgebied) dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk. Onderstaande tekst kan overgenomen worden bij een ruimtelijk plan dat zich in deze zone bevindt.

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 Pasquilklasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

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

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. De Veiligheidsregio Limburg-Noord hoeft bij toepassing van deze standaard verantwoording niet om advies gevraagd te worden.

Conclusie
Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding, spoorweg of vaarweg. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de A67 heeft een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied.

5.1.5 Milieuzonering

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van woningbouw is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in een woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woningen een belemmering kan vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse glastuinbouwbedrijven gelegen, waarvan de dichtstbijzijnde op circa 57 meter ten zuiden van het plangebied ligt. Voor dit type bedrijvigheid (milieucategorie 2) wordt een richtafstand van 30 meter geadviseerd vanwege het aspect geluid. Aan deze afstand wordt voor alle omliggende glastuinbouwbedrijven ruimschoots voldaan.

Op circa 195 meter ten noordwesten van het plangebied ligt een bedrijfsbestemming. Ter plaatse zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Voor dit type bedrijven wordt een richtafstand van 30 meter geadviseerd, waaraan ruimschoots wordt voldaan.

Voor het overige zijn er geen inrichtingen in de omgeving aanwezig waarvan de hindercontouren tot het plangebied reiken.

Conclusie
Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. In de nieuwe woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden belemmerd.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

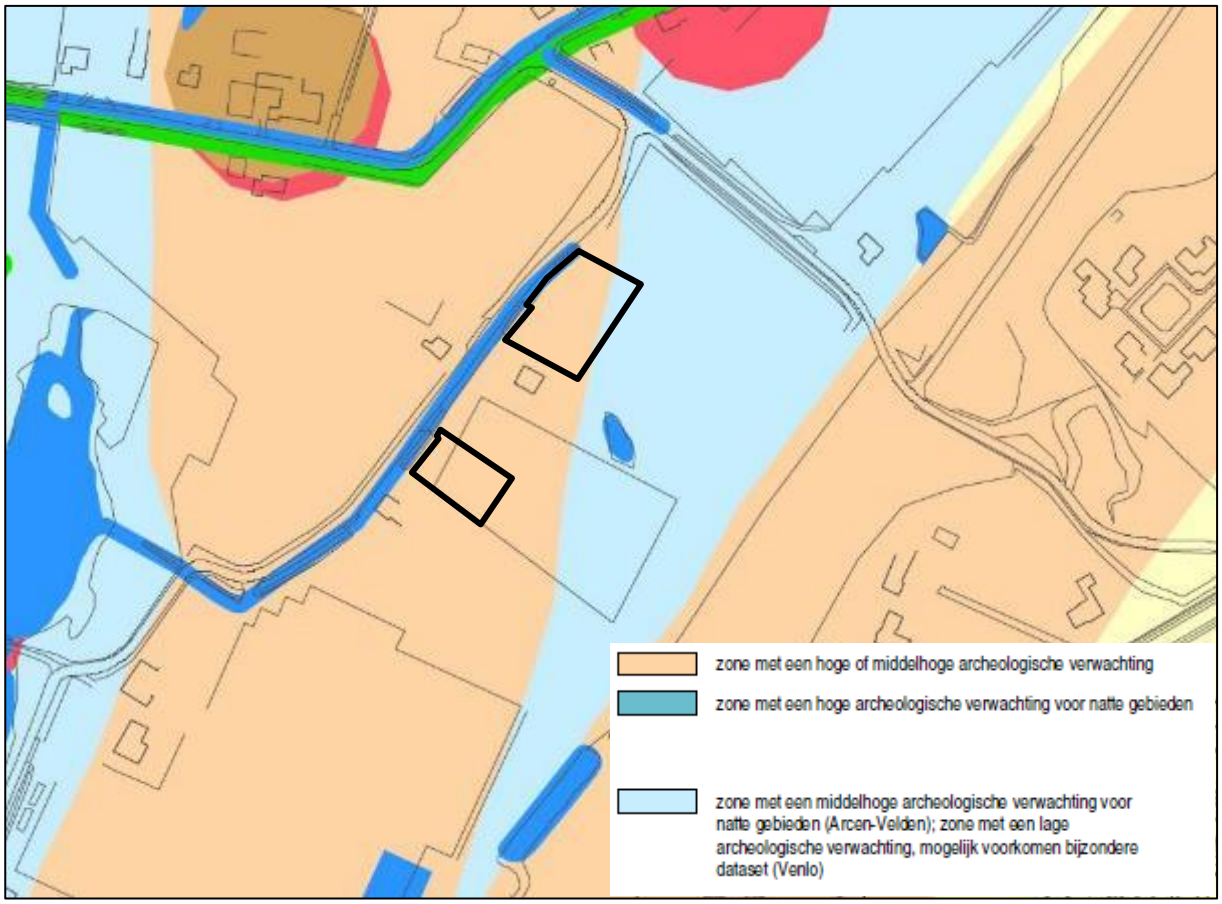
Archeologie
In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect ‘archeologie’ in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

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

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het westelijke deel van het plangebied binnen een zone met een hoge of middelhoge archeologische verwachting. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte van meer dan 500 m^2 en dieper dan 40 cm. Het oostelijke deel ligt binnen een zone met een lage archeologische verwachting, met de mogelijkheid tot het voorkomen van een bijzondere dataset (Venlo). Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte van meer dan 5.000 m^2 en dieper dan 40 cm.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling vinden met name in het westelijke deel van het plangebied bodemingrepen plaats die de genoemde ondergrenzen overschrijden. In het oostelijke deel van het projectgebied zijn geen ontwikkelingen voorzien. De bestaande kas wordt gesloopt en herbestemd naar een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Ter plaatse van de drie woningbouwkavels zullen de geldende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek naar verwachting worden overschreden, waardoor voor deze kavels archeologisch onderzoek is benodigd.



Uitsnede archeologische beleidskaart Venlo met ligging plangebied (rood omlijnd)

Ter plaatse van de twee noordelijk gelegen woonkavels is in 2016 een archeologisch onderzoek[5] uitgevoerd. De conclusies zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat het bodemprofiel binnen het plangebied, met uitzondering van één boring, intact te noemen is. De aanwezigheid van een niet geoxideerd veenpakket en de aanwezigheid van fluviatiele kleiafzettingen duiden er echter op dat het plangebied waarschijnlijk te nat was voor bewoning of onderhevig is geweest aan erosie. De verwachtingen uit het verwachtingsmodel kunnen dan ook alle naar laag worden bijgesteld. Met deze reden luidt het advies dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Dit advies is door de gemeente Venlo omgezet tot een selectiebesluit. Ter plaatse van de twee woningbouwkavels op het perceel 914 en 915 gelden kortom geen belemmeringen vanuit archeologie. In het voorliggende bestemmingsplan is op deze twee kavels geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen.

[5] Aeres Milieu, *Archeologisch verkennend veldonderzoek, door middel van boringen, Koelderstraat 86 (perceel U 470), Venlo,* projectnummer AM14330, 14 maart 2016

Ter plaatse van de zuidelijk gelegen woningbouwkavels heeft in februari 2021 een archeologisch verkennend veldonderzoek[6] plaatsgevonden. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het plangebied is geroerd tot minimaal in de top van de C-horizont. De oorspronkelijke bodemopbouw is verdwenen en volledig opgenomen in de bovenliggende ploeglaag. Enkel in boring 4 zijn restanten (brokken) aangetroffen van een inspoelingshorizont (B-horizont). Onder de A(ap)-horizont is sprake van laagjes van fluviatiele klei. Hieronder bevindt zich de natuurlijke ondergrond (C-horizont). De kleilaagjes geven aan dat het plangebied te nat zal zijn geweest voor bewoning. De deels middelhoge verwachtingen zijn om die redenen bijgesteld naar laag voor alle perioden. Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

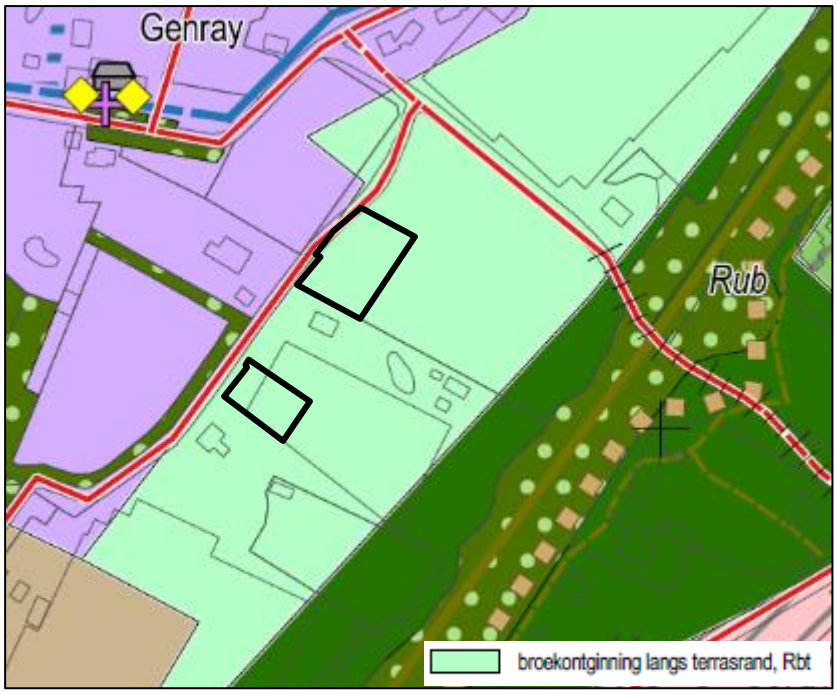
De gemeente Venlo onderschrijft bovenstaand selectieadvies om dit (zuidelijke) deel van het plangebied vrij te geven. Dit vanwege de geconstateerde bodemverstoring (de oorspronkelijke bodemopbouw ontbreekt geheel) en de aanwijzingen voor natte en dus onaantrekkelijke omstandigheden voor menselijk gebruik in het verleden.

Cultuurhistorie
Het gebied 't Ven Oost, waar het plangebied deel van uitmaakt, betreft een cultuurhistorisch waardevol landschap. 't Ven Oost is aan de oostzijde begrensd door een 20 meter hoge beboste steilrand. Het gebied heeft van nature drassige kwelzones. De natste gebieden liggen aan de voet van de steilrand en in een laagte van een voormalige Maasgeul. In die laagten ontstonden moerasbossen, die grotendeel zijn ontgonnen tot graslanden. Tussen de drassige zones liggen zandruggen, waarop wegen met open lintbebouwing en akkers zijn gesitueerd. De verkaveling kent globaal twee patronen. Dwars op de voet van de steilrand ligt een strokenverkaveling die haaks aansluit op een landweg. De kavels worden gescheiden door kwelsloten. Op hogere gronden ligt een overwegend onregelmatige blokverkaveling van akkers en weilanden.

De wegen op de hogere delen hebben een bochtig verloop en vormen een onregelmatig netwerk. In de laagten van de oude Maasgeul en de kwelzones, zijn de wegen recht en dwars op de lengterichting van de zones aangelegd. Bij enkele landgoederen zijn als onderdeel van de architectuur enkele rechte wegen aangelegd. De huidige ontwatering van 't Ven oost is geheel door mensenhand gemaakt. Ondanks dat de meeste sloten rechtlijnig zijn, volgen ze de laagten en de glooiingen. Een uitzondering vormt de Rijnbeek die op eigenzinnige wijze in een rechte lijn het gebied doorsnijdt. Het is een deel van het onvoltooid kanaalplan 'Fossa Eugenia' uit de Spaanse tijd.

[6] Aeres Milieu, Archeologisch verkennend veldonderzoek door middel van boringen, Koelderstraat 86 te Venlo, projectnummer AM20584, 18 februari 2021

Volgens de gemeentelijke cultuurhistorische inventarisatiekaart betreft het plangebied een broekontginning langs een terrasrand. Langs deze rand van het hoogterras zorgde kwelwater voor natte omstandigheden. Dit gebied kende een regelmatig patroon van stroken grasland, gescheiden door perceelsrandbeplanting, mogelijk elzensingels. Langs de rand van het gebied, in dit geval langs de Koelderstraat, is lintbebouwing ontstaan. De verkaveling is, ondanks het verdwijnen van de oorspronkelijke beplanting, nog aanwezig.



Uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart gemeente Venlo met ligging plangebied (zwart omlijnd)

De verkaveling voor de nieuwe woonkavels maakt deel uit van het bebouwingslint aan de Koelderstraat en sluit aan op de bestaande verkaveling. Doordat de bestaande kas wordt gesloopt en wegbestemd, kan het gebied achter de woonpercelen worden voorzien van een open, onbebouwde inrichting. Hierdoor blijft sprake van een afwisseling tussen open en besloten gebied. De woonkavels zijn hiermee prima inpasbaar in het cultuurhistorisch waardevolle landschap en hebben geen onevenredige afbreuk van de aanwezige waarden tot gevolg.

De Arenborghoeve, die is gelegen aan de Genrayweg 49, op circa 130 meter ten noordwesten van het plangebied, is aangewezen als rijksmonument. Gezien deze afstand tot het monument en de aard van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geen negatieve invloed op dit monument uitgeoefend. Daarnaast is de Koelderstraat ter hoogte van het plangebied aangeduid als een ‘andere weg ouder dan 1806’ op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt echter geen invloed uitgeoefend op het verloop en profiel van deze weg. Voor het overige zijn er binnen het

plangebied en de directe omgeving geen monumenten of overige gebouwde cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid waarop het voorliggende plan een negatieve invloed kan uitoefenen. Er is dan ook geen sprake van negatieve effecten op omliggende cultuurhistorische waarden.

Conclusie
Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-

ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toetsing

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is een quickscan flora en fauna[7] uitgevoerd in het plangebied. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg', bevindt zich op circa 1,2 kilometer afstand ten oosten van het projectgebied. Het Natura 2000-gebied Maasduinen is op 5,5 km gelegen. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling, is mogelijk sprake van een toename aan stikstofuitstoot. Negatieve effecten vanwege stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden kunnen niet op voorhand worden uitgesloten.

Daarom is een AERIUS-berekening[8] uitgevoerd voor de aanleg- en de gebruiksfase. Uit deze berekeningen blijkt dat bij beide fasen geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Vanuit het aspect stikstofdepositie zijn er hierdoor geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone of bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 35 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. De bebouwing dichter bij de goudgroene natuurzone wordt gesloopt, waardoor activiteiten op grotere afstand van de goudgroene natuurzone komen te liggen. Aangezien de woningen aan de

[7] BRO, *Quickscan flora en fauna Koelderstraat 86 te Venlo,* projectnummer P03626, 18 december 2020
[8] BRO, *AERIUS-berekening Koelderstraat, Venlo*, projectnummer P05540, d.d. 10 februari 2023.

Koelderstraat komen te liggen, aan de westzijde van het plangebied, zal er redelijkerwijs geen verhoogde mate van verstoring plaats vinden in vergelijking met de huidige situatie. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden
Aangezien er binnen het plangebied geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming
Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied gaan geen nest- of verblijfsplaatsen of essentieel leefgebied van beschermde soorten verloren. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op het opgaand groen in de directe omgeving van het plangebied te worden vermeden.
- Ten aanzien van de steenmarter dient het verwijderen van opgaand groen en takkenrillen/hopen te worden uitgevoerd in de vrijgestelde periode tussen augustus en februari.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Conclusie
Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde natuurgebieden zijn op basis van de onderzoeksresultaten uitgesloten. Wat betreft soortenbescherming zijn er met in acht neming van de bovenstaande maatregelen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Leidingen en infrastructuur

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels gelegen met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

5.5 Verkeerskundige aspecten

De nieuwe woningbouwkavels zullen worden ontsloten op de Koelderstraat. Elk woonperceel krijgt een eigen inrit op deze weg.

De woningbouw zal een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben, die is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). In de berekening voor de verkeersgeneratie zijn alleen de drie nieuwbouwkavels meegenomen. De verkeersgeneratie van de bestaande agrarische bedrijfswoning wijzigt namelijk niet door de bestemmingswijziging naar een burgerwoning. Voor wat betreft het woningtype van de nieuwe woningen is uitgegaan van 'koop, huis, vrijstaand'. Wat betreft het omgevingstype is uitgegaan van de rest van de bebouwde kom in een sterk stedelijke gemeente. De verkeersgeneratie voor de drie woningbouwkavels ligt op basis van deze uitgangspunten tussen de 23,4 en 25,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De Koelderstraat en omliggende wegen kunnen deze beperkte toename van de verkeersgeneratie zonder problemen verwerken. Bovendien had het voormalige glastuinbouwbedrijf ook een (niet becijferde) verkeersgeneratie, die als gevolg van de ontwikkeling komt te vervallen.

Wat betreft parkeren hanteert de gemeente Venlo de parkeernormen volgens de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381). Net als bij de bovenstaande berekening van de verkeersgeneratie is voor de woningbouwkavels uitgaan van de categorie woningtype 'koop, huis, vrijstaand' en een ligging in de rest van de bebouwde kom in een sterk stedelijke gemeente. Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de gemiddelde parkeerbehoefte van de woningen op het maatgevende moment (zijnde een werkdagnacht) 6,3 parkeerplaatsen, hetgeen neerkomt op 2,1 parkeerplaatsen per woning.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van kavels is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein.

5.6 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen voor een omgevingsvergunning die vanaf 1 januari 2021 worden ingediend, moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- de energiebehoefte van het gebouw;
- het primair fossiele energiegebruik;
- het aandeel hernieuwbare energie.

De woningen binnen het plangebied zullen aan deze eisen moeten voldoen.

Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluittaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

5.7 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.

Beleidskader
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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.

Kenmerken van het watersysteem
De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater
Op basis van POL2014 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het is in het gebied Venloschol binnen en buiten inrichtingen beneden 5 meter boven NAP verboden:

- een boorput te maken of te hebben;
- de grond te roeren;
- een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;

- 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;
- een aardwarmtesysteem te maken of te hebben;
- het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in geen van de bovengenoemde werkzaamheden. Vanuit de ligging van het plangebied binnen de boringsvrije zone zijn er daarom geen belemmeringen.

Daarnaast ligt het plangebied binnen het grondwaterlichaam Zand Maas en een strategische grondwatervoorraad. De ligging binnen deze zones vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling aangezien geen diepe grondboringen of grondwateronttrekkingen voorzien zijn.

Oppervlaktewater

Direct ten westen van het plangebied ligt de Koelderbeek. Dit betreft een primaire watergang die in het beheer is bij het Waterschap Limburg. Ter hoogte van de bestaande agrarische bedrijfswoning en de inrit naar de kas is de watergang overkluisd. De waterloop blijft zijn huidige vorm en functie behouden in het kader van de voorliggende ontwikkeling. De ontwikkeling heeft dan ook geen nadelig effect op de Koelderbeek. Voor het overige bevindt zich in de directe omgeving geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

Afvalwater en hemelwater

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing en van verhardingen wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater van de woningen naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. Op de woonpercelen is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in een bergings- of infiltratievoorziening met voldoende capaciteit.

Conform richtlijnen van Waterschap Limburg dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm in 24 uur.

Omdat op deze locatie drukriolering aanwezig is, is een overlaat naar gemeentelijk stelsel niet mogelijk. Volgens de afkoppel beslisboom moet dan een absoluut systeem aangelegd worden. Dat betekent dat voor het verwerken van hemelwater voldaan moet worden aan bergingseis 4. Dit houdt in dat er een bergingseis geldt van 71 mm in 48 uur, dynamische berging. Een overloop via maaiveld naar de Koelderbeek is alleen toegestaan na toestemming van Waterschap Limburg. Een eventuele voorziening moet dan voldoen aan de eisen van het waterschap, die ziet op een bergingseis van 100 mm in 24 uur.

Inmiddels zijn op het plangebied inmiddels drie rioolaansluitingen gerealiseerd.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 M.e.r.-beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen
De beoogde ontwikkeling van woningen komt in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*" De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van drie woningbouwkavels en het wegbestemmen van een glastuinbouwbedrijf. Het omzetten van de bijbehorende agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning gebeurt in een andere procedure. Blijkens jurisprudentie[9] dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename met drie wooneenheden. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 5). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

[9] O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)
Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 5.3 ‘Ecologie’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie
De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de aard en schaal van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. Daarnaast zijn de bouwregels voor woningen overwegend gebaseerd op het Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost, zoals in paragraaf 3 en 4.4.6 uitgebreid is toegelicht.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten
Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels
Bestemmingen
De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:
1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch met waarden
De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor, agrarisch gebruik, instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, instandhouding landschappelijke openheid, instandhouding van het oppervlaktewater, extensief recreatief medegebruik, waterhuishoudkundige voorzieningen en landschappelijke inpassing.

Wonen
De bestemming ‘Wonen’ is opgenomen voor de drie nieuwe woningbouwkavels. Voor de Ruimte voor Ruimte kavels is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woning' opgenomen. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (incl. kamerbewoning tot maximaal 2 personen per woning), beroepen en bedrijven aan huis en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op elk woonperceel is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd dient te worden. Wat betreft de bouwregels voor de woningen is overwegend aangesloten bij het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost'. Voor de woningen die op basis van dit beleid mogelijk wordt gemaakt, zijn de bouwregels uit dit beleidskader één op één overgenomen.

Algemene regels
In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

De algemene bouwregels bevatten een regeling met betrekking tot bestaande afstanden en maten. In de algemene aanduidingsregels is de regeling omtrent de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbescherming venloschol' en 'overige zone – robuuste landbouw en natuur' opgenomen. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Overgangs- en slotregels
In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.
In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het wegbestemmen van een voormalig glastuinbouwbedrijf, en de ontwikkeling van drie Ruimte voor Ruimte kavels. Voor de nieuwe woningen zijn enkel een huisaansluiting riool en inritvergunning nodig. Dit betreft een kruimelgeval als bedoeld in artikel 6.2.1a, onder c, Bro. Voor deze ontwikkeling geldt daarom geen verplichting tot een anterieure overeenkomst. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is wel een planschade overeenkomst gesloten.

7.2 Overleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen. Tijdens deze periode van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen.

8. PROCEDURE

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

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **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 indien zienswijzen zijn ingediend.
- 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 iedere belanghebbende.
- **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.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl