

Bestemmingsplan Buitengebied Venlo, wijziging Sitterskampweg 164 en 229

Gemeente Venlo

Vastgesteld

NL.IMRO.0983.BP201213SITKAMPWG-VA01



Bestemmingsplan Buitengebied Venlo, wijziging Sitterskampweg 164 en 229

Gemeente Venlo

Ontwerp

NL.IMRO.0983.BP201213SITKAMPWG-VA01

Rapportnummer:	211x05774
Datum vaststelling:	
Contactpersoon gemeente:	De heer Ralf Keulers
Projectteam BRO:	De heer Niels Paree en de heer Pieter Maessen
Trefwoorden:	Voormalige agrarische bedrijfslocatie, voormalige bedrijfswoningen, herbestemmen, burgerwoningen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	De kassen bij het voormalige glastuinbouwbedrijf aan de Sitterskampweg 164 en 229 bij Boekend zijn reeds enkele jaren gelegen afgebroken. Middels dit wijzigingsplan worden de twee voormalige bedrijfs- woningen herbestemd als burgerwoning en worden de gronden waarop de kassen stonden herbestemd met de agrarische gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden'.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

INHOUDSOPGAVE

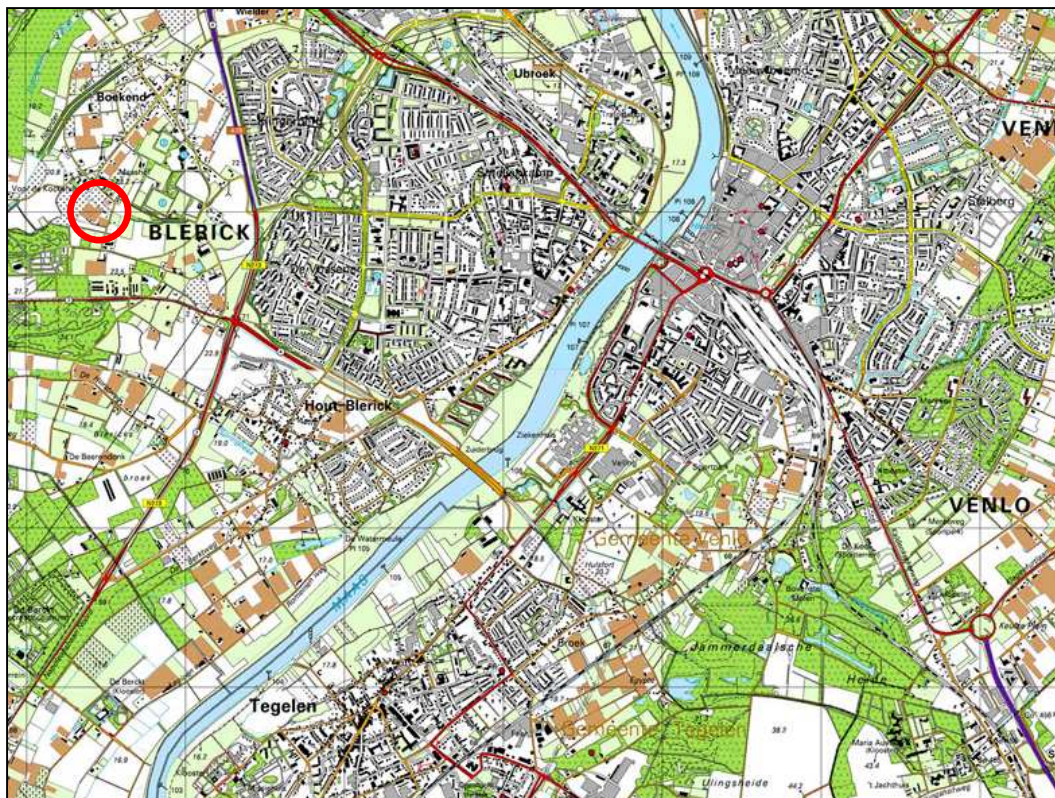
1. INLEIDING	3
2. MOTIVERING	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Inhoud verzoek	6
2.3 Wijzigingsvoorwaarden	7
2.4 Landschappelijke inpassing	9
3. BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4. ONDERZOEK	21
4.1 Economische uitvoerbaarheid	21
4.2 Milieu-aspecten	21
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	21
4.2.2 Geluidhinder	21
4.2.3 Luchtkwaliteit	22
4.2.4 Milieuzonering	22
4.2.5 Externe veiligheid	25
4.2.6 Geurhinder	26
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.4 Leidingen en infrastructuur	28
4.5 Natuur en landschap	28
4.6 Flora en fauna	28
4.7 Verkeer en parkeren	29
4.8 Waterhuishouding	29
5. JURIDISCHE TOELICHTING	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Systematiek	31

5.2.1 Inleidende regels	31
5.2.2 Bestemmingsregels	32
5.2.3 Algemene regels	32
6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	35
6.1 Overleg	35
6.2 Inspraak	35
6.3 Procedure	35

1. INLEIDING

Aan de Sitterskampweg 164 en 229 was voorheen een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De activiteiten zijn echter reeds langere tijd beëindigd en de kassen zijn reeds afgebroken. De bewoners van de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen Sitterskampweg 164 en 229 en van de voormalige bedrijfsgronden willen de agrarische bedrijfsbestemming wijzigen in een woonbestemming. De burgerbewoning van de voormalige agrarische bedrijfswoningen wordt hiermee gelegaliseerd. De gronden waar de kassen op staan zullen hierbij worden herbestemd als 'Agrarisch met waarden'.

De gemeente Venlo heeft aangegeven dat zij in principe aan de herbestemming als burgerwoning wil meewerken. Het bestemmingsplan Buitengebied Venlo bevat een wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming Wonen en Agrarisch met waarden, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Aan deze voorwaarden wordt voldaan, zie ook paragraaf 2.3.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 30 maart 2011. De woningen zijn gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf, met de aanduiding 'glastuinbouw'.

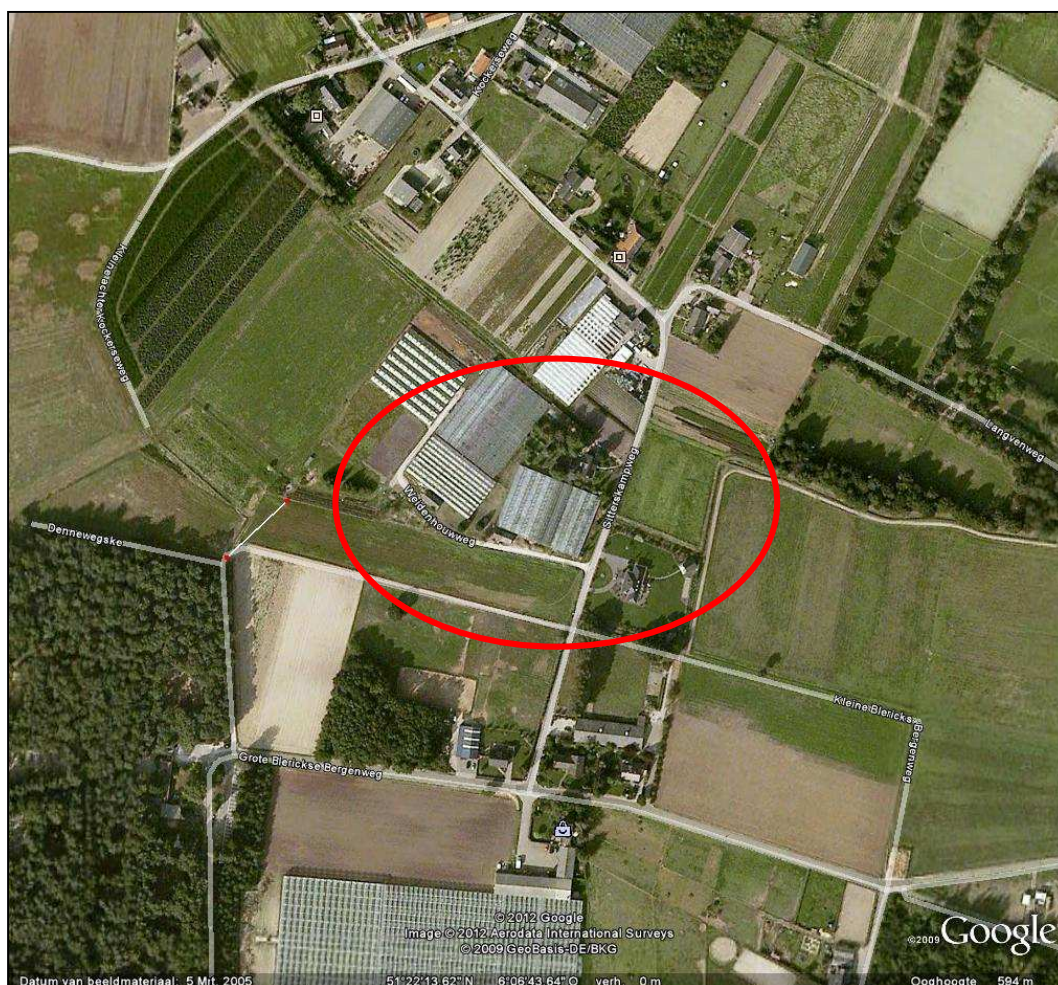
Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in gegaan op de motivering voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de geldende beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 4 komt het onderzoek naar de relevante planologische- en milieuaspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van de planstukken, en in hoofdstuk 6 het overleg, de inspraak en de te volgen juridische procedure.

2. MOTIVERING

2.1 Inleiding

Het gebied waar dit wijzigingsplan op ziet is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venlo in de Boekend. Het betreft het adres Sitterskampweg 164 en 229. De omgeving is te kenmerken als overwegend agrarisch gebied. Het plangebied is gelegen op de rand van de kern Boekend. In de directe nabijheid ligt een twintigtal burgerwoningen. In de directe nabijheid van de planlocatie is een aantal glastuinbouwbedrijven gelegen en een loonbedrijf. Ten zuidenwesten van de planlocatie ligt het bosgebied en de begraafplaats 'Blerickse Bergen'. Aan de oostzijde van het plangebied liggen de sportvelden Maassenhof.



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Inhoud verzoek

De voormalige agrarische bedrijfswoningen aan de Sitterskampweg 164 en 229 zijn al jaren in gebruik als burgerwoning. Op het perceel rust echter nog een agrarische bedrijfsbestemming. Aangezien het glastuinbouwbedrijf waar de woningen toe behoren niet langer in gebruik is en de kassen reeds zijn afgebroken, is het wenselijk om de bedrijfswoningen te herbestemmen als burgerwoning en de gronden waar de kassen op stonden te herbestemmen als Agrarisch met Waarden. Voor deze ontwikkelingen is dit wijzigingsplan opgesteld.



Afbeelding 3: woning Sitterskampweg 164



Afbeelding 4: woning Sitterskampweg 229

2.3 Wijzigingsvoorwaarden

Op het plangebied is een drietal wijzigingsbevoegdheden gelegen. In artikel 4.7.1 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het herbestemmen van bedrijfswoningen als burgerwoning:

4.7.1 Wijzigen bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf naar bestemming Wonen ten behoeve van hergebruik agrarische bedrijfswoning als burgerwoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van het hergebruik van een legale agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Bekeken dient te worden of agrarisch hergebruik nog mogelijk is.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Agrarisch hergebruik is niet mogelijk. De kassen behorend bij het bedrijf zijn reeds gesloopt.

- b. Het bedrijf dient te zijn beëindigd.

Aan deze voorwaarde is voldaan. De kassen zijn reeds gesloopt.

- c. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie ook paragraaf 4.2.4

- d. De burgerwoning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie ook paragraaf 4.2.4.

- e. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dient te worden teruggebracht tot 100 m² of tot maximaal 20% van de te slopen oppervlakte tot een maximum maat van 150 m²

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er is bij de woningen (per woning) minder dan 100 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig.

- f. De gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'Glastuinbouwconcentratie'.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De aanduiding 'Glastuinbouwconcentratie' is niet over het plangebied gelegen.

g. De ontwikkeling past binnen het POL en het reconstructieplan.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan zie ook paragraaf 3.2.

h. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie ook paragraaf 2.4 en de betrokken paragrafen in hoofdstuk 4

Voor het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar de omliggende gebiedsbestemming wordt gebruik gemaakt van de volgende wijzigingsbevoegdheid:

4.7.7 Wijzigen bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf naar bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf te wijzigen in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden bij vormverandering en/of functieverandering van een agrarisch bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Vormverandering noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Deze voorwaarde, die betrekking heeft op de vorm van het agrarisch bouwvlak is niet van toepassing op deze wijziging, aangezien deze dient voor het verwijderen van het agrarisch bouwvlak en niet voor vormverandering.

b. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie hiervoor de volgende paragraaf en de betrokken paragrafen in hoofdstuk 4.

Voor het herbestemmen van een strookje bouwvlak dat over de weg loopt tot de bestemming 'Verkeer' wordt gebruik gemaakt van de algemene wijzigingsbevoegdheid in artikel 37.1.a van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. Ter plaatse is geen agrarisch bedrijf gelegen, waardoor de feitelijke toestand van dit deel van het plangebied niet overeenkomt met de opgelegde bestemming als agra-

risch bedrijf. De algemene wijzigingsbevoegdheid in 37.1.a. kan dan ook toegepast worden.

2.4 Landschappelijke inpassing

Omdat ter plaatse geen uitbreiding van de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd en aangezien ter plaatse al een grote kwaliteitsverbetering is opgetreden door de sloop van de glasopstanden, is het niet noodzakelijk de woningen aanvullend landschappelijk in te passen. Ook is in de directe omgeving van het plangebied reeds een cluster van woonbebouwing gelegen waardoor het uitvoeren van een landschappelijke inpassing niet noodzakelijk is.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.

In dit wijzigingsplan werken geen Rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct door. Het voornemen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het Rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

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

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

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Op dit wijzigingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

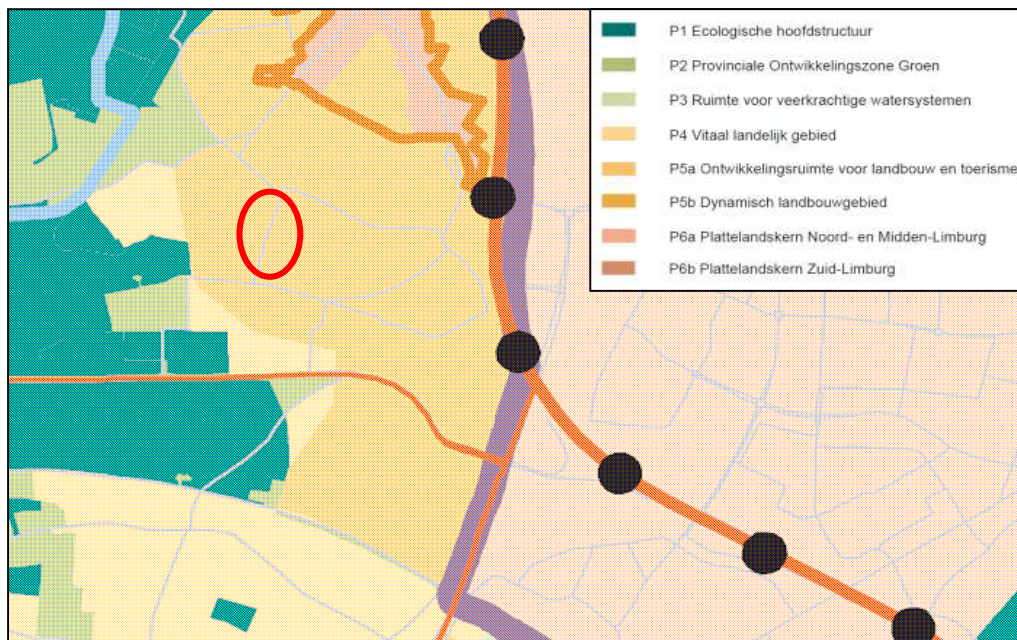
Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

Het landelijk gebied moet in de toekomst vitaal blijven, met voldoende dynamische plattelandskernen om een goed woon- en leefklimaat voor de hier wonende en werkende bevolking te bieden. Het actief verder ontwikkelen van een robuuste ecologische structuur en veerkrachtige watersystemen is nodig, ondermeer om de gevolgen van klimaatsveranderingen op te vangen, maar ook om zorg te dragen voor een goede leefomgeving en economisch vestigingsklimaat.

Op tal van terreinen is een kwaliteitsslag aan de orde. Naast landbouw, toerisme en vrijetijdseconomie geldt dat ook voor bijvoorbeeld natuur, water en landschap. De provincie ziet daarbij kansen voor het combineren van rode ontwikkelingen met het versterken van landschap en cultuurhistorische waarden en de verdere ontwikkeling van natuur. Dat vormt ook de basis voor het provinciale contourenbeleid.

Met het oog op bescherming van het basiskapitaal van natuur en landschap zijn de plattelandskernen omgeven door contouren. Woningbouw en uitbreiding van



Afbeelding 5: Uitsnede POL kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2011)

bedrijvigheid vinden bij voorkeur plaats binnen deze contouren. Onder voorwaarden worden initiatieven buiten de contouren toegestaan.

Op de POL kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2010) is het plangebied gelegen in perspectief 5a, ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme. De locatie is gelegen buiten de Grens Stedelijke Dynamiek van Venlo.

Perspectief 5a, Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme

De inrichting van deze gebieden wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan omgevingskwaliteiten. Binnen dit perspectief wordt ruimte geboden aan optimale ontwikkeling van land- en tuinbouw in al haar diversiteit. Nieuwe ontwikkelingen dienen plaats te vinden met respect voor de aanwezige kwaliteiten in het gebied.

Ook verbreding van de plattelandseconomie is een belangrijk streven in de P5a-gebieden. Hierbij wordt tevens een bijdrage aan het behoud en de versterking van de natuur- en landschapskwaliteit verwacht. Mogelijkheden bestaan er voor de toeristische sector, voor verbrede landbouw en voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven (onder andere in VAB's (vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen).

Conclusie perspectievenbeleid

Binnen perspectief P5a mag de ontwikkelingsruimte van landbouw niet worden aangetast. In de directe omgeving van het plangebied zijn reeds meerdere burgerwoningen gelegen. Bestaande agrarische bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Zie hiervoor paragraaf 4.2.4. Doordat de bestaande bedrijfsgebouwen, en terreinverharding zijn verwijderd, is een verbetering opgetreden van de landschappelijke kwaliteiten. De belangen van recreatie en toerisme zijn niet in het geding. Vanuit het beleid zoals omschreven in perspectief 5a, is de voorgenomen herbestemming van de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoning en het herbestemmen van de gronden waar de kassen op stonden als 'Agrarisch met waarden' niet bezwaarlijk.

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 sprake is van (een beginnende) bevolkingsdaling, maar is er tot ca. 2025 nog 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.

Het initiatief betekent geen toename van het aantal woningen, aangezien er alleen twee bestaande agrarische bedrijfswoningen worden herbestemd als burgerwoning. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid uit de POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt

gemaakt, of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd.

De planlocatie is gelegen buiten de Grens Stedelijke Dynamiek van Venlo, en niet binnen een contour van een kern. Op deze ontwikkeling zou het Limburgs Kwaliteitsmenu, module 'nieuwe (solitaire) woningbouw' dus van toepassing zijn. In het Limburgs Kwaliteitsmenu is echter aangegeven dat het beleid voor solitaire woningbouw niet van toepassing is op het invullen van Voormalige Agrarische Bedrijven (VAB's) middels woningen in overeenstemming met de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling.

De gemeente kan hier in het gemeentelijke kwaliteitsmenu wel een eigen invulling aan geven. De gemeente Venlo beschikt echter nog niet over een structuurvisie waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu is verankerd.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling deel I

In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling deel I is aangegeven dat voormalige agrarische bedrijfslocaties kunnen worden ingevuld met nieuwe economische dragers of wonen, mits hierbij sprake is van kwaliteitsverbetering. Dit kan door landschappelijke verbetering en door een afname van het bouwvolume. Woningbouw is alleen toegestaan in de hoofdbebouwing.

De bestaande bedrijfsbebouwing en verhardingen behorende bij het bedrijf zijn reeds verwijderd. Hierdoor is een landschappelijke verbetering opgetreden. De woonfunctie zal slechts in de voormalige bedrijfswoningen plaatsvinden. Doordat in de directe omgeving van het plangebied reeds een cluster van woonbebouwing is gelegen en aangezien het bestaande woningen betreffen, is het niet noodzakelijk de woningen landschappelijk in te passen. Herinvulling van deze voormalige agrarische bedrijfslocatie is dan ook mogelijk conform de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling deel 1.

3.3 Regionaal beleid

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 vooralsnog in ca. 350 woningen.

Middels dit wijzigingsplan worden twee (voormalige) agrarische bedrijfswoningen herbestemd als burgerwoningen. Dit is in lijn met het bepaalde in de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, aangezien contingenten zijn vrijgemaakt voor het omzetten van voormalige agrarische bedrijfswoningen in burgerwoningen.

Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg

In het reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg is het plangebied niet aangegeven als projectvestigingslocatie Glastuinbouw, als herstructurerings- en concentratiegebied glastuinbouw, noch als mogelijk toekomstig aan te wijzen concentratiegebied. Het herbestemmen van deze voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning is dan ook niet bezwaarlijk. Ter plaatse wordt de glastuinbouw op grond van het reconstructieplan niet gestimuleerd.

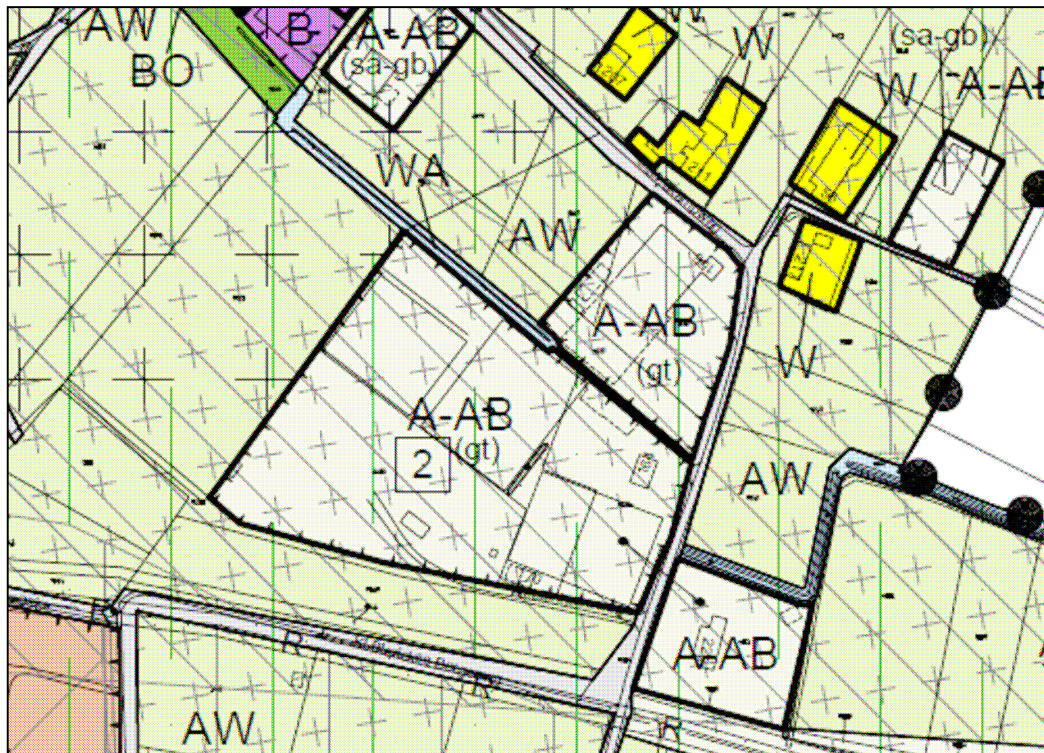
3.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 30 maart 2011 en is in werking getreden op 23 augustus 2011.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'Glastuinbouw'. Hier is alleen bewoning toegestaan die is verbonden met het agrarisch bedrijf. Omdat ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is, is de bewoning van de bedrijfswoningen strijdig met het bestemmingsplan.

Voor de legalisatie van de woonfunctie is dit wijzigingsplan opgesteld. De gronden waarop de kassen stonden krijgen hierbij de agrarische gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden'.



Afbeelding 6: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'

Visie Venlo 2030 -Kompas voor de toekomst

In de raadsvergadering van 2 juni 2004 is de Visie Venlo 2030 vastgesteld. Deze visie vormt het kompas voor de koers die uitgezet wordt voor de middellange en lange termijn. Rode draad in de visie vormen vijf wensbeelden: aspecten die van strategisch belang zijn voor de toekomst en die richting geven aan de ontwikkeling van beleid en programma's. De vijf wensbeelden zijn de volgende:

- stad voor jong en oud;
- duurzame stad;
- grensverleggende stad;
- logistiek en industrieel knooppunt;
- veelzijdige, culturele stad.

Voor het plangebied is voor wat betreft het woonaspect met name het wensbeeld 'stad voor jong en oud' van belang.

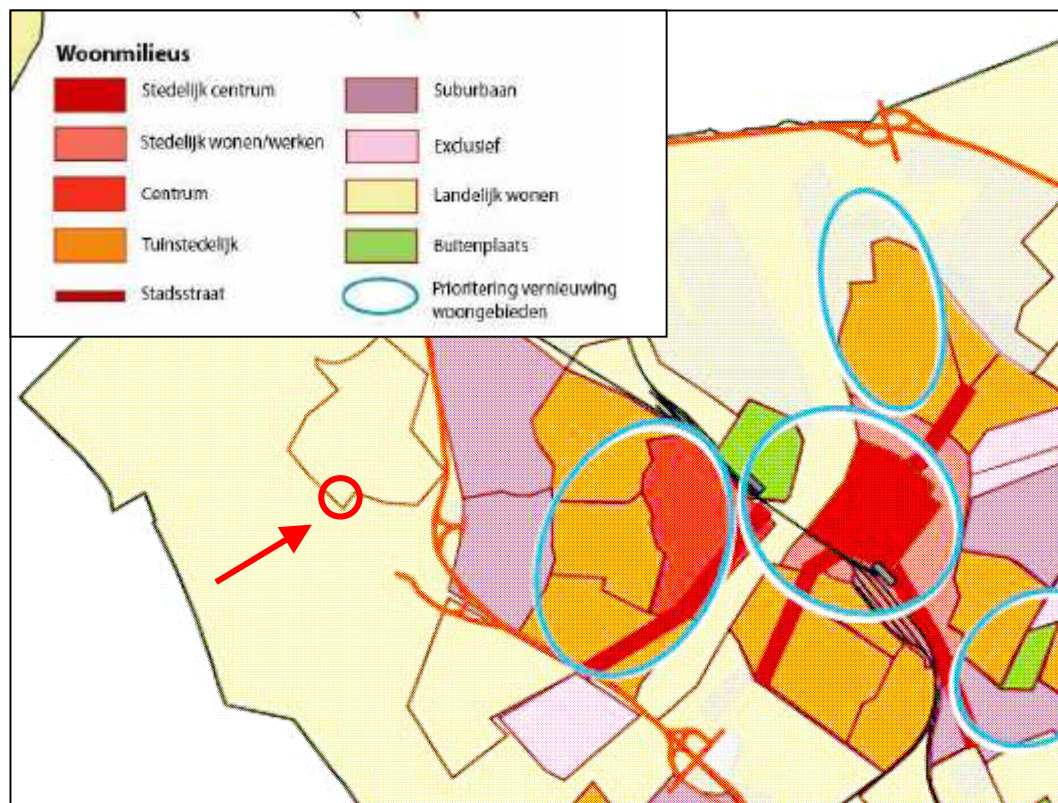
Voor zowel jongeren als ouderen moeten er voldoende huizen zijn die – met weinig aanpassingen – geschikt te maken zijn voor veranderende woonwensen. De woningen in het plangebied betreffen bestaande woningen die voorzien in een deel van de vraag naar landelijk wonen. De ontwikkeling wordt dan ook als passend geacht.

Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015

Door de gemeente Venlo is de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 opgesteld (vastgesteld 28 september 2005). Naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, welke per 1 juli 2008 in werking is getreden, heeft de gemeenteraad van Venlo op 25 maart 2009 de Ruimtelijke Structuurvisie 2005-2015 gewijzigd vastgesteld. De planperiode van de structuurvisie is hierbij niet gewijzigd en tevens zijn de wijzigingen beleidsneutraal.

De visie is het kader voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, op basis van 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 betrekking op drie thema's, namelijk 'Centrumstad in een grenzenloze regio', 'Leefbare stad' en 'Stad in het Maasdal'. Om de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren wordt in de Structuurvisie gekozen voor een structuurconcept dat uitgaat van het handhaven van de afzonderlijke woon- en



Afbeelding 7: uitsnede kaart 'Woonmilieus; Ruimtelijke Structuurvisie Venlo

werkkernen in een stedelijk netwerk, gescheiden door groene zones met een hoge ecologische en recreatieve waarde.

Op de kaart 'Woonmilieus' is de planlocatie gelegen in het woonmilieu 'landelijk wonen'. Binnen de landelijke woonmilieus wordt gestreefd naar behoud en incidenteel uitbreiden van de woonomgeving, waarbij de groen door rood stimulans onderdeel vormt van de ontwikkelingsstrategie.

Dit wijzigingsplan voorziet niet in een bouwplan, maar in het herbestemmen van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoning. Dit stemt overeen met het landelijk wonen uit de kaart 'Woonmilieu's. De bestaande bedrijfsbebouwing en terreinverharding zijn reeds verwijderd. Hierdoor is reeds een verbetering van het omliggende landelijk milieu en woonmilieu opgetreden. De groen door rood stimulans is dan ook niet van toepassing op dit wijzigingsplan.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het onderhavige plan voorziet niet in de mogelijkheid om een woning te bouwen en betreft dus geen bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro. Er behoeft dan ook geen anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten en geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Formeel dient voor elke bestemmingswijziging een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ter plaatse is reeds een woonfunctie aanwezig in de vorm van bedrijfs-woningen met tuin. Voor de functiewijziging van agrarische bedrijfs woning naar burgerwoning behoeft de grond niet te worden geroerd. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.2 Geluidhinder

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

De huidige bedrijfs-woningen zijn reeds geluidsgevoelige objecten. Aangezien er geen nieuw geluidsgevoelig object wordt gerealiseerd en de Wet geluidhinder geen bepalingen bevat over het omzetten van een bedrijfs-woning naar burgerwoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Achtergrondwaarden

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM_{10} ter plaatse circa $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en is de concentratie NO_2 ter plaatse circa $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit dan ook goed te noemen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid twee bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen te bewonen als burgerwoning. Het agrarisch bedrijf is reeds langere tijd beëindigd. Hierdoor is een positieve bijdrage geleverd aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse is verder goed te noemen. De ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en

geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Omliggende bedrijven

In de omgeving van het besluitgebied is een aantal glastuinbouwbedrijven aanwezig. De invloed van deze bedrijven op het plangebied wordt hier onder beoordeeld.

(Voormalig) Glastuinbouwbedrijf Sitterskampweg 164

Dit bedrijf is beëindigd en de kassen zijn reeds afgebroken. Er zijn geen bedrijfsactiviteiten meer die een belemmering kunnen opleveren voor de woonfunctie.

Glastuinbouwbedrijf Sitterskampweg 156

Op basis van de VNG zoneringsdienst voor onverwarmde kassen een afstand aangehouden te worden van 10 meter voor geur, stof en gevaar, en van 30 meter voor geluid (continue). De afstand van de kassen van de Sitterskampweg 156 tot de gevel van de woning Sitterskampweg 164 is circa 14 meter.

Voor de woning Sitterskampweg 229 wordt voor alle aspecten voldaan aan de indicatieve richtafstanden. De afstand van de woning tot de kassen bedraagt meer dan 70 meter. Voor de woning Sitterskampweg 164 wordt voor wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar voldaan aan de indicatieve richtafstand. Voor wat betreft het aspect 'geluid' wordt niet voldaan aan de indicatieve richtafstand. Het bepaalde in wettelijke regelingen gaat echter voor op het bepaalde in de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering.

Op het bedrijf zijn de standaardgeluidsnormen op de gevel van woningen uit het Besluit glastuinbouw van toepassing. In het Besluit glastuinbouw zijn in bijlage 2 voorschriften opgenomen die aan een aantal geluidsgevoelige bestemmingen bescherming bieden tegen geluidhinder. In de voorschriften uit bijlage 2 van het Besluit Glastuinbouw wordt bescherming geboden tegen geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. In het Besluit glastuinbouw is het begrip woning gedefinieerd: woning: een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat voor bewoning wordt gebruikt of daartoe is bestemd, met uitzondering van een dienst- of bedrijfswoning behorende bij het eigen glastuinbouwbedrijf. Omdat in de bestaande toestand reeds sprake is van een woning als bedoeld in het Besluit glastuinbouw kan worden geconcludeerd dat de functiewijziging van bedrijfs- naar burgerwoning geen akoestische consequenties heeft voor het glastuinbouwbedrijf aan de Sitterskampweg 156.

Voor de woning Sitterskampweg 164 kan dan ook tevens uit worden gegaan van een goed woon- en leefklimaat.

Invloed burgerwoningen op bedrijfsvoeringsmogelijkheden

Naast de invloed van nabijgelegen bedrijven op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied is ook van belang of de herbestemming tot burgerwoning nadelige consequenties heeft voor de bedrijfsvoeringsmogelijkheden van die bedrijven.

In de directe omgeving van de woningen Sitterskampweg 164 en 229 liggen glastuinbouwbedrijven. Direct aansluitend aan deze bedrijven zijn reeds burgerwoningen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Door het herbestemmen van de woningen Sitterskampweg 164 wordt de bestaand afstand van burgerwoningen tot het bedrijf aan de Sitterskampweg 156 verkleind. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor het betrokken bedrijf.

In het onderstaand overzicht is aangegeven bij welke afstanden een glastuinbouwbedrijf omgevingsvergunningplichtig is voor de activiteit milieu, namelijk:

Als de afstand van een glastuinbouwbedrijf tot een:	Object categorie I	Object categorie II
En het glastuinbouwbedrijf is opgericht na 30 april 1996 en de afstand tot het object is:	Minder is dan 50m	Minder is dan 25m
En het glastuinbouwbedrijf is opgericht voor 1 mei 1996 en de afstand tot het object is:	Minder is dan 25m	Minder is dan 10m

Daarbij geldt dat voor de bepaling van de afstanden wordt gemeten vanaf het onderdeel van het glastuinbouwbedrijf dat het dichtst bij het genoemde object is gelegen, waarbij een waterbassin, een watersilo, een warmwateropslagtank en het open erf niet als een zodanig onderdeel worden beschouwd.

Woningen van derden, vallen onder objecten van categorie II. Beslissend bij het bepalen van de juiste afstandscriteria is de feitelijke oprichting van een bedrijf en niet de omstandigheid of het bedrijf al dan niet op 1 mei 1996 een vergunning had. Het bedrijf (de opstallen) is opgericht vóór 1 mei 1996.

De aan te houden afstand tot woningen van derden (zoals Sitterskampweg 156, 164, 211, 217 en 229,) is 10 meter. Tot de huidige gevels van de omliggende woningen wordt hier aan voldaan. De kortste afstand tot de glasopstanden is circa 14 meter. Deze afstand wordt bepaald door de nieuwe burgerwoning Sitterskampweg 164. In dit wijzigingsplan is het bouwvlak zodanig opgenomen, dat aan de afstand van 10 meter tot de kassen van Sitterskampweg 164 zal blijven worden voldaan.

Het bedrijf aan de Sitterskampweg 156 wordt als gevolg van de herbestemming van Sitterskampweg 164 en 229 dan ook niet omgevingsvergunningplichtig voor de activiteit milieu. Het bedrijf wordt hiermee niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de woningen Sitterskampweg 164 en 229 sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende (agrarische) bedrijven worden door deze ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

4.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹ (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting in 2012 in werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt weergegeven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied² ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants³.

Omdat beide woningen zijn aan te merken als verspreid liggende woningen, zijn deze in zowel de huidige als de nieuwe situatie aan te merken als beperkt kwetsbare objecten. Omdat er in het kader van het Bevi dus geen wijziging optreedt, is het plan niet bezwaarlijk in het kader van de externe veiligheid.

4.2.6 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed

² Invloedsgebied:
Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.
cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Venlo heeft echter geen Verordening Geurhinder en veehouderij vastgesteld, waardoor de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing zijn.

De huidige bedrijfswoningen zijn reeds geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Er worden dus geen nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. In het kader van het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij is de realisatie van de burgerwoningen dan ook mogelijk. Voor de goede orde wordt vermeld dat in de omgeving vrijwel geen veehouderijen zijn gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Genijkenkampweg. De 14 ou contour reikt niet tot over het plangebied.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Voor het herbestemmen van de woningen als burgerwoning hoeft de grond niet te worden geroerd. Eventuele archeologische resten zullen dan ook niet worden verstoord.

Cultuurhistorie

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

Volgens de kaarten van de Kennisinstructuur Cultuurhistorie (Kich) zijn in de omgeving van het plangebied geen Rijksmonumenten gelegen. Ook de panden zelf zijn geen panden met hoge cultuurhistorische waarden. De Sitterskampweg zelf is wel

aangeduid als een weg met cultuurhistorische waarden. Aan het profiel van de weg zal als gevolg van dit wijzigingsplan echter niets veranderen. Er worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan, de provinciale Risicokaart en de gemeentelijke belemmeringenkaart op of direct rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die een beschermingszone behoeven.

4.5 Natuur en landschap

Het plangebied is in gelegen in het buitengebied van de gemeente Venlo, nabij Boekend. Op de Groene waardenkaart van het POL 2006, actualisatie 2011, zijn voor de omgeving van het plangebied waarden aangegeven. Het betreft de bosgebieden van de Blerickse Bergen, de Crayelheide en de Blerickse Heide. Deze gebieden maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Aangezien het wijzigingsplan slechts het herbestemmen van twee bestaande bedrijfswoningen tot burgerwoning inhoudt, zijn negatieve effecten op deze gebieden uitgesloten.

4.6 Flora en fauna

Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In het kader van het plan is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden of planologisch beschermde natuurgebieden. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke of planologische gebiedsbescherming.

Beschermde soorten

De woningen worden in de huidige situatie reeds bewoond. De gronden daarom heen worden onderhouden als siertuin. Aangezien aan het feitelijke gebruik van de

woningen en de daarbij behorende siertuin niets zal wijzigen, is het uitgesloten dat als gevolg van de bestemmingswijziging negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van eventueel aanwezige beschermde flora en/ of fauna.

4.7 Verkeer en parkeren

De huidige bedrijfswoningen worden ontsloten middels eigen inritten op de Sitterskampweg. Hier zal in de nieuwe situatie niets aan veranderen. Er wordt geparkeerd op het eigen terrein. De bestemmingswijziging heeft geen effecten op de verkeersaantrekkende werking danwel op de wijze van parkeren.

4.8 Waterhuishouding

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

Beschrijving van waterrelevant beleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het

beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Gevolgen bestemmingswijziging voor de waterhuishouding

Als gevolg van de bestemmingswijziging zal geen wijziging optreden in de manier van afvoer van hemelwater, afvalwater en van het aantal m² verharding. Negatieve gevolgen voor de waterhuishouding zijn dan ook uitgesloten. De ligging in de Venloschol werkt niet belemmerend voor het plan, aangezien er geen grondwaterboringen zullen worden gedaan.

Overleg waterbeheerder

Conform de notitie 'Toepassingsbereik Watertoets' van Waterschap Peel en Maasvallei geldt dat het plan niet hoeft te worden ingediend bij het Watertoetsloket, aangezien er geen toename van het verhard oppervlak die groter is dan 2000 m² en het plangebied niet binnen een, door het Waterschap aangegeven, speciaal aandachtsgebied gelegen is.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2008. Aangezien dit plan een wijzigingsplan betreft is de inhoudelijke regeling identiek aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' van gemeente Venlo. Alleen daar waar de regels aanpassing behoeftten omdat ter plaatse bepaalde aanduidingen of situatie zich niet voordoen, zijn de regels aangepast aan de situatie ter plaatse.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het wijzigingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' aan de orde, waarnaar wordt gewijzigd. Een kleine strook grond is, conform de werkelijke situatie, bestemd als 'Verkeer'. Een strook aan de westzijde van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Hydrologische gevoelige natuur'.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- *bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd;
- *specifieke gebruiksregels*: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden;

5.2.3 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene bouwregels*: deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen, bestaande maten en afspraken en regelt verder op welke onderwerpen de bouwverordening een aanvullende werking heeft;
- *Algemene gebruiksregels*: In deze bepaling is voor elke bestemming aangegeven wat onder strijdig gebruik van de bestemming wordt verstaan.
- *Algemene afwijkingsregels*: In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een vergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- *Algemene wijzigingsregels*: in deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- *Algemene procedureregels*: in deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.
- *Overige regels*: In deze bepaling is de algemene strafbepaling opgenomen, gekoppeld aan de algemene gebruiksbeepaling.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht*: in deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;
- *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

6.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

Bij brief van 27 juni 2012 heeft de provincie Limburg aangegeven dat het concept bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Bij brief van 11 juli 2012 heeft het Waterschap Peel en Maasvallei aangegeven dat het concept bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

6.2 Inspraak

Voor dit wijzigingsplan zal géén inspraakprocedure worden gevolgd aangezien deze reeds heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', waarin de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

6.3 Procedure

Algemeen

Voor de wijziging van een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening dient de procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 30 augustus 2012 voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

