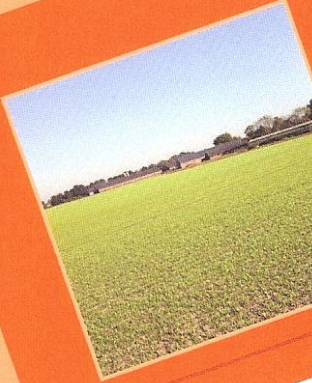
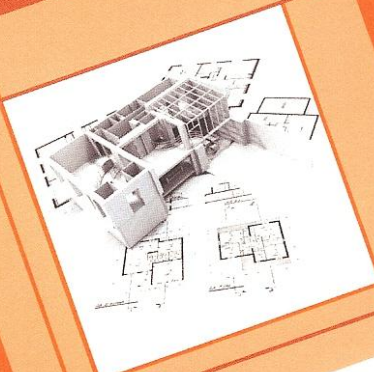
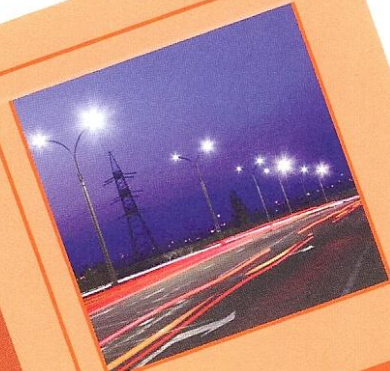
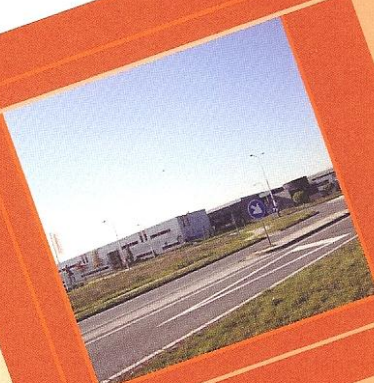
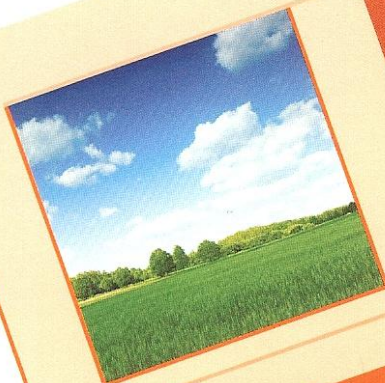




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



8

Wijzigingsplan

woningbouw Kockerseweg (ong.) Boekend

Gemeente Venlo

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Wijzigingsplan woningbouw Kockerseweg (ong.) Boekend gemeente Venlo
Opdrachtgever: Linssen Bouw, Heymansstraat 145, 5927 NR Boekend (Venlo)
Contactpersoon: De heer G.E.J. Linssen (Linssen Bouw)
Identificatienummer: NL.IMRO.0983.BP201204KOCKERSEWG-VA01
Aantal pagina's: 57
1^e concept: 21 december 2011
2^e concept: 27 januari 2012
3^e concept: 13 april 2012
4^e concept: 19 juli 2012
5^e concept: 26 juli 2012
Ontwerp: 23 augustus 2012
Definitief: 04 juni 2013

Opsteller: mr. A.W.C.M. Jansen paraaf:
Controleur: mr. J.C.M.G. Beusmans paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Van Vlatenstraat 159
5975 SE Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202996/06-48800953

E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl
I: www.beusmans-jansen.nl

© 2013 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden veelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Het plangebied	6
1.3 Voorgaande plannen	8
1.4 Leeswijzer	9
 HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED	 10
2.1 Beschrijving plangebied e.o.	10
2.2 Historisch perspectief	11
2.3 Ruimtelijke structuren	11
2.3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur: stedenbouw, bebouwingstypologie en architectuur	11
2.3.2 Verkeerstructuur: openbare ruimte, verkeer en parkeren	12
2.3.3 Groenstructuur: Groen en water	13
2.4 Functies in het plangebied e.o.	13
 HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	 14
3.1 Woningbouwprogramma en fasering	14
3.1.1 Bouwplan	14
3.1.2 Fasering en relatie met woningbouwproject 'De Vaert' (Bosweg)	16
3.2 Stedenbouwkundige - en functionele inpassing	16
3.3 Architectuur, duurzaam bouwen en brandveiligheid	17
3.4 Privacy, bezonning en sociale veiligheid	17
3.5 Ontsluiting en parkeren	18
 HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	 19
4.1 Rijksbeleid	19
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	19
4.1.2 AMvB Ruimte	20
4.2 Provinciaal beleid	20
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	20
4.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	22
4.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu	22
4.3 Gemeentelijk beleid	23
4.3.1 Ruimtelijke structuurvisie 2005-2015	23
4.3.2 Woonvisie regio Venlo eo 2011-2015	24
4.3.3 Uitgangspunten dynamische woningbouwprogrammering	24
4.3.4 Dorpsontwikkelingsplan Boekend 2008-2018	25
 HOOFDSTUK 5 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	 27
 HOOFDSTUK 6 RANDVOORWAARDEN	 32
6.1 Milieu en ecologie	32
6.1.1 Luchtkwaliteit	32
6.1.2 Natuur en landschap	33
6.1.3 Flora en fauna	33
6.2 Waterhuishouding (waterparagraaf)	36

6.3	Cultuurhistorie	36
6.4	Externe veiligheid	38
6.4.1	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	38
6.4.2	Vervoer gevaarlijke stoffen	38
6.4.3	Verantwoording groepsrisico vervoer gevaarlijke stoffen	39
6.5	Kabels, leidingen en straalpaden	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE VORMGEVING	41
7.1	Algemeen	41
7.2	Verbeelding	41
7.3	Planregels	41
7.4	Planstukken	42
HOOFDSTUK 8	HANDHAVING	43
8.1	Algemeen	43
8.2	Visie handhaving plangebied	43
8.3	Middelen	43
HOOFDSTUK 9	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE	44
HOOFDSTUK 10	PROCEDURE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
10.1	Procedure	45
10.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
10.3	Ontwerp-wijzigingsplan	45
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING		46
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	47
BIJLAGE 2	HISTORISCH BODEMONDERZOEK	48
BIJLAGE 3	VERKENNEND WATERBODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 4	BEOORDELING BODEMGESCHIKTHEID-1	50
BIJLAGE 5	BEOORDELING BODEMGESCHIKTHEID-2	51
BIJLAGE 6	INDICATIEVE KWALITEITSBEPALING PARTIJ GROND KOCKERSEWEG (ONG.)	52
BIJLAGE 7	AKOESTISCH ONDERZOEK HOVENIERSBEDRIJF	53
BIJLAGE 8	FLORA EN FAUNA QUICKSCAN	54
BIJLAGE 9	WATERHUISHOUDKUNDIG ONDERZOEK	55
BIJLAGE 10	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN VERKENNEND BOORONDERZOEK KOCKERSEWEG	56
BIJLAGE 11	NOTA VAN ZIENSWIJZEN	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het adres Kockerseweg 71 was voorheen het glastuinbouwbedrijf van de familie Titulaer gevestigd. De familie heeft dit glastuinbouwbedrijf ca. 10 jaar geleden beëindigd. Ter plaatse is nu nog aanwezig de voormalige bedrijfswoning (langgevelboerderij) en een glastuinbouwkas. Deze glastuinbouwkas wordt op dit moment verhuurd. De familie zal de bestaande bedrijfswoning gaan splitsen in twee burgerwoningen c.q. in twee woonpercelen. De glastuinbouwkas zal worden gesloopt en daarmee wordt iedere vorm van agrarische bedrijfsvoering definitief beëindigd. De gronden waar deze glastuinbouwkas zich bevindt zijn thans eigendom van Linssen Bouw, Heymansstraat 145 te Boekend (hierna ook te noemen: initiatiefnemer). Ter plaatse van deze glastuinbouwkas is door de initiatiefnemer een woningbouwprogramma ontwikkeld bestaande uit maximaal 7 nieuw te bouwen woningen.

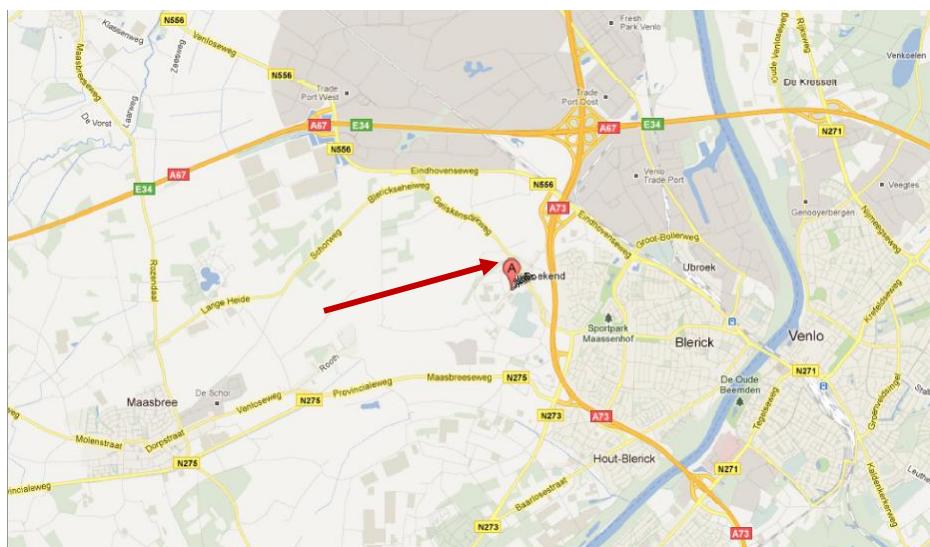
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Kern Boekend”. Op het perceel rust de bestemming ‘Agrarisch’ (met bouwvlak). De glastuinbouwkas heeft de nadere aanduiding ‘glastuinbouw’ voor de uitoefening van een agrarische bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf. In de planregels behorend bij de bestemming is een mogelijkheid opgenomen om de bestemming ‘Agrarisch’ onder voorwaarden te wijzigen in ‘Wonen’.

Het voorliggende wijzigingsplan “woningbouw Kockerseweg (ong.) Boekend gemeente Venlo” voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor de beoogde bouw van 7 woningen. De boerderijsplitsing is geregeld in een afzonderlijk wijzigingsplan. Het wijzigingsplan “woningbouw Kockerseweg (ong.) Boekend gemeente Venlo” bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het wijzigingsplan beschikbaar.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van het onderhavige wijzigingsplan is gelegen in de bebouwde kom van de kern Boekend. Het betreft hier een ten westen van (het centrumgebied van) Venlo gelegen landelijk dorpskern. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Kockerseweg (aan de westzijde) en de agrarische gronden (doorlopend tot de autosnelweg A-73) aan de oostzijde. Het plangebied is lokaal bekend als Kockerseweg 71 en is kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie N, nrs. 127-128-129-130 (ged.). Het plangebied heeft een totale omvang van 7309 m².

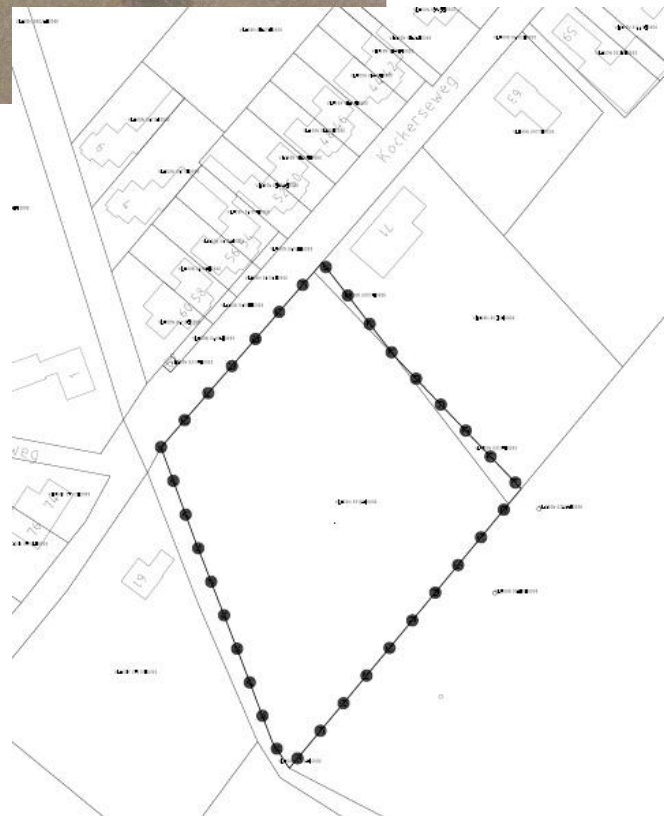
Afbeelding 1: Planlocatie op (boven)gemeentelijk niveau (bron: Google Maps)





**Afbeelding 2: Luchtfoto
plangebied e.o. (bron Google
Map)**

De kadastrale situatie is op de rechterafbeelding weergegeven. Tevens is de grens van het plangebied ingetekend. De plangrens is zodanig getrokken dat deze zo veel mogelijk samenvalt met openbare ruimte (zoals straten) en perceelsgrenzen. Verder is de plangrens zodanig getrokken dat er ten opzichte van de plangebieden van de vigerende bestemmingsplannen geen 'gaten' vallen.



Afbeelding 3: Planbegrenzing

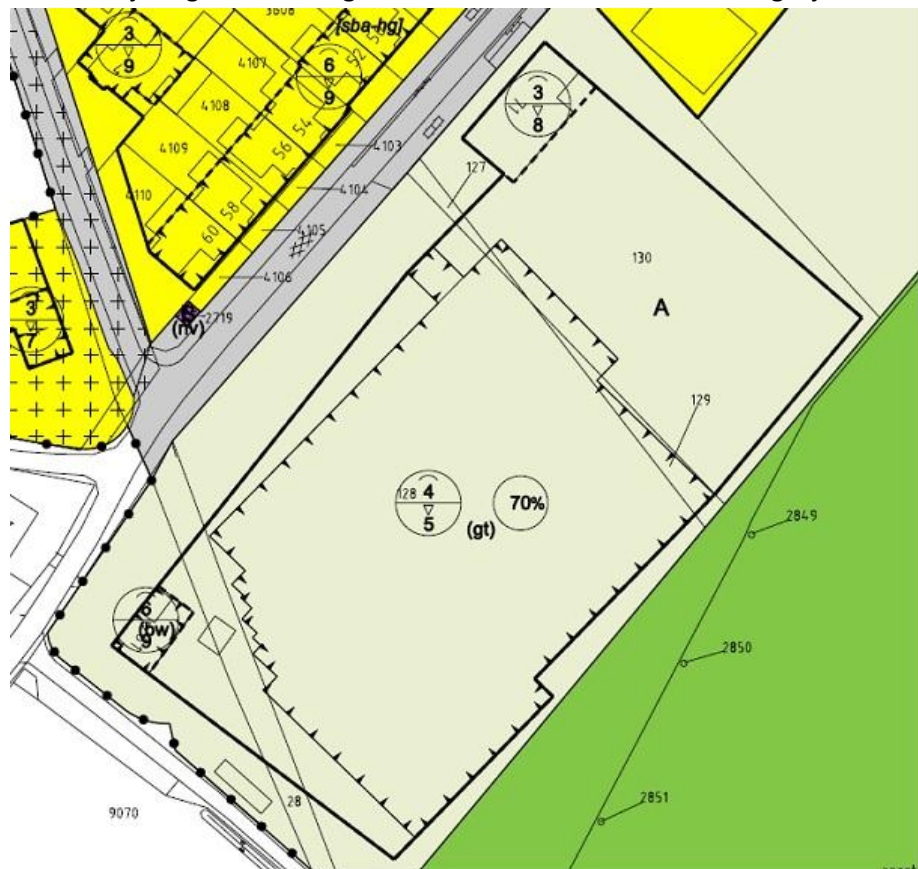
1.3 Voorgaande plannen

Voor het plangebied vigeerde tot de vaststelling en inwerkingtreding van het huidige wijzigingsplan het volgende bestemmingsplan c.q. de volgende bestemming:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen	Vaststelling Raad	in werking getreden
Kern Boekend	- Agrarisch	26 mei 2010	

De planregels bij de bestemming 'Agrarisch' stellen dat op de gronden met de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf uitgeoefend mag worden. Ten behoeve van een dergelijk bedrijf mogen

bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak worden opgericht alsmede één bedrijfswoning binnen de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het gebruik van de gronden en opstellen ten behoeve van (burger)bewoning is in strijd met deze bestemming. Wel voorzien de planregels van deze bestemming in een bevoegdheid om onder een aantal voorwaarden de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen'.



Afbeelding 4: Uitsnede plankaart
Kern Boekend

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een uitgebreide analyse van (de waarden van) het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling zelf. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijzigingsbevoegdheden waarop dit plan gebaseerd is en wordt de ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in milieu-planologische aspecten en bevat de waterparagraaf. De juridische vormgeving van het wijzigingsplan is neergelegd in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 wordt aandacht besteed aan de handhaving van het wijzigingsplan. De economische uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 9. Hoofdstuk 10 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure inclusief de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt de feitelijke situatie van het plangebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en omgeving. Er wordt kort ingegaan op het historisch perspectief van de ontwikkeling van het plangebied, de stedenbouwkundige en verkeerskundige structuur, groen en water en de aanwezige functies.

2.1 Beschrijving plangebied e.o.

Binnen het plangebied bevindt zich op dit moment bebouwing in de vorm van een glastuinbouwkas. De familie Titulaer verhuurt deze glastuinbouwkas op dit moment. De onbebouwde gronden van het plangebied zijn deels verhard in de vorm van een oprit en een voor-, zij- en achterf. De overige gronden zijn onverhard en zijn in gebruik als agrarische productiegrond en tuin.

Verder bevindt zich naast het plangebied een boerderij. Het betreft hier de voormalige agrarische bedrijfswoning. Deze boerderij wordt thans gedeeltelijk bewoond. De overige ruimten worden gebruikt als schuur en ten behoeve van opslag.

Tegenover het plangebied – aan de andere kant van de Kockerseweg – bevindt zich een lint met uitsluitend woonbebouwing bestaande uit moderne tweekappers. Het is deze woonbebouwing die het plangebied en directe omgeving zijn overheersend karakter als woonbuurt geven, dit ondanks het feit dat aan de zijde van de Kockerseweg waaraan het plangebied is gelegen een aantal niet-woonfuncties voorkomen (zie ook paragraaf 2.4 van deze plantoelichting). De Kockerseweg is ruimtelijk te kwalificeren als een woonstraat in dorps gebied.



Afbeelding 5: Kockerseweg 71



Afbeelding 6: Glastuinbouwkas

2.2 Historisch perspectief

De kern Boekend is gelegen aan de binnenbocht van een Pleistocene Maasmeander, thans Koelbroek genoemd. De directe omgeving van Boekend kan worden gekarakteriseerd als een kampenlandschap waar in de Middeleeuwen grote, vaak omgrachte, boerderijen werden gesticht. Voorbeelden hiervan zijn ondermeer Boekenderhof, Echtenray, Mulkenhof, Maashof, Egerboschhof en Heershof.

De geologische ondergrond van de kern Boekend wordt bepaald door de voormalige aanwezigheid van de Maas. Het stroomgebied van deze rivier is vandaag de dag nog duidelijk herkenbaar in de structuur van het landschap, onder andere in de morfologische opbouw van het dorp, waarvan de oudst bewoonde delen aan de rand van het vruchtbare gebied zijn ontstaan. Als gevolg van een miljoenen jaren durend erosieproces heeft de Maas een insnijding in het landschap gevormd. Op de terrasranden bestond het functionele gebruik van de grond voornamelijk uit landbouw. De kampboerderij kan in dit verband worden gezien als het basistype van een agrarische stichting. De hoeve zelf stond te midden of aan de rand van een kampongting, vaak geïsoleerd van de bewoonde wereld. Kampboerderijen werden vanaf de Middeleeuwen tot ver in de negentiende eeuw gesticht. Sommige kamphoeven bleven eeuwenlang onveranderd bestaan, andere zijn in de loop van de tijd gesplitst. Door splitsing kon een kamphoeve uitgroeien tot een bebouwingscluster of zelfs tot een dorp. De kern Boekend is een voorbeeld van een nederzetting waarvan de primaire aanleg wordt gevormd door een aantal kampboerderijen.

2.3 Ruimtelijke structuren

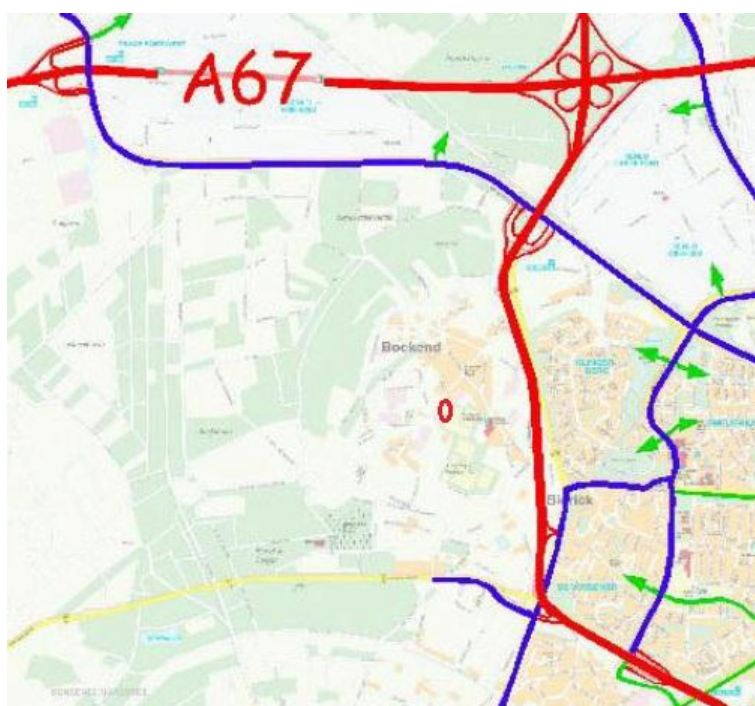
2.3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur: stedenbouw, bebouwingstypologie en architectuur

Boekend is een agrarische woonkern die vrij in het landschap ligt. In het dorp is het agrarische verleden en heden nog duidelijk zichtbaar door de aanwezigheid van agrarische gronden. Vanuit bijna elke plek in het dorp zijn de agrarische gronden nog zichtbaar. Louter aan de oostzijde is met de realisatie van de A73 en de bijbehorende geluidswal de stedelijke omgeving zichtbaar. De nog steeds veelvuldig aanwezig zijnde boerderijbebouwing symboliseert Boekend als kleine agrarische kern. Sinds de Tweede Wereldoorlog zijn op kleine schaal woningen toegevoegd en is de bebouwing langzaam en enigszins verdicht. Toch kent Boekend nog steeds een dorpse en ontspannen, groene bebouwingsstructuur.

Aan Boekend zijn geen projectmatige woonbuurten toegevoegd. Alle woningen staan aan de oorspronkelijke wegenstructuur. De basis ligt rond de Heymansstraat, Geliskensdijkweg, Huiskampweg en Kockerseweg. Van daaruit is het dorp geleidelijk aan uitgedijd door toevoeging van vrijstaande, twee-onder-één-kap, geschakelde en rijwoningen. Hiermee is een grote diversiteit aan woningen ontstaan. Lange rijen zijn nooit gerealiseerd. Samen met de grote kavels, de doorzichten naar het landschap en het feit dat niet hoger is gebouwd dan twee lagen met kap maken dat het dorps wonen is in Boekend. De afwisseling tussen 'moderne' woonbebouwing en voormalige boerderijen, de verspringende rooilijnen en verschillen in kapvormen en kaphoogte geven een gevarieerd beeld.

2.3.2 Verkeerstructuur: openbare ruimte, verkeer en parkeren

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2005-2015 (GVVP)*. Doel van het GVVP is het verbeteren van de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Venlo. Het GVVP geeft een wegenstructuur voor Venlo aan, met een stelsel van hoofdwegen (autosnelwegen en hoofdontsluitingswegen). De overige straten krijgen dan alleen nog met het eigen verkeer van wijk of buurt te maken en blijven daardoor rustig.



Afbeelding 7:
Hoofdwegenstructuur

Boekend heeft alleen met haar eigen verkeer te maken. De historische wegenstructuur van Boekend is nog geheel intact. In de loop der jaren zijn nauwelijks wegen toegevoegd aan Boekend. De belangrijkste weg is de Heymansstraat aangezien deze weg de verbinding vormt met Blerick en daarmee de regionale wegenstructuur. Ten oosten van Boekend is de A73 aangelegd. Boekend krijgt geen rechtstreekse aansluiting op de A73, wel wordt de infrastructuur aangepast aan de aanleg van de A73. Aan de westzijde verzorgen de Heymansstraat en de Kockerseweg de relatie met de natuurgebieden Kockersen, Blericksche Heide en Kraijelheide. Centraal in Boekend vormen de Heymansstraat en Kockerseweg de belangrijkste kruising. Daaromheen vormen de Huiskampweg, Geliskensdijkweg, Nellenweg en de Bosweg de verbinding tussen deze twee wegen.

Het plangebied wordt ontsloten door de Kockerseweg. Deze weg heeft vooral een verblijfsfunctie in de vorm van een perceelsootsluitende functie met een snelheidsregime van max. 30 km/uur. Het profiel van de weg is hierop toegesneden. De weg bestaat uit één rijbaan en ter hoogte van het plangebied is aan één zijde een voetpad aanwezig. Afzonderlijke fietspaden en openbare parkeervoorzieningen ontbreken. Het al dan niet bedrijfsmatige parkeren en laden en lossen vindt op particulier terrein plaats.



Afbeelding 8 : Kockerseweg Noord



Afbeelding 9: Kockerseweg Zuid

2.3.3 Groenstructuur: Groen en water

Het gemeentelijk groenbeleid is vastgelegd in het *Groenbeleidsplan gemeente Venlo 1994*. In Boekend is relatief weinig openbaar groen aanwezig. Ter hoogte van het onderhavige plangebied is dit niet anders. De openbare groenstructuur in de omgeving manifesteert zich als laanbeplanting aan weerszijde van de openbare wegen met bomen van 2^e orde. Het andere aanwezige groen wordt gevormd door private groenvoorzieningen (voortuinen).

Water in de vorm van oppervlaktewater, waterinfiltratie- of waterbergende voorzieningen (Wadi's, vijvers e.d.) is afwezig binnen het plangebied e.o.

2.4 Functies in het plangebied e.o.

In functionele zin is het plangebied en haar omgeving te kwalificeren als een overwegend woongebied. Daarnaast komen enige vormen van lichte bedrijvigheid voor (autoherstelinrichting, hoveniersbedrijf en een bedrijf voor de fabricage van garagedeuren) alsmede consumentgebonden dienstverlening in de vorm van een kapsalon. Verder maakt de woonbestemming ter plaatse (onder voorwaarden) de uitoefening van aan huis gebonden beroepen en bedrijven mogelijk.

HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Woningbouwprogramma en fasering

3.1.1 Bouwplan

Het plan behelst de sloop van de glastuinbouwkas en de realisatie van een woningbouwprogramma van 7 woningen. Het betreft hier 6 twee-onder-één kap woningen en 1 vrijstaande woning. Bij alle woningen wordt voorzien in een aangebouwde garage. De tweekappers worden gerealiseerd op (6) kavels van ca. 350 m². De vrijstaande woning wordt gerealiseerd op een kavel van ca. 470 m².



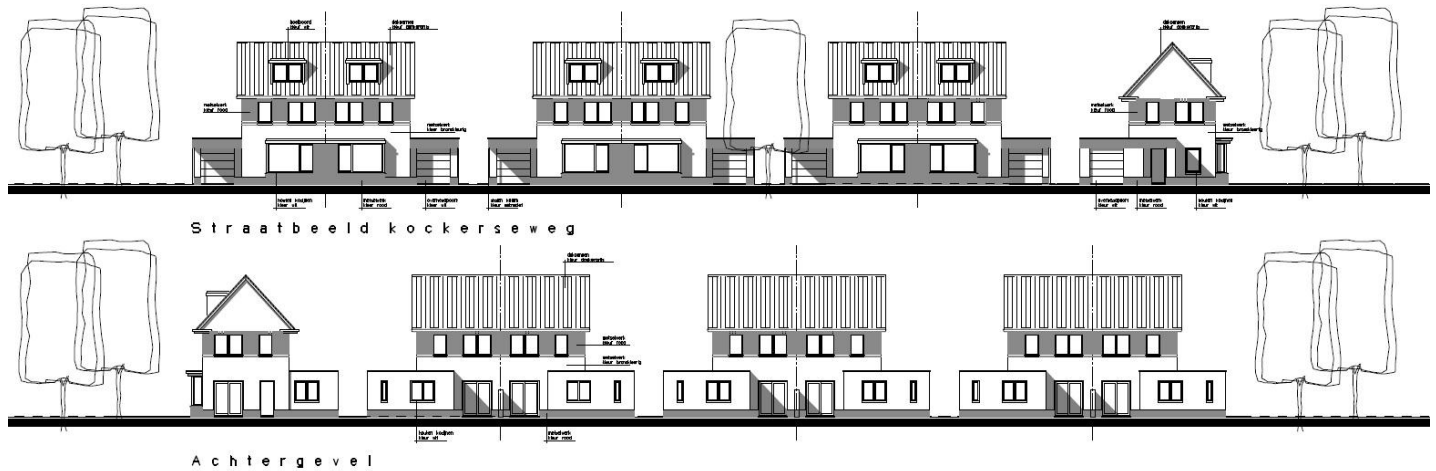
Afbeelding 10: Verkavelingsopzet plangebied

De woningen kennen de volgende bouwkundige maatvoering:

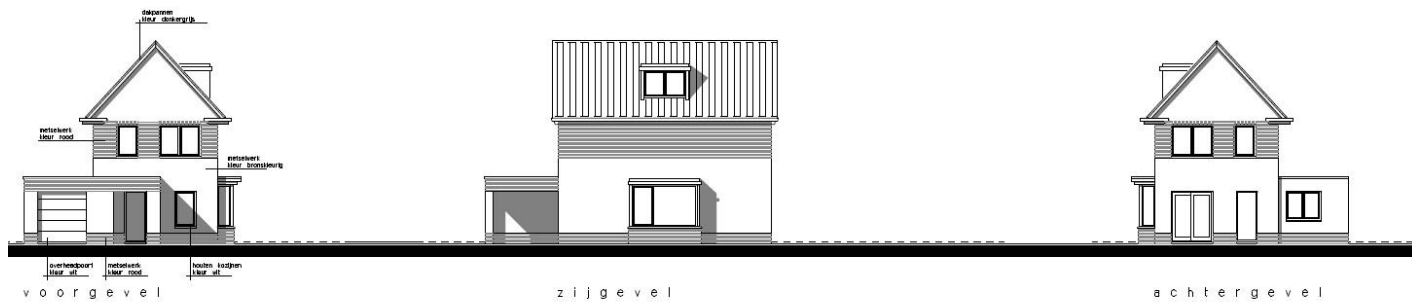
	twee-onder-één kap	vrijstaand
bebouwde oppervlakte	105,4 m ²	107,9 m ²
maximale goothoogte *	5,92 m	
maximale bouwhoogte *	9,28 m	
maximale bruto inhoud	592 m ³	606,4 m ³
maximale breedte	9 m	9,18 m
maximale diepte	13,90 m	13,57 m
ondergronds bouw (kelder e.d.)	nvt	nvt
afdekking hoofdgebouw	kap	kap
afdekking bijgebouw/helling	plat	plat

*alle maten boven peil

Onderdelen van het project waarop het onderhavige plan ook betrekking heeft betreffen de aanleg van tuinen, erven en andere verhardingen, waterinfiltratie- en waterbergende voorzieningen en de ten behoeve van het project noodzakelijke kabels en leidingen.



Afbeelding 11: Straatbeeld



Afbeelding 12: Vrijstaande woning



Afbeelding 13: Twee-onder-één kap

3.1.2 Fasering en relatie met woningbouwproject 'De Vaert' (Bosweg)

Naast de onderhavige woningbouwontwikkeling, is er nog een andere woningbouwontwikkeling in Boekend gepland. Het betreft hier de realisatie van 16 woningen (tot 2015) aan de Bosweg (project 'De Vaert'). Als het gaat om programmering en fasering kunnen beide woningbouwontwikkelingen in Boekend niet los van elkaar gezien worden. Er is slechts een beperkte opnamecapaciteit voor nieuwbouw in Boekend. Van belang is dat beide projecten geen concurrenten van elkaar worden, maar ieder een eigen doelgroep bedienen en fasering kennen.

Het onderhavige woningbouwplan voorziet in een andere doelgroep dan die van het plan 'De Vaert'. Het onderhavige woningbouwplan bestaat uit ruim opgezette tweekappers en dito vrijstaande woning op aantrekkelijk bemeten kavels. Alle woningen zijn verder voorzien van een vrije achterom. Het plan beoogt dan ook vooral luxe tweekappers te realiseren in een hoger segment van de woningmarkt (voor tweekappers). De doelgroep van deze woningen zijn dus niet starters of senioren, maar wordt met name gevormd door bovenmodale eengezinshuishoudens die vanuit een bestaande (aaneengesloten, halfvrijstaande of gestapelde) woning toe zijn aan een verdere stap in hun wooncarrière (namelijk de stap naar een grotere en luxere woning op een groter perceel dan hun huidige woning). Deze doelgroep komt uit Boekend zelf of omliggende landelijke kernen, maar kan ook zeker komen vanuit de binnenstedelijke gebieden van Venlo. Deze doelgroep maakt dan de overstap naar de geplande woningen ook vanuit de ambitie om met het gezin in een rustige, landelijk-dorpse omgeving te gaan wonen.

Dit specifieke concept voor deze specifieke doelgroep heeft zich verder in het verleden al ruimschoots bewezen. De initiatiefnemer heeft dergelijke woningen immers aan de overzijde van de Kockerseweg gerealiseerd en verkocht. Ofschoon het plan nog in een schetsstadium is, is er al ruime belangstelling voor de woningen. Daardoor is het reëel om als uitgangspunt te nemen: Het aanvangen met de bouw van 4 woningen in 2013-2015. Daarna 2 woningen in 2015-2016. De laatste (vrijstaande) woning staat gepland voor 2016-2017.

3.2 Stedenbouwkundige - en functionele inpassing

In stedenbouwkundige zin geldt dat de Kockerseweg aan beide zijde een intensieve bebouwingslijn van –ondermeer - vrijstaande en halfvrijstaande woningen kent. Dit leidt tot de stedenbouwkundige karakteristiek van vrijstaande en gedeeltelijk gesloten lintbebouwing. De voorgevelrooilijn aan beide zijden van de Kockerseweg is duidelijk bepaalbaar. De bebouwingsintensiteit in de straat is hoog. Het plangebied vormt na de sloop van de glastuinbouwkas een open ruimte tussen bestaande (woon)bebouwing. Het plangebied betreft derhalve een inbreidingslocatie. De beoogde woningen worden achter de bestaande voorgevelrooilijn van de Kockerseweg opgericht. De omvang van de woonpercelen en de bebouwingsintensiteit hiervan als gevolg van het plan (zie paragraaf 3.1) sluit aan bij die van de omgeving. Het plan past dan ook in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Kockerseweg.

In functionele zin is het plangebied en haar directe omgeving te kwalificeren als een overwegend woongebied. De huidige functie van het plangebied (agrarisch) wordt door de voorgenomen bebouwing gewijzigd in wonen. Deze nieuwe woonfunctie past veel beter binnen de planologisch-ruimtelijke functies die in een bebouwde kom van een kern als Boekend aanwezig mogen zijn. Het beoogde woningbouwprogramma past qua typologie verder uitstekend tussen de bestaande vrijstaande en halfvrijstaande woningen in de directe omgeving. De beoogde woningen worden verder uitgevoerd in twee bouwlagen, afgedekt met een kap en sluiten daarmee aan bij de overheersende bouwkundige maatvoering van de bestaande woningen in de omgeving.

3.3 Architectuur, duurzaam bouwen en brandveiligheid

Bij het ontwerpen van de woningen is voornamelijk uitgegaan van de huidige structuur van de Kockerseweg, welke bestaat uit vrijstaande en gedeeltelijk gesloten lintbebouwing. Tevens is met name rekening gehouden met het gebruiken van de woningen, waarbij in deze omgeving een vrije achterom een must is. De materiaalkeuze voor de bebouwing is mede bepaald door het dorps karakter van de Kockerseweg waarbij warme baksteentinten en crème schilderwerk zich perfect aanpassen. De voorgevelrooilijn is in overleg met de commissie stadskwaliteit gelijk gehouden met de linker belending. Gezien de breedte van de Kockerseweg en de bebouwing aan de overzijde van het plangebied is er geen aanleiding om een extra verbreding door middel van de verplaatsing van de voorgevelrooilijn te overwegen.

In de gemeente Venlo wordt gestreefd naar duurzame nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De te realiseren woningbouw dient minimaal te voldoen aan de eisen op grond van het Bouwbesluit, Bouwverordening en aan alle verplichte maatregelen van de basislijst Duurzaam Bouwen-woningbouw.

3.4 Privacy, bezonning en sociale veiligheid

Voor een onaanvaardbare aantasting van privacy bij belendende percelen alsmede een onaanvaardbare vermindering van zonlicht dan wel optredende schaduwwerking, hoeft niet gevreesd te worden. De beoogde woningen bevinden zich op ca. 20 m afstand van de tegenoverliggende (burger)woningen (Kockerseweg 60-54), op ca. 12 m afstand van de gesplitste langgevelboerderij (Kockerseweg 71) en op ca. 20 m¹ afstand van de naastgelegen (bedrijfs)woning (Kockerseweg 81). Deze afstanden tussen woningen komen in Nederland in een bebouwde (stedelijke) omgeving veelvuldig voor en zijn volstrekt normaal.

De nieuwe tweekappers zijn het dichtst bij de tegenoverliggende woningen aan de Kockerseweg 60-54 gelegen. Door de positionering van deze panden ten opzichte van elkaar (voorgevel vs. voorgevel) is er geen sprake van directe en voortdurende inkijk in verblijfsruimten. Bovendien is inkijk vooral aan de orde vanuit een verdiepingsniveau. Binnen de te realiseren nieuwe woningen wordt op de verdiepingen aan de straatzijde alleen voorzien in een slaapkamer, badkamer, zolder- en opslagruimte. Door zowel de genoemde situering van de nieuwe en bestaande panden ten opzichte van elkaar als door de functionele indeling, kan ongewenste inkijk vanuit de nieuwe woning in de binnen- en buitenverblijfsruimten van de tegenoverliggende woningen zich niet voordoen.

Onbelemmerde en voortdurende inkijk vanuit de nieuwe vrijstaande woning op de binnen- en buitenverblijfsruimten van de naastgelegen woning Kockerseweg 81 - met name vanuit de verdiepingen - is niet aan de orde gelet de op de ruime afstand tussen beide panden (20 m), het feit dat een brede groensingel beide percelen afscheidt en vanwege het feit dat de zijgevel van de nieuwe woning ter hoogte van de eerste verdieping (slaapkamers) niet wordt uitgevoerd met gevelopeningen. De tweede verdieping wordt wel voorzien van een dakkapel, doch deze verdieping wordt alleen gebruikt als zolder- c.q. opslagruimte.

Doordat de nieuwe woningen zowel qua situering als qua bouwhoogte aansluiten bij de bestaande bebouwingsstructuur en bestaande bouwhoogte van zowel de aanwezige woningen als de te slopen glastuinbouwkas, zal ook de bestaande bezonnings situatie niet veranderen.

De gemeente Venlo bevordert veiligheid in en om de woning. Hiermee wordt getracht de kleine criminaliteit terug te dringen en de sociale veiligheid in de semi-openbare ruimten en de directe woonomgeving te verbeteren. Het ontwerp van de nieuwe woningen zal in ieder geval moeten voldoen aan de eisen van het politiekeurmerk 'Veilig Wonen'. De sociale veiligheid om de woningen wordt verder gegarandeerd doordat de ontsluiting van de nieuwbouwwoningen plaatsvindt via een bestaande openbare weg. Ter plaatse van de Kockerseweg is - tenslotte - voldoende straatverlichting aanwezig.

3.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is gelegen langs de Kockerseweg te Boekend. Deze straat heeft verkeerskundig gezien primair de functie van erftoegangsweg. De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden via deze weg.

De verkeersaantrekkende werking van het plan bestaat hoofdzakelijk uit extra bewoners -en bezoekersverkeer van de 7 nieuwe woningen. Het plan leidt derhalve slechts tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen op de Kockerseweg.

Het plan heeft daardoor geen consequenties voor de wegenstructuur, verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid. Bij iedere woning zal een verbrede oprit gerealiseerd worden, zodat per woning op eigen terrein 2 auto's geparkeerd kunnen worden.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt het voorontwerp van de Omgevingswet die moet verschijnen voor de zomer van 2012. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudigere regels en procedures.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het verstedelijkingsbeleid van de provincie Limburg en gemeente Venlo is niet veranderd. Bundeling van verstedelijking (m.n. woningbouw) en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Het plan behelst de nieuwbouw van 7 woningen binnen de bebouwde kom en aansluitend aan een bebouwingslint. Het project voldoet hiermee aan dit beleid (zie ook paragrafen 4.2 en 4.3).

4.1.2 AMvB Ruimte

Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening in juli 2008 is vastgesteld dat iedere overheid naast beleid tevens een uitvoeringsinstrument voor dit beleid dient te hebben. De kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Voorheen was alleen het beleid van het rijk in planologische kernbeslissingen (PKB's) opgenomen. Met de invoering van de Wro is daarom de Realisatieparagraaf verschenen waarin verantwoord is welke uitvoeringsinstrumenten toegepast kunnen worden om het beleid daadwerkelijk te realiseren. De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren.

De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf dus, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

Het ontwerp van de AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Andere beperkende regels zijn opgenomen voor snelwegpanorama's en voor Nationale Landschappen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Bij de AMvB Ruimte zijn kaarten van onder andere de rijksbufferzones gevoegd.

De AMvB Ruimte blijft uiteindelijk niet beperkt tot de bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's. Ook het nieuwe rijksbeleid, dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden, zal worden opgenomen in de AMvB. Dit zal gebeuren via een aanvulling die in het derde kwartaal van 2010 in ontwerp naar de Eerste en Tweede Kamer wordt gezonden. Hierin zal mogelijk plaats worden ingeruimd voor onder meer de kaders voor het IJsselmeergebied, de Structuurvisie Randstad 2040 en het Nationaal Waterplan.

Het plangebied komt niet voor op één van de kaarten van de AMvB Ruimte. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de AMvB Ruimte niet direct gevolgen heeft voor de ontwikkeling. Wel dient rekening te worden gehouden met het algemene beleid dat in de AMvB Ruimte wordt afgekaderd.

4.2 Provinciaal beleid

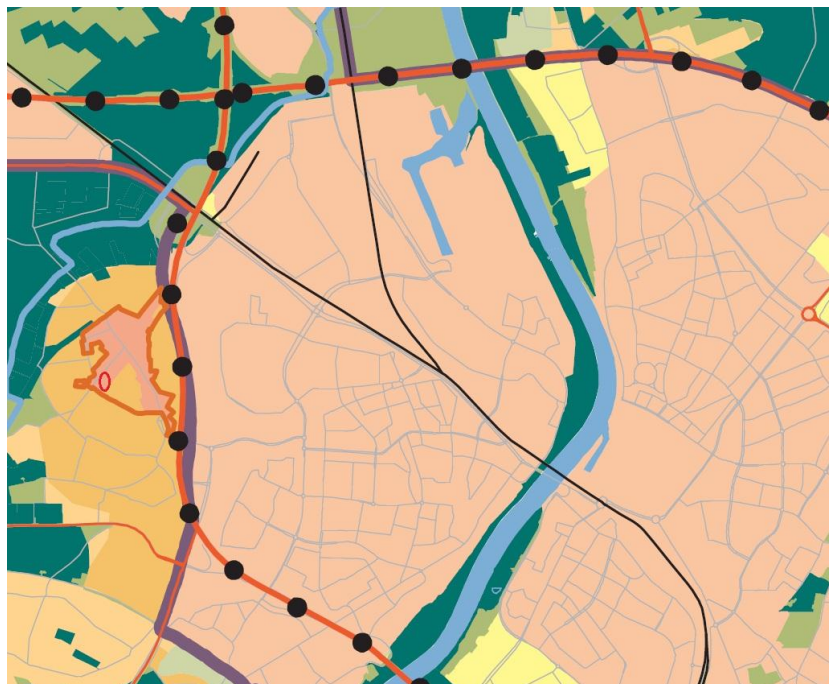
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)2006 vastgesteld (op onderdelen geactualiseerd in o.m. 2008 en 2011). Het POL is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader en een welzijnsplan op hoofdlijnen (voor zover het de fysieke elementen van economie, zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft).

Het plan(gebied) ligt in het POL 2006 in perspectief 6a (Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg). De plattelandskernen zoals Boekend zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door de werking van (*rode*) *contouren* rondom plattelandskernen.

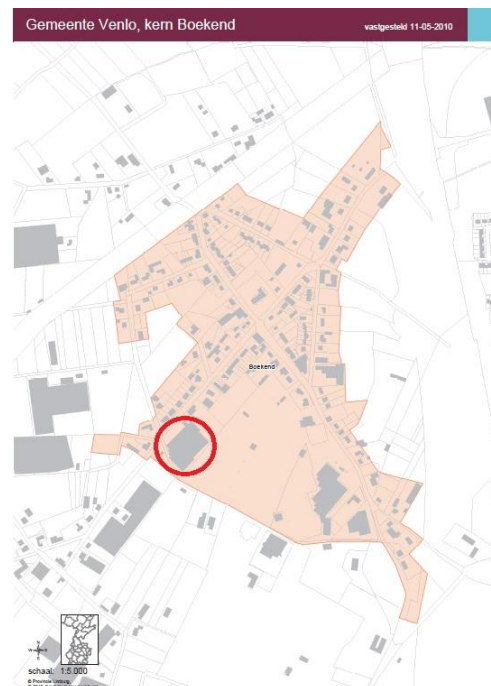
Doelstelling van het provinciale beleid is dat de (*rode*) stedelijke ontwikkelingen primair binnen deze *contouren* plaats moeten vinden.

Bij initiatieven voor rode ontwikkelingen buiten deze contour wordt vereist dat dit gepaard moet gaan met de realisatie van extra natuur en landschapontwikkeling in de POG (P2), in combinatie met een goede landschappelijke inpassing ter plaatse van het initiatief. Binnen de contour is deze vereiste van extra natuur niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing.



Afbeelding 14: POL-kaart 1

Het plangebied is gelegen binnen de contour om de kern Boekend. Woningbouw binnen dit gebied is in overeenstemming met het POL 2006.



Afbeelding 15: Contour om Boekend

4.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In de POL-aanvulling verstedelijking wordt gesteld dat in Noord- en Midden-Limburg in veel gemeenten inmiddels ook sprake is van (een beginnende) bevolkingsdaling, maar dat er tot ca. 2025 nog sprake is van een groei in het aantal huishoudens.

De demografische ontwikkelingen maken, dat (puur kwantitatief bekeken) per saldo de woningvoorraad in Midden-Limburg en Noord-Limburg nog moet doorgroeien met respectievelijk ca. 6.000 en ca. 8.000 woningen in de periode 2010-2020. In de periode 2020- 2030 heeft Midden-Limburg te maken met een reductie met ca. 1.000 woningen, terwijl in Noord-Limburg nog een groei met ca. 1.000 woningen aan de orde is.

4.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) geeft de 'extra' condities en voorwaarden aan waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is daarmee de opvolger van de regelingen Bouwkavel op Maat plus (BOM+), Ruimte voor Ruimte Zuid Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM/Contourenbeleid) en Rood voor Groen (landgoederen). De gemeenten zullen het Limburgs Kwaliteitsmenu moeten uitwerken, waarna voor nieuwe ontwikkelingen dit gemeentelijk beleid geldt. De oude provinciale regelingen zijn vervallen.

Woningen dienen in principe binnen de contouren te worden gebouwd zodat het buitengebied gevrijwaard wordt van verdere verstedelijking en verstening. In de praktijk van de afgelopen jaren is dit vormgegeven via het VORM-beleid in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg 2005. Het nieuwe beleid ten aanzien van woningbouwmogelijkheden buiten de contouren stelt dat dit alleen mogelijk is indien dit per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage wordt uitgegaan van een drempelwaarde.

Het plangebied is echter gelegen binnen de contour om de kern Boekend zodat het LKM verder niet van toepassing is.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Ruimtelijke structuurvisie 2005-2015

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten een structuurvisie voor het gehele grondgebied vast te stellen. Daarin regelt de gemeenteraad op hoofdlijnen het gebruik van de ruimte voor het hele grondgebied en voor de lange termijn: welke grondgebruik wordt waar gerealiseerd, wanneer en hoe.

De *Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015* is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Deze visie is gebaseerd op een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociaal culturele waarden van de gemeente Venlo. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in Venlo. De doelstellingen in de visie hebben onder meer betrekking op het thema's 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'.

Thema's: Leefbare stad en Stad in het Maasdal

Venlo hecht belang aan de ontwikkeling van natuur-, recreatie- en agrarische gebieden. Er moet ook aandacht en waardering zijn voor het culturele erfgoed dat sterker in het voetlicht moet komen. Het streven naar behoud heeft zowel te maken met het doorgeven van kwaliteiten naar toekomstige generaties, als ook het besef dat de mens onderdeel is van een kwetsbaar ecologisch systeem dat mede in het ruimtelijk beleid bescherming vereist.

Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren heeft de gemeente Venlo gekozen voor het structuurconcept "Krachtige kernen in een robuust casco". Dit structuurconcept gaat uit van het handhaven van de afzonderlijke woon- en werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

Binnen het thema "Leefbare stad" is Boekend aangeduid als Landelijk wonen. Gezien de verwachte behoefte-ontwikkeling bij de verschillende doelgroepen zet de gemeente in op behoud en incidenteel uitbreiden, maar niet verdichten, waarbij de groen door rood stimulans onderdeel vormt van de ontwikkelingsstrategie.



Afbeelding 16:
Kaart ontwikkeling groen/blauwe netwerken & agrarische functies

Voor het realiseren van de ambities van het thema "Stad in het Maasdal", het bouwen aan het Robuuste Casco, is de definitie van het begrip *Robuustheid* van belang. Robuustheid gaat over kracht, over weerstand kunnen bieden tegen ongewenste veranderingen en het opnemen van gewenste ontwikkelingen. Voor de realisatie van een robuust casco is het noodzakelijk dat:

- De kenmerken van de kernen, hun historische en functionele karakteristieken worden (h)erkend.
- De ruimte tussen de kernen niet verstedelijkt.

- De randen van de kernen niet willekeurig het omliggende land aantasten.
- De functies in het landelijk gebied ruimte krijgen waar nodig en begrensd worden waar noodzakelijk.
- De landschappelijke, natuurlijke, historische en archeologische waarden worden (h)erkend, benut en verder ontwikkeld.

Belangrijke component van het casco zijn de agrarische gronden rondom de kern Boekend, in combinatie met natuurbeheer en recreatie. De essentie van de uitwerking van de thema's is geoperationaliseerd in een aantal principes. Ze vormen gezamenlijk de kern van de *Ruimtelijke Structuurvisie* voor Venlo. In principe 1 "Krachtige kernen" is aangegeven dat Boekend in ieder geval tot 2015 een buurtschap blijft in het buitengebied van Venlo. Uitbreiding van de woonfunctie kan alleen plaatsvinden ten behoeve van de bewezen natuurlijke behoefte. Werkfuncties moeten aansluiten bij het karakter van deze buurtschappen. Voor de robuustheid van het casco in dit gebied is een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van Boekend gewenst.

4.3.2 Woonvisie regio Venlo eo 2011-2015

Op 26 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Venlo de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, getiteld 'Op weg naar een complete woonregio' vastgesteld. De provincie reserveert in totaliteit 1.000 woningen in de regio's Noord- en Midden-Limburg voor de periode 2010-2030 voor gebiedsontwikkeling en hergebruik van vrijkomende gebouwen (bijvoorbeeld agrarische bedrijfswoningen), realisatie van incidentele woningen in bestaande linten en clusters en/of nieuwe op zichzelf staande clusters. Verrekening van de 1.000 woningen naar regio Venlo resulteert voorsnog in ca. 350 woningen.

De omzetting van de agrarische bedrijf in zeven burgerwoningen is in lijn met het bepaalde in de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, aangezien hier contingenten voor zijn vrijgemaakt.

4.3.3 Uitgangspunten dynamische woningbouwprogrammering

B&W van Venlo hebben bij besluit van 26 april 2011 diverse uitgangspunten voor een dynamische woningbouwprogrammering vastgesteld. Dit stuk vormt de lokale vertaling van de woningbouwkaders uit de woonvisie Venlo 2011-2015. Aan de dynamische woningbouwprogrammering worden nu alle woningbouwinitiatieven getoetst.

De beleidsdoelen uit de woonvisie regio Venlo 2011-2015 en de veranderde omstandigheden vragen om een andere rol van de gemeente als het gaat om nieuwbouw. De gemeente Venlo zal meer dan voorheen de regierol moeten pakken, enerzijds om met woningbouw ook daadwerkelijk een bijdrage te leveren aan onze beleidsdoelstellingen en anderzijds omdat de afzet van nieuwbouw niet langer vanzelfsprekend is (marksituatie en veranderende bevolkingssamenstelling).

Het huidige woningbouwprogramma van gemeente Venlo bestaat uit zo'n 5200 woningen (peildatum 2010). Hanteren we het uitgangspunt de regionale woonvisie dat er zo'n 300 woningen per jaar nodig zijn, dan heeft de gemeente Venlo thans een overschot aan plannen voor ongeveer 1500 woningen (na aftrek van de opgeleverde woningen in 2010).

Om een oplossing te bieden voor de geconstateerde knelpunten en grip te krijgen op de planvoorraad heeft de gemeente -onder meer- woningbouwinitiatieven verdeeld in 3 categorieën waarbij per categorie is aangegeven hoe met de initiatieven en plannen omgegaan wordt:

■ **Categorie 1: In aanbouw/ bouwvergunning/ bestemmingsplan**

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

■ **Categorie 2: In voorbereiding**

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.

■ **Categorie 3: Ontwikkellocatie (geen afspraken)**

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

Namens B&W van Venlo is met betrekking tot het onderhavige woningbouwinitiatief al besloten om principe-medewerking te verlenen. Hierdoor kan dit woningbouwinitiatief gekwalificeerd worden als een 'categorie 2-plan'. Bij categorie 2-plannen respecteert de gemeente Venlo de afspraken die gemaakt zijn, maar stuurt waar mogelijk aan op een aanpassing van het programma via een aangepaste fasering c.q. temporisering. Met name in 2012 en 2013 zal tenminste aangestuurd moeten worden op fasering. In het licht van de huidige situatie op de woningbouwmarkt en gezien de bovenbehandelde volkshuisvestelijke beperkingen die door de overmaat aan woningbouwplannen in Venlo veroorzaakt wordt, heeft de initiatiefnemer er voor gekozen om de beoogde 7 woningen niet direct maar gefaseerd te realiseren in de periode 2013 t/m 2017 (zie ook paragraaf 3.1.2 van deze plantoelichting).

4.3.4 Dorpsontwikkelingsplan Boekend 2008-2018

In het *Dorpsontwikkelingsplan Boekend 2008-2018* zijn nieuwe ideeën en veranderingen voor het dorp uitgewerkt door een werkgroep die in het leven is geroepen door Boekender Belang. Een aantal projecten die reeds lopen en die volgens de werkgroep prioriteit hebben zijn de volgende:

- Woningbouwproject Heymansstraat;
- Verkeersveiligheid en hang- en dealplekken;

Daarnaast zijn er projecten die volgens de werkgroep in Boekend gerealiseerd zouden moeten worden. Belangrijke punten zijn onder meer:

- Geluidswal: aanplanten met bomen en struiken;
- Natuur: herinrichting en herstel van het landschap in verband met de aanleg van de A73;
- Entree: bewegwijzering van en naar de entrees;
- Openbaar vervoer en verkeer: carpoolplaats nabij gebouw Rijkswaterstaat, wenselijk om openbaar vervoer te realiseren;

- Woningbouw: moet voldoende gebouwd worden voor huidige inwoners, dorpskarakter moet behouden blijven;
- Zorg op afstand, zodat ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen;
- Agrarisch: dorpsbeeld moet behouden blijven.

HOOFDSTUK 5 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

5.1 Wijzigingsvoorwaarden

De bevoegdheid van Burgemeester & Wethouders van Venlo om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' is gebaseerd op artikel 3.5.2 van het bestemmingsplan Kern Boekend en mag toegepast worden indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de gronden zijn voorzien van een bouwvlak;
2. het agrarisch gebruik is beëindigd;
3. uit een vooraf ingesteld bodemonderzoek en zo nodig een daaraan gekoppeld saneringsplan blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel, respectievelijk daartoe geschikt kan worden gemaakt;
4. de te realiseren woonfunctie niet nadelig wordt beïnvloed door nog aanwezige bedrijven dan wel bedrijfsactiviteiten binnen of buiten het plangebied, en de binnen of buiten het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteit niet nadelig wordt beïnvloed in haar functioneren;
5. bij een geluidbelasting van meer dan 53 dB vanwege wegverkeer de verblijfsruimten van de woning in overwegende mate worden gesitueerd aan de geluidluwe zijde van de weg.

5.2 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

De beoogde sloop van de agrarische bebouwing (glastuinbouwkas) en de realisatie van een nieuwe ruimtelijke invulling van dit gebied met 7 nieuwe woningen is getoetst aan alle bovenstaande wijzigingsvoorwaarden. In deze paragraaf worden de uitkomsten van deze toetsing beschreven.

Ad 1

Op de verbeelding bij de bestemming 'Agrarisch' vallen zowel de locatie van de langgevelboerderij als de locatie van de glastuinbouwkas binnen een opgenomen bouwvlak. Zie uitsnede van de verbeelding bij paragraaf 1.3 van deze plantoelichting.

Ad 2

De familie Titulaer heeft het eigen glastuinbouwbedrijf 10 jaar geleden beëindigd. De glastuinbouwkas is nu nog verhuurd aan een derde. Dit huurcontract zal worden opgezegd. De kas zal worden gesloopt en daarmee zullen alle agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse definitief beëindigd zijn. In de planregels van de bestemming 'Wonen' wordt een bepaling opgenomen waarin expliciet wordt bepaald dat woonbebouwing pas mag worden opgericht nadat de het agrarisch gebruik is beëindigd en de agrarische bedrijfsbebouwing (glastuinbouwkas) is gesloopt. Hiermee wordt de uitvoering van deze wijzigingsvoorwaarde planologisch-juridisch geregeld.

Ad 3

In het kader van het onderhavige bouwproject worden binnen het plangebied nieuwe bodemgevoelige functies toegelaten in de vorm van 7 woningen. Voordat door middel van een wijzigingsplan de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in 'Wonen' zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Door HMB BV te Maasbree is een verkennend bodemonderzoek verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit van het gedeelte van het plangebied waar gebouwen zijn toegestaan. Het overige – niet onderzochte deel – van het plangebied betreft het plandeel 'Wonen-onbebouwd'. Binnen dit deel van het plangebied zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Gebouwen mogen hier echter niet opgericht worden¹. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het glastuinbouwbedrijf (deellocatie A) stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. De andere deelhypothese dat de (voormalige) bovengrondse (dubbelwandige) dieselolietank ten zuidwesten van het ketelhuis (deellocatie B) als 'verdachte locatie' kan worden beschouwd, wordt op basis van het zowel zintuiglijk als analytisch ontbreken van minerale olie en vluchtige aromaten (BTEXN) verworpen.

Tevens is met de voorliggende resultaten de eindsituatie van de bodem ter plaatse van de (voormalige) bovengrondse (dubbelwandige) dieselolietank van ca. 1000 liter in voldoende mate vastgelegd. Ten opzichte van het nulsituatie-onderzoek (Blgg Oosterbeek, onderzoeksnummer 76726, 25 augustus 1999) is bij het huidige eindsituatie-onderzoek geen verontreiniging met minerale olie in het grondwater aangetoond.



Afbeelding 17: Boringen en peilbuizen onderzoekslocatie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt, gelet op de beleidsnotitie 'Doorontwikkeling meersporenbeleid aanpak bodemverontreiniging in Limburg' van de Beleidsgroep Bodembeheer Limburg (21-10-2009), geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming. Een nader bodemonderzoek met een gewijzigde hypothese wordt niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van eventueel bij bouwwerken vrijkomende grond geldt, dat indien de grond elders zal worden gebruikt, deze te allen tijde onderzocht dient te worden conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit om zo de definitieve hergebruiksmogelijkheden vast te stellen.

¹ Verkennend bodemonderzoek Kockersseweg ong. Boekend, HMB BV, kenmerk: 11242801A, d.d. 08-08-2011.

Wanneer de grond vrijkomt binnen een locatie en in een later stadium onbewerkt weer binnen hetzelfde perceel wordt hergebruikt, geldt geen aanvullende onderzoeksinspanning.

Voor de volledige inhoud van het onderzoek, wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 1 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

Verder is door HMB BV te Maasbree ook een historisch bodemonderzoek² verricht naar het deel van het plangebied waar geen woonbebouwing wordt opgericht, te weten de gronden van de woonbestemming buiten het bouwvlak. Voor de onderzoekslocatie geldt de onderzoekshypothese 'onverdacht'. Deze onderzoekshypothese is bevestigd in dit onderzoek, met uitzondering van één deelloot die als 'verdacht' met betrekking tot bodemverontreiniging beschouwd moet worden. Het betreft hier de infiltratiesloot ten zuidoosten van het onderzoeksgebied. Door HMB BV te Maasbree is deze infiltratiesloot verder onderzocht via een verkennend waterbodemonderzoek³. Uit het uitgevoerde verkennend waterbodemonderzoek blijkt dat de sliblaag in de infiltratiesloot als klasse B baggerspecie beoordeeld is. Dit houdt in dat het slib onder bepaalde omstandigheden hergebruikt kan worden als waterbodemonderzoek doch niet geschikt is voor verspreiding op landbodemonderzoek. E.e.a. houdt in dat bij het bouwrijp maken van het perceel het (klasse B) slib op een milieuverantwoorde wijze ontgraven en afgevoerd dient te worden naar een erkend verwerker. Er zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Voor de volledige inhoud van beide onderzoeken, wordt verwezen naar de rapportages die als bijlagen 2 en 3 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

Voor het plangebied betekent het bovenstaande dat er drie bodemonderzoeken zijn verricht en dat er twee beoordelingen van bodemgeschiktheid (BBG) zijn opgesteld, elk voor een ander deel van het plangebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. In de BBG's is vastgesteld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik als woonbestemming. De beide BBG's zijn als bijlagen 4 en 5 bij deze plantoelichting gevoegd.

Tenslotte is door HMB BV te Maasbree nog een onderzoek verricht om een indicatie te krijgen van de kwaliteit en hergebruiksmogelijkheden van een partij grond ter plaatse waar een trottoir aangelegd zal worden in het kader van dit woningbouwproject⁴. Geconcludeerd wordt dat de kwaliteit van de onderzochte partij een indicatie geeft dat deze niet voldoet aan de voorwaarden om ingedeeld te worden in de klasse 'altijd toepasbare grond'. Geen van de aangetoonde gehalten echter overschrijden de maximale normwaarden behorend bij de klasse 'Wonen'. De partij valt in de klasse 'Wonen'. Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd conform de Regeling en Besluit bodemkwaliteit. De partij grond dient derhalve afgevoerd te worden naar een erkende verwerker of opbulker van grond, zoals een grondbank.

Voor de volledige inhoud van het onderzoek, wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 6 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

² Historisch bodemonderzoek Kockerseweg ong. Boekend, HMB BV, kenmerk: 11242804H, d.d. 17-07-2012.

³ Verkennend waterbodemonderzoek Kockerseweg ong. Boekend, HMB BV, kenmerk: 11242806C, d.d. 20-08-2012.

⁴ Rapportage: Indicatieve kwaliteitsbepaling partij grond Kockerseweg (ong.) te Boekend, HMB BV, kenmerk: 11242805G, d.d. 25-07-2012.

Ad 4

Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs-Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied kan gekwalificeerd worden als een 'rustig woonwijk'. Het plangebied ligt in de directe nabijheid van de volgende inrichtingen:

- Novoform, fabricage garagedeuren, Kockerseweg 59 (aannemersbedrijf met werkplaats b.o. < 1000 m²/ SBI-code 45.3/milieucategorie 2). De aanbevolen afstand tot woningen bedraagt 30 meter. De feitelijke afstand tussen deze inrichting en de beoogde nieuwe burgerwoningen bedraagt ca. 90 meter;
- Autohandel- en autoreparatie en –servicebedrijf, Kockerseweg 51 (SBI-code 501, 502, 504/ milieucategorie 2). De aanbevolen afstand tot woningen bedraagt 30 meter. De feitelijke afstand tussen deze inrichting en de beoogde nieuwe burgerwoningen bedraagt ca.100 meter;
- Kapsalon, Kockerseweg 56 (SBI-code 9302/milieucategorie 1). De aanbevolen afstand tot woningen bedraagt 10 meter. De feitelijke afstand tussen deze inrichting en de beoogde nieuwe burgerwoningen bedraagt ca. 20 meter;
- Hoveniersbedrijf, Kockerseweg 81 (hoveniersbedrijf met een b.o. van max. 500 m²/SBI-code 0144/milieucategorie 2). De aanbevolen afstand tot woningen bedraagt 30 meter. Deze afstand wordt gehaald tussen de bedrijfsbebouwing/bedrijfsdeel van het perceel van het hoveniersbedrijf en de meest nabijgelegen nieuw te realiseren (hoek)woning. Het perceel van het hoveniersbedrijf en het plangebied (hoekkavel) zijn wel direct naast elkaar gelegen. Er is door K-Plus te Echt een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵ om te beoordelen of er mogelijke geluidsoverlast voor de toekomstige bewoners is te verwachten als gevolg van het (bedrijfsverkeer van en naar het) hoveniersbedrijf en om te bezien of de realisatie van het bouwplan gevolgen zal hebben voor de vergunde geluidruimte van het hoveniersbedrijf. De conclusie van het onderzoek is dat bij de huidige, actuele bedrijfsvoering het hoveniersbedrijf niet wordt belemmerd door de bouw van de nieuwe woningen. Er kan derhalve een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Voor de volledige inhoud van het onderzoek, wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 7 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

⁵ Akoestisch onderzoek zienswijzen ontwerp-wijzigingsplan Kockerseweg, K-Plus, projectnr. M13032.401.1, d.d. 21 maart 2013.

Voor de overige bedrijven geldt dat gelet op de aanwezige ruimtelijke scheiding (afstanden) tussen de beoogde woningen en de genoemde inrichtingen redelijkerwijs niet gevreesd hoeft te worden dat deze inrichtingen zullen leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de beoogde woningen.

Geurhinder

Voor het realiseren van een aanvaardbare woon- en leefklimaat en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden, is het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv vervangt de Wet stankemissie veehouderijen die van toepassing was in reconstructiegebieden en de drie 'stankrichtlijnen' die van toepassing waren in de rest van Nederland: de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996, de Brochure Veehouderij en Hinderwet 1985 en het Cumulatierapport.

De gemeenteraad van de gemeente Venlo heeft geen Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Hierdoor blijven de wettelijke normen uit de Wgv gelden. Voor geurgevoelige objecten (ggo's) in het buitengebied gelden de wettelijke standaardnormen; $3 \text{ Ou}_E / \text{m}^3$ als maximale geurbelasting op ggo's binnen de kernen en $14 \text{ Ou}_E / \text{m}^3$ als maximale geurbelasting op ggo's in het buitengebied binnen een concentratiegebied.

In de omgeving van het plangebied en zelf in heel Boekend zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig, zodat agrarische geurhinder zich niet zal voordoen.

Ad 5

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). In de omgeving van het plangebied is geen railinfrastructuur of een gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in art. 40 Wgh aanwezig. Op dit punt is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeurs(geluid)grenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

De Kockerseweg en de andere wegen binnen de bebouwde kom van Boekend kennen een maximum snelheid van 30 km/uur en kennen derhalve geen geluidzone. De dichtstbij het plangebied gelegen gezoneerde weg is de autosnelweg A73. Dit bestemmingsplan is getoetst aan het Akoestisch onderzoek Effectgebied RW74 (rapportnr. 0217132.02 versie 1.1 d.d. 15 juli 2010) dat ten behoeve van het tracébesluit RW74, voor de A73, is uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan zondermeer worden gesteld dat de geluidbelasting vanwege de A73 op het plan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

HOOFDSTUK 6 RANDVOORWAARDEN

In dit hoofdstuk worden de milieu-planologische aspecten, ruimtelijk relevante waarden en infrastructuur behandeld die niet bij de toetsing van de ruimtelijke ontwikkeling aan de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 3.5.2. van bestemmingsplan Kern Boekend aan de orde zijn gekomen.

6.1 Milieu en ecologie

6.1.1 Luchtkwaliteit

Wetgeving

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; “Wet Luchtkwaliteit”), wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit **Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit**. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd tot 1 augustus 2014.

De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving zoals een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit “Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”) en Ministeriële Regelingen (Regeling “Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”). Op 16 januari 2009 is verder het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Dit besluit is gericht op het voorkomen van de bouw van zogenoemde ‘gevoelige bestemmingen’, zoals kinderdagverblijven en scholen, binnen een bepaalde afstand van (snel)wegen in gebieden die (nog) niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen ‘kleine’ en grote’ projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel ‘in betekende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip ‘in betekenende mate’ precies inhoudt, staat in het Besluit “Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”.

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat ‘grote’ projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen- een ‘betekenend’ negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. ‘Kleine’ projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a) inrichtingen
- b) infrastructuur
- c) kantoorlocaties
- d) woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige project voorziet slechts in 7 woningen en valt daardoor uiteraard ruimschoots onder de norm van 1500 woningen. Het project is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

6.1.2 Natuur en landschap

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische HoofdStructuur (EHS), Natura 2000-gebieden zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten (in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998) en (zeer) kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav).

6.1.3 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff- wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff- wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermde soorten
- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten

Strengbeschermde soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van strengbeschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang¹
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort².

Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

Quickscan flora en fauna

Het plangebied is op dit moment deels bebouwd (langgevelboerderij en tuinbouwkas) en deels onbebouwd (tuin, erf, gras- en akkerland). Water is binnen het plangebied niet aanwezig.

Door Faunaconsult te Belfeld is een quickscan⁶ opgesteld om te beoordelen of dit plan strijdigheid oplevert met de verplichtingen uit de Flora en Faunawet.

Zoogdieren

In het plangebied zijn geen lijnvormige opgaande beplantingen aanwezig en ook geen holle bomen of gebouwen. Het is daarom onwaarschijnlijk dat er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Sporen, wissels, uitwerpselen etc. van andere zoogdieren, die behoren tot de categorieën „streng beschermde soorten“ of „overige soorten“ zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Tabel 1 geeft de zoogdiersoorten aan die (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben.

⁶ Flora- en faunaquickscan Kockerseweg 71, Faunaconsult te Belfeld, januari 2012.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	FF1	FF2	FF3
Veldmuis (<i>Microtus arvalis</i>)	X		
Aardmuis (<i>Microtis agrestis</i>)	X		
Mol (<i>Talpa europea</i>)	X		
Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	X		
FF1 = algemene soorten			
FF2 = overige soorten			
FF3 = streng beschermde soorten			

Tabel 1: Zoogdieren binnen plangebied (bron: Faunaconsult)

Vogels

In het plangebied werden tijdens het veldbezoek geen vogels waargenomen. Vanwege de afwezigheid van boomholten of te slopen bebouwingen, is het uitgesloten dat er jaarrond beschermde vogelnesten aanwezig zijn. Ook vogelsoorten waarvan Dienst regelingen (2000b) een omgevingsscan wenst broeden niet in het plangebied. Wel is het mogelijk dat in het broedseizoen algemene vogelsoorten als merel en winterkoning in het plangebied broeden. De Provincie Limburg heeft de omgeving van het plangebied in 2002 op broedvogels onderzocht en geen territoria van strenger beschermde soorten in of nabij het plangebied gevonden.

Overige beschermde soorten

In het plangebied werden alleen algemeen voorkomende soorten waargenomen. Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen en de biotopen zijn daarvoor ook niet geschikt. De Provincie Limburg heeft het plangebied in 2002 op planten onderzocht en daarbij geen beschermde planten in het plangebied gevonden. Voor reptielen en de meeste overige beschermde soorten zijn de aanwezige biotopen eveneens ongeschikt. Doordat er geen wateren aanwezig zijn, is het voorkomen van vissen of voortplantingswateren van amfibieën uitgesloten. Delen van het plangebied dienen mogelijk wel als landhabitat van algemene amfibieënsoorten (zie tabel 2).

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	FF1	FF2	FF3
Gewone pad (<i>Bufo bufo</i>)	X		
Bruine kikker (<i>Rana temporaria</i>)	X		
FF1 = algemene soorten			
FF2 = overige soorten			
FF3 = streng beschermde soorten			

Tabel 2: Amfibieën (bron: Faunaconsult)

Conclusie

Door het bouwrijp maken en bebouwen van het plangebied worden geen strengbeschermde of overig beschermde diersoorten aangetast. Hoogstens zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën deels verdwijnen. Hoken en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen.

Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels zal deels verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied echter voldoende andere foerageergebieden. Door de vegetatie buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen.

Voor de volledige inhoud van de quickscan, wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 8 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

6.2 Waterhuishouding (waterparagraaf)

In opdracht van de initiatiefnemer heeft de HMB BV een wateronderzoek verricht naar de mogelijkheden om binnen het plangebied schoon hemelwater duurzaam te verwerken⁷.

Uit het veldonderzoek blijkt dat de bodem binnen de onderzoekslocatie hoofdzakelijk bestaat uit matig fijn tot matig grof, zwak siltig zand. In de bovengrond (tot 0,5 m-mv) is veelal een zwak tot matig humeuze bijmenging aangetroffen met daaronder een zwak tot sterk siltige zandlaag (tot 0,9 m-mv). De gemiddelde doorlatendheid van het zwak siltig, matig fijn zand bedraagt 6,8 m/d, waarbij de gemeten doorlatendheden variëren tussen 3,7 en 12 m/d.

De actuele grondwaterstand is circa 3,25 m-mv (6 januari 2012). In het kader van de voorgaande bodemonderzoeken op de onderzoekslocatie zijn grondwaterstanden gemeten variërend van 3,57 tot 3,75 m-mv. Er zijn geen duidelijke hydromorfe kenmerken in het veld waargenomen welke een indicatie geven voor de locale fluctuatie van het grondwater. Op basis van de gemeten grondwaterstanden en grondwaterstandgegevens afkomstig van het DINO loket (NITG-TNO) van peilputten in de omgeving van de onderzoekslocatie, bevinden de gemiddeld hoogste en laagste grondwaterstanden zich naar verwachting op 3,2 en 4,3 m-mv.

Op basis van de resultaten van het infiltratieonderzoek is de bodem ter plaatse van het plangebied als **zeer goed doorlatend** aan te merken. Mede gelet op de geschatte gemiddeld hoogste grondwaterstand is infiltratie heel goed mogelijk.

Gelet op de geplande inrichting van het plangebied, de gemeten doorlatendheden en de gemeten grondwaterstanden is gekozen voor een infiltratiesysteem waarbij per toekomstig perceel het (hemel)water met behulp van infiltratiekratten wordt geïnfiltreerd.

Voor de volledige inhoud van het onderzoek en waterparagraaf, wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 9 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

6.3 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden binnen een bebouwde kom van een stedelijk gebied of een plattelandskern kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw);
2. archeologische waarden;
3. molenbiotoop.

⁷ Infiltratieonderzoek en –advies Kockerseweg (ong.) Boekend, HMB BV, kenmerk: 11242802W, d.d. 18 januari 2012.

Ad 1 en 3.

Binnen het plangebied is geen rijks- of gemeentelijk monument aanwezig. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten dan wel beeldbepalende panden of windmolen(biotopen) aanwezig.

Ad 2.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Deze gebieden hoeven echter niet 'leeg' te zijn.

Het is zeer wel mogelijk dat juist in deze gebieden grafvelden, heiligdommen of depotvondsten aangetroffen kunnen worden, die op grond van een analyse van de bodem moeilijk of zelfs niet voorspelbaar zijn.

Het beleid aangaande de omgang met cultuurhistorische waarden en het verleden en de identiteit van de gemeente Venlo is vastgelegd in de *Beleidsnota Cultuurhistorie - Voortbouwen op Venlo's verleden 2007-2011*. Het motto 'Voortbouwen op Venlo's verleden' hangt samen met het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' uit de Rijksnota Belvédère. Gestreefd wordt naar meer integraliteit en een sterker richtinggevende rol voor de cultuurhistorische identiteit bij de inrichting van de ruimte. Het cultuurhistorisch erfgoed vormt de ruimtelijke drager voor nieuwe ontwikkelingen; deze voorzien in een nieuwe functie en geven een economische impuls. De centrale doelstelling van de Beleidsnota Cultuurhistorie is dan ook de Venlose cultuurhistorie te behouden door ontwikkeling en implementatie in ruimtelijke planvorming.

Binnen het plangebied liggen geen archeologische monumenten. Wel is op de archeologische beleidskaart van de gemeente Venlo te zien dat de historische dorpskern van Boekend een zeer hoge archeologische verwachting kent. Econsultancy BV te Swalmen heeft de archeologische waarden van het plangebied middels een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek onderzocht⁸. Uit dit onderzoek volgt dat de archeologische verwachting hoog is voor alle archeologische periodes, behalve het Laat-Paleolithicum. Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat de bodem bestaat uit een bouwvoor van 30 cm, met daaronder in alle boringen een verstoorde laag tot een diepte van 70 cm tot 90 cm -mv. De C-horizont bestaat uit matig fijn, sterk siltig, geel zand met gley-verschijnselen.

Conclusie en selectieadvies

Door de aangetroffen verstoring wordt de archeologische verwachting voor alle periodes laag. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven.

Voor de volledige inhoud van het onderzoek wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 10 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

⁸ Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Kockerseweg, Econsultancy BV, rapportnr. 13011085, d.d. 8-2-2013.

6.4 Externe veiligheid

6.4.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel- of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.**

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken. De beoogde burgerwoningen zijn te kwalificeren als kwetsbare objecten.

Risicovolle bedrijven (inrichtingen), waaronder inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zijn o.a. opgenomen in het landelijke Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen (RRGS) en in de Provinciale Risicokaart. Op basis van voornoemde informatiebronnen kan geconcludeerd worden dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

6.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} /jr. en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR. Conform deze circulaire hoeven er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m¹ van een route of tracé ligt.

Het beleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is nog volop in ontwikkeling. Deze ontwikkelingen moeten uiteindelijk resulteren in een nieuw beleidskader in de vorm van het *Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev)*. De uitgangspunten van het huidige beleid blijven overeind. De wijzigingen zitten voornamelijk in de ontwikkeling die bekend staat als het Basisnet. Het basisnet geeft meer duidelijkheid over het plafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de diverse wegen, spoorlijnen en waterwegen. Afhankelijk van de maximum omvang van het transport, kunnen mogelijk beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van deze transportassen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Over de spoorverbinding Nijmegen-Venlo vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dat gebeurt wel via de spoorverbinding Eindhoven-Venlo (zogenaamde Brabantroute). Deze spoorverbinding ligt op circa 1,4 km van het plangebied. Het invloedsgebied voor de berekening van het GR bij het spoor is vastgesteld op 200 meter (aan weerszijde van de spoorlijn). Het plangebied valt niet binnen het, voor het GR relevante, invloedsgebied van deze spoorverbinding. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor levert geen beperkingen op.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

De Kockerseweg is volgens het GVVP een 30 km/u-weg met een louter perceelsoverlappende verkeersfunctie. Deze weg wordt niet gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen wel plaatsvindt is de autosnelweg A-73 (Nijmegen-Venlo). Het plangebied ligt op ca. 500 meter van deze weg. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen⁹ blijkt dat langs deze autosnelweg geen PR-contour 10⁻⁶/jr. te bepalen is geweest. Transport van gevaarlijke stoffen over de A-73 levert geen beperkingen op.

6.4.3 Verantwoording groepsrisico vervoer gevaarlijke stoffen

In het Beleidsplan Externe Veiligheid van de gemeente Venlo is ten aanzien van zogenaamde kleine bouwprojecten beleid ontwikkeld dat voor gebieden met een laag groepsrisico de verantwoording vóóraf wordt uitgevoerd. In gebieden met een hoog groepsrisico worden aanvullingen niet zondermeer toegestaan. In gebieden met een laag groepsrisico worden kleine aanvullingen altijd toegestaan. Deze gebieden worden weergegeven op de externe veiligheidskaart. Het plangebied valt binnen de zogenaamde zone III (vanaf 200 meter tot einde invloedsgebied). Het betreft hier een gebied met een laag groepsrisico waarbij alleen rekening gehouden dient te worden met de effecten van een toxische gaswolk.

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.

⁹ Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen, Ministerie van Verkeer en Waterstaat (VenW), Adviesbureau voor Industriële Veiligheid (AVIV), G.A.M. Golbach 2003

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquillklasse 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 luchtbehandelinginstallatie, 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-allert.

6.5 Kabels, leidingen en straalpaden

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi en bevat, analoog aan het Bevi, normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Uit informatie van de N.V. Nederland Gasunie en de Risicokaart Limburg blijkt dat binnen het plangebied en omgeving geen hogedruk aardgasleidingen en andere hoofdleidingen voor olie, brandstof of water zijn gelegen.

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen een obstakelbeheer- of radarverstoringsgebied van een civiel of militair luchtvaartterrein en over het plangebied loopt geen straalpad van telecomaanbieders.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. Dit wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting;
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Artikel 8.2.1 Bro geeft voor wat betreft de vormgeving en opmaak van het wijzigingsplan en uitwerkingsplan overgangsrecht. Een wijzigingsplan en uitwerkingsplan moet worden vormgegeven en ingericht in overeenstemming met het moederplan. Hierbij geldt als eis dat het ontwerp van het moederplan ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010.

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan Kern Boekend van de gemeente Venlo (hierna ook: het moederplan). Het moederplan is vormgegeven met toepassing van de RO-standaarden 2008. Gelet op het bepaalde in artikel 8.2.1 Bro is ook dit wijzigingsplan opgesteld conform de systematiek van het moederplan en voldoet het aan de volgende RO-standaarden 2008:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2008;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2008.

De planregels zijn tevens opgesteld met in acht name van de werkafspraken '*SVBP begrippen toepassen met de Wabo*', Geonovum, september 2010⁶. Het wijzigingsplan is verder – net als het moederplan – opgesteld met in acht name van het Handboek opstellen bestemmingsplannen Gemeente Venlo, versie 2009.

7.2 Verbeelding

De verbeelding bestaat uit een digitale geometrische bepaling en weergave van het plangebied en alle planobjecten in een GML-bestand alsmede uit één analoge kaart op een schaal van 1: 1000. Ook hier geldt dat aangesloten is bij de systematiek van het moederplan. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De enkel- en dubbelbestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens het SVBP2008 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn echter geen verschillen te vinden.

7.3 Planregels

De planregels van het bestemmingsplan Kern Boekend, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 26 mei 2010 en zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BPL2009001-VA01, zijn integraal van toepassing op het wijzigingsplan woningbouw Kockerseweg (ong.) Boekend gemeente Venlo zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BP201204KOCKERSEWG-VA01

7.4 Planstukken

Hieronder volgt een overzicht van alle planstukken met betrekking tot dit wijzigingsplan:

- plantoelichting
- planregels
- verbeelding
- ondergrond

HOOFDSTUK 8 HANDHAVING

8.1 Algemeen

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het betreft hier handhaving en toezicht op de naleving van de voorschriften in het bestemmingsplan. Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Handhaving is bovendien van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening wordt gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd. Het betreft hier de volgende factoren:

- Voldoende kenbaarheid van het plan.
- Voldoende maatschappelijk draagvlak.
- Een inzichtelijke en realistische regeling.
- Actief handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Uiteraard draagt het gemeentebestuur de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan. Temeer waar deze regels uitsluitend betrekking hebben op hoofdzaken, zal op de naleving van het bestemmingsplan met stiptheid worden toegezien.

8.2 Visie handhaving plangebied

Handhaving kan preventief en repressief gebeuren. De gemeente staat een actief handhavingsbeleid voor, waarbij het principe “handhaven, tenzij” leidend is. Illegale situaties worden niet gedoogd. Handhaving van de gewenste situatie staat voorop. Onder “tenzij” wordt verstaan dat er bestuurlijk verantwoording wordt genomen voor een expliciet genomen afwijkend gedoogbesluit. Dit afwijkende besluit moet en zal als zodanig ook naar buiten kenbaar worden gemaakt, zodat hierover democratisch verantwoording kan worden afgelegd. Uitgangspunt in de actieve handhaving is: 'Niet alles hoeft en kan tegelijkertijd en in dezelfde mate worden gehandhaafd'. Er zullen jaarlijks keuzes moeten worden gemaakt omtrent prioritering in norm en tijdsvolgorde. Hieruit volgt de volgende werkwijze: stellen van prioriteiten, actief onderzoeken en controleren, en snel ten uitvoer leggen van handhavingsbesluiten.

8.3 Middelen

Voor het actieve handhaven heeft de gemeente de volgende middelen tot haar beschikking:

- voorlichting;
- treffen van (fysieke) maatregelen die gewenst gedrag bevorderen;
- toezicht;
- sanctionering;
- tenuitvoerlegging sancties.

HOOFDSTUK 9 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE

De realisatie van het plan geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst. Door de vaststelling van deze anterieure exploitatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden afdoende verzekerd. Hierdoor hoeft een exploitatieplan door de gemeenteraad niet vastgesteld te worden (artikel 6.12 leden 1 en 2, onder a Wro). Na ondertekening van de exploitatieovereenkomst door beide partijen is het gemeentelijk kostenverhaal afdoende verzekerd. Tenslotte wordt in deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venlo komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

HOOFDSTUK 10 PROCEDURE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

10.1 Procedure

De te volgen procedure voor het voorbereiden van een wijzigingsplan is wettelijk voorgeschreven in artikel 3.9a Wro. Dit artikel stelt het navolgende:

Artikel 3.9a

1. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt, dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld, dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking of wijziging besluiten. Op het besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is artikel 3.8, derde lid, van overeenkomstige toepassing.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de afwijzing van een aanvraag om een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan vast te stellen.
3. Tot een afwijzing als bedoeld in het tweede lid besluiten burgemeester en wethouders zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
4. Een besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

10.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk overleg heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Peel en Maasvallei en provincie Limburg. Bij schrijven van 8 augustus 2012 (kenmerk: 2012.16511) heeft het Waterschap een positief wateradvies afgegeven. Bij schrijven van 24 augustus 2012 (kenmerk: 2012/40456) heeft GS van Limburg verder aangegeven dat dit plan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen of het indienen van zienswijzen.

10.3 Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan Kockerseweg Boekend heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 29 november 2012 t/m 9 januari 2013. Hierbij zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Familie Argante, Kockerseweg 56, en familie Knelissen-Sporcken, Kockerseweg 60, namens bewoners van de Kockerseweg/Bosweg te Venlo, ingekomen 28 december 2012;
2. Das rechtsbijstand namens familie Peeters, Kockerseweg 81 Venlo, ingekomen 9 januari 2013.

Deze zienswijzen hebben geleid tot een gedeeltelijke aanpassing van het vastgestelde wijzigingsplan. Verwezen wordt in dit verband naar de 'Nota van zienswijzen behorende bij het wijzigingsplan Kockerseweg Boekend' die als bijlage 11 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 HISTORISCH BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3 VERKENNEND WATERBODEMONDERZOEK

BIJLAGE 4 BEOORDELING BODEMGESCHIKTHEID-1

BIJLAGE 5 BEOORDELING BODEMGESCHIKTHEID-2

BIJLAGE 6 INDICATIEVE KWALITEITSBEPALING PARTIJ GROND KOCKERSEWEG (ONG.)

BIJLAGE 7 AKOESTISCH ONDERZOEK HOVENIERSBEDRIJF

BIJLAGE 8 FLORA EN FAUNA QUICKSCAN

BIJLAGE 9 WATERHUISHOUDKUNDIG ONDERZOEK

BIJLAGE 10 ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN VERKENNEND BOORONDERZOEK KOCKERSEWEG

BIJLAGE 11 NOTA VAN ZIENSWIJZEN