

arvalis



Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0





Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0

Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0



Opdrachtgevers:

Naam en Voorletters : H.W.P. v.d. Venne / R.P.J. Lucassen v.d. Venne

Correspondentieadres : Broekweg 2

Postcode en Woonplaats : 5941 ND Velden

Telefoon : 077-4721568

E-mailadres : hayvandevenne@kpnplanet.nl

Burger Service Nummer : 048455672

U bent : eigenaar

Naam en Voorletters : P.J.J. Hendriks

Correspondentieadres : Oude Venloseweg 118

Postcode en Woonplaats : 5914 HG Venlo

Telefoon : 077-3516692

E-mailadres : ria.hendriks@planet.nl

Burger Service Nummer : 068324236

U bent : eigenaar

Naam en Voorletters : H.S.G. Hovens

Correspondentieadres : Rijksweg 188

Postcode en Woonplaats : 5941 AK Venlo

Telefoon : 077-3511614

E-mailadres : huub.hovens@kpnmail.nl

Burger Service Nummer : 049011649

U bent : eigenaar

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door : Arvalis Adviseurs

Naam en voorletters : Bartels K.V. en Bergsma T.

Adres : Deputé Petersstraat 27

Postcode en woonplaats : 5808 BB Oirlo

Telefoon : 0475-355745

E-mailadres : kbartels@arvalis.nl

Roermond : 22 april 2015

Inhoudsopgave Toelichting

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel planherziening	1
1.2	Ligging, begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen.	2
1.3.1	Vigerende bestemmingsplannen:	2
1.3.2	Toetsing wijzigings-/afwijkingsbevoegdheden per locatie	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	7
1.5	Leeswijzer	8
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	9
2.2	Projectbeschrijving	9
2.3	Locatiebeschrijving	9
3	RUIMTELIJK BELEID	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	11
3.1.2	Algemene maatregel van bestuur ruimte (Barro)	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Woonvisie regio Venlo eo. 2011-2015	14
3.3.2	Raadsbesluit inzake plattelandswoning	14
4	Randvoorwaarden / Onderzoeken	15
4.1	Beoogde ontwikkeling	15
4.2	Milieu	15
4.2.1	Bodem en grondwater	15
4.2.2	Luchtkwaliteit	15
4.2.3	Geluid en Trillingen	16
4.3	Milieuzonering / Bedrijvigheid	16
	Oude Venloseweg 118 te Venlo:	18
	Rijksweg 188 te Venlo:	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Omgekeerde werking geurhinder	19
4.5.1	Wet geurhinder en veehouderij	19
4.5.2	Activiteitenbesluit	20
4.6	Waterparagraaf	21
4.6.1	Watertoets	21
4.6.2	Beleidslijn Grote Rivieren	21
4.7	Cultuurhistorie en Archeologie	22
4.7.1	Archeologische waarden	23
4.8	Limburgs Kwaliteitsmenu	23
4.9	Natuurwaarden en landschapswaarden	24

4.9.1	Soortenbescherming	24
4.10	Kabels en leidingen	25
5	JURIDISCHE PLANOPZET	26
6	UITVOERBAARHEID	27
6.1	Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	27
7	HANDHAVINGSPARAGRAAF	29
8	COMMUNICATIEPARAGRAAF	31
8.1	Procedure	31
	Bijlagen	33

1. *Principe toestemming van het college van B & W van de gemeente Venlo voor locatie Broekweg 2/4;*
 2. *Principe toestemming van het college van B & W van de gemeente Venlo voor locatie Oude Venlosweg 118;*
 3. *Principe toestemming van het college van B & W van de gemeente Venlo voor locatie Rijksweg 188;*
 4. *Bodemonderzoeken locaties*
 5. *Provinciale reactie vooroverleg*
-

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel planherziening

Op de locaties Broekweg 2/4 te Velden, Oude Venlosweg 118 en locatie Rijksweg 188 te Venlo zijn glastuinbouwbedrijven aanwezig met bijbehorende glasopstanden, bedrijfsruimtes en bedrijfswoningen. In het kader van de “Regeling Glas voor Glas Limburg” zijn voornoemde locaties aangemeld voor sloop van de glasopstanden. De aanwezige bedrijfswoningen van locatie Broekweg 2 te Velden, Oude Venloseweg 118 te Venlo en Rijksweg 188 te Venlo zullen daarbij worden gewijzigd in een woonbestemming. De locatie Broekweg 4 zal gezien het feit dat hier in de bedrijfswoning en de bedrijfsloods een stucadoorsbedrijf is gevestigd worden bestemd als bedrijfswoning bij de bestemming Bedrijf met de aanduiding Stucadoorsbedrijf.

De ondergrond van de overige bij de glastuinbouwlocaties behorende gronden zal worden herbestemd als Agrarisch of Agrarisch met Waarden

De gemeente Venlo heeft aangegeven dat zij in principe aan de herbestemming van de voornoemde locaties mee wil werken. Voorgenoemde herbestemming is noodzakelijk in het kader van de “Regeling Glas voor Glas Limburg” om ervoor te zorgen dat op de voornoemde locaties in de toekomst geen nieuwe glasopstanden kunnen worden gerealiseerd.

1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied

Alle locaties te weten Broekweg 2/4 te Velden, Oude Venlosweg 118 en locatie Rijksweg 188 te Venlo zijn gelegen op het grondgebied van de gemeente Venlo. De locatie Broekweg 2/4 is gelegen ten oosten van de kern Velden. De locaties Oude Venloseweg 118 en locatie Rijksweg 188 zijn gelegen aan de noordkant van Venlo. Onderhavig wijzigingsplan heeft louter betrekking op de voornoemde locaties welke op onderstaande luchtfoto indicatief met rood zijn omcirkeld.



afbeelding 1, luchtfoto met omcirkelde glastuinbouwlocaties

Bestemmingsplan	:	Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
Kenmerk	:	NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
Venlo	:	22 april 2015

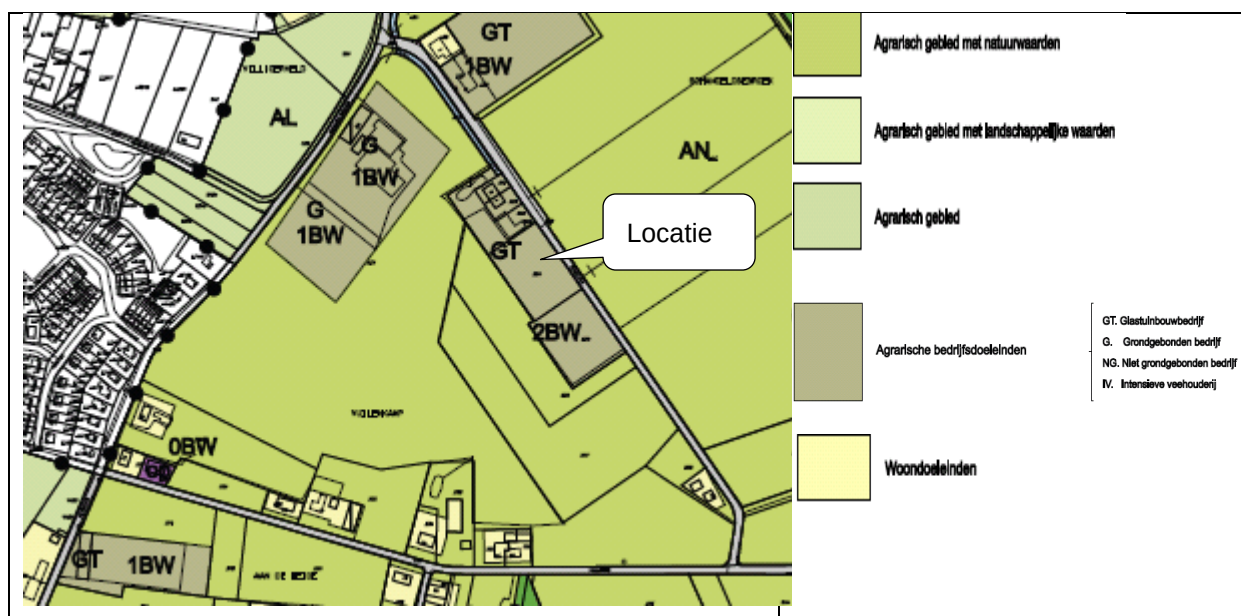
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de vigerende bestemmingsplannen en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.3.

1.3.1 Vigerende bestemmingsplannen:

Broekweg 2/4 te Velden:

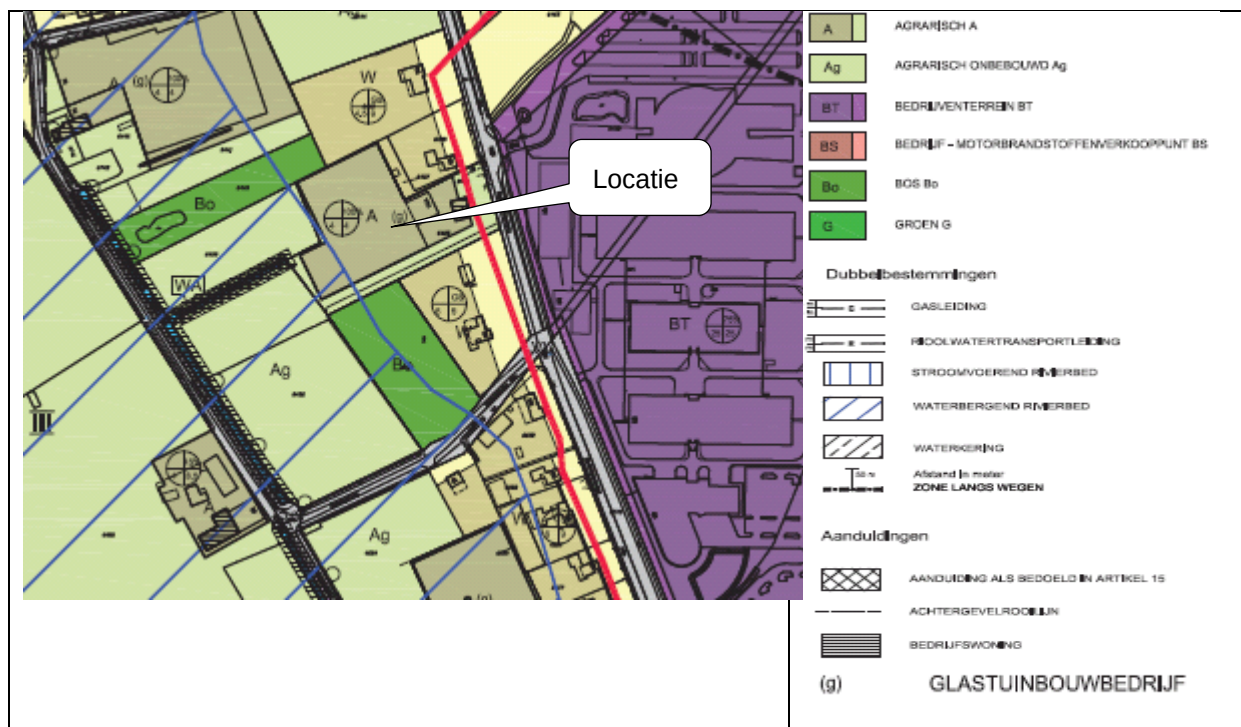
De locatie Broekweg 2/4 te Velden is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', van de voormalige gemeente Arcen en Velden. Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit van d.d. 28 mei 2009. Zoals te zien is op onderstaande verbeelding is de locatie bestemd als "Agrarische bedrijfsdoeleinden" met dubbelbestemming "Waarde- archeologie middelhoog". (deels verwachtingswaarde 'laag voor natte gebieden'). Hierbij zijn tevens de aanduidingen "Glastuinbouwbedrijf" en "2 bedrijfswoningen" aanwezig.



afbeelding 2, uitsnede vigerend bestemmingsplan

Oude Venloseweg 118 te Venlo:

De locatie Oude Venloseweg 118 te Venlo is gelegen in het bestemmingsplan 'Océ en omgeving', van de gemeente Venlo. Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit van d.d. 17 december 2008. Zoals te zien is op onderstaande verbeelding is de locatie bestemd als "Agrarisch", met aanduiding "glastuinbouwbedrijf" met dubbelbestemming "Waarde- archeologie middelhoog".

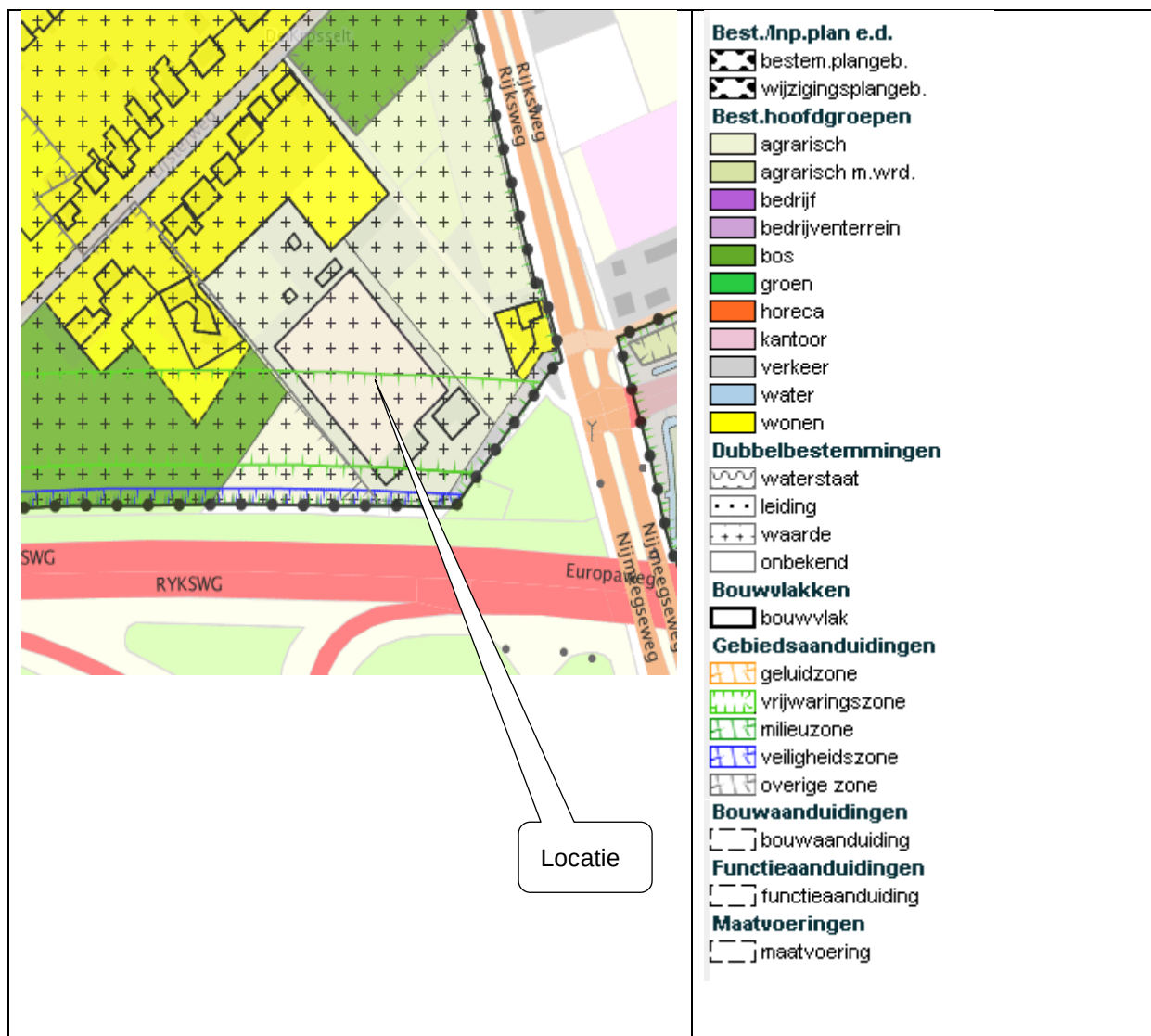


afbeelding 3, uitsnede vigerend bestemmingsplan

Rijksweg 188 te Venlo:

De locatie Rijksweg 188 te Venlo is gelegen in het bestemmingsplan 'De Krosselt', van de gemeente Venlo. Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit van d.d. 24 april 2013. Zoals te zien is op onderstaande verbeelding is de locatie bestemd als "Agrarisch-Agrarisch bedrijf", met dubbelbestemming "Waarde archeologie". Tevens gelden de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – weg 2" en "milieuzone - venloschol".

Bestemmingsplan : Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
Kenmerk : NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
Venlo : 22 april 2015



afbeelding 4, uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.3.2 Toetsing wijzigings-/afwijkingsbevoegdheden per locatie

Om de beoogde herbestemming mogelijk te maken is allereerst per locatie getoetst aan de wijzings-/afwijkingsbevoegdheden binnen de van toepassing zijnde bestemmingsplannen.

Toetsing Broekweg 2/4 te Velden:

De locatie Broekweg 2/4 te Velden is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', van de voormalige gemeente Arcen en Velden. Van de twee aanwezige bedrijfswoningen wordt één woning omgezet naar "woondoeleinden" en één woning en de aanwezige loods wordt omgezet naar de bestemming "Bedrijf" met de nadere aanduiding "Stucadoorsbedrijf" hetgeen past binnen de Vrijkomende Agrarische Bebouwingen (VAB-beleid) regeling van de gemeente Venlo. Om medewerking te verlenen is een landschapinpassingsplan noodzakelijk.

Bestemmingsplan : Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
Kenmerk : NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
Venlo : 22 april 2015

In het bestemmingsplan is in artikel 24 en 25 lid 14 het navolgende opgenomen voor wat betreft de omzetting naar de bestemming “Bedrijf” met de aanduiding “Stucadoorsbedrijf” van locatie Broekweg 4.

In het bestemmingsplan is in artikel 24 wijzigingsbevoegdheid en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen en artikel 25 Voorwaarden bij toetsing wijziging artikel 24 onder lid 14 het navolgende opgenomen voor wat betreft de omzetting van de bedrijfswoning en de loods naar Bedrijfsdoeleinden. Bedrijfsdoeleinden Lid 14, Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming agrarische doeleinden te wijzigen in de bestemming “bedrijfsdoeleinden” ten behoeve van het vestigen van bedrijven in de vrijkomende agrarische bebouwing waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1 Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is. *Op betreffende locatie is er geen toekomstperspectief voor een glastuinbouwbedrijf aangezien de bedrijfslocatie hiervoor veel te klein is;*

2 Het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot. *Slechts een beperkt deel van het huidige bestemmingsvlak blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie;*

3 De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. *De totale herbestemming gecombineerd met sloop van de glasopstanden levert een positief effect op voor de aanwezige waarden;*

4 Buitenopslag is niet toegestaan en de vestiging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. *Van buitenopslag is geen sprake en de herbestemming van de bestaande agrarische bedrijfswoning en de loods levert geen beperking op voor omliggende agrarische bedrijven;*

5 De overige gronden van de bestemming agrarische doeleinden worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen. *De overige gronden worden bestemd overeenkomstig de omliggende bestemming “Agrarisch met waarden”.*

In het bestemmingsplan is in artikel 24 wijzigingsbevoegdheid en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen en artikel 25 Voorwaarden bij toetsing wijziging artikel 24 onder lid 13 het navolgende opgenomen voor wat betreft de omzetting van de bedrijfswoning naar woondoeleinden voor wat betreft locatie Broekweg 2.

Burgerwoning Lid 13, Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming agrarische doeleinden te wijzigen in de bestemming woondoeleinden ten behoeve van de wijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning in een woning, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

1 De vestiging van de woonfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. *De herbestemming van bestaande bedrijfswoning levert geen beperking op voor omliggende agrarische bedrijven;*

2 De nieuwe woonfunctie dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. *De herbestemming van de bestaande bedrijfswoning levert een verbetering op van het woon- en leefklimaat doordat de glasopstanden worden gesloopt;*

3 De overige gronden van de bestemming agrarische doeleinden worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen. *De overige gronden worden bestemd overeenkomstig de omliggende bestemming “Agrarisch met waarden”.*

Toetsing Oude Venloseweg 188 te Venlo:

De locatie Oude Venloseweg 118 te Venlo is gelegen in het bestemmingsplan 'Océ en omgeving', van de gemeente Venlo.

In het bestemmingsplan zijn algemene wijzigingsbepalingen opgenomen onder artikel 32.2 voor wat betreft de omzetting van de bestemming "Agrarisch" in "Wonen".

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen "Agrarisch" en "Horeca" te wijzigen in de bestemming "Wonen" mits:

- 1 De wijziging niet plaatsvindt binnen 2 jaar na beëindiging van het bedrijf, tenzij het pand reeds eerder uitsluitend voor bewoning werd gebruikt, dan wel de eigenaar eerder een verzoek dienaangaande heeft gedaan. *Het bedrijf is reeds in 2008 beëindigd en de locatie wordt sindsdien uitsluitend voor bewoning gebruikt;*
- 2 Er maximaal één nieuwbouwwoning gerealiseerd wordt, tenzij uit een goedgekeurd verkavelingsplan blijkt dat de locatie in stedenbouwkundig opzicht geschikt is voor meerdere woningen. *Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd;*
- 3 Een goed woonmilieu gegarandeerd is. *Er is sprake van een goed woonmilieu;*
- 4 Ingeval van een halfvrijstaande en vrijstaande woning de afstand van tenminste 1 vrijstaande gevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt. *Aan deze afstandseis wordt ruimschoots voldaan voor de aanwezige woning;*
- 5 De hoofdgebouwen in en evenwijdig aan de bouwgrens geplaatst worden. *Reeds in het verleden is de bedrijfswoning als zodanig gerealiseerd;*
- 6 Het gebruik als woondoeleinden vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zetten dat: a uiteen ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is, b uit een akoestisch onderzoek moet blijken dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of in het geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB door het college van burgemeester en wethouders hogere grenswaarden zijn verleend, dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem, dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de flora- en fauna, is gebleken dat het waterhuishoudkundig belang voldoende in acht genomen wordt. *Het betreft een bestaande bedrijfswoning waarbij geen verandering in de bebouwing wordt doorgevoerd waardoor geen aanvullende toetsing op de voorgenoemde onderdelen noodzakelijk is;*
- 7 Het gebruik van woondoeleinden de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast. *De wijziging tast de waarden niet aan en door de sloop van de glasopstanden verbeteren de omgevingswaarden;*
- 8 Bij de wijziging het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) in acht genomen wordt. *Er worden geen woningen toegevoegd het betreft een reeds bestaande woning;*

Toetsing Rijksweg 188 te Venlo:

De locatie Rijksweg 188 te Venlo is gelegen in het bestemmingsplan 'De Krosselt', van de gemeente Venlo.

Bestemmingsplan	: Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
Kenmerk	: NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
Venlo	: 22 april 2015

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen onder artikel 5.7.2 Wijzigen bestemming “Agrarisch-Agrarisch bedrijf” naar bestemming “Wonen” ten behoeve van hergebruik van agrarische bedrijfswoning als burgerwoning.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming “Agrarisch-Agrarische 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:

1 Het agrarisch bedrijf is blijvend aan de bedrijfsvoering onttrokken. *Het bedrijf wordt beëindigd;*

2 De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven. *Er zijn geen omliggende (agrarische) bedrijven en dus hiermede geen beperkingen. Het nieuwe gebruik is daarbij passender in de omgeving met overwegend woonbebouwing;*

3 De burgerwoning dien aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. *Reeds nu is sprake van een bedrijfswoning waarbij in het verleden bij vergunningverlening reeds hierop is getoetst;*

4 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. *De herbestemming maakt het mogelijk om maximaal 150 m² bijgebouwen te kunnen realiseren waarbij de bestaande loods welke groter is onder het overgangsrecht valt;*

5 Er dient aandacht te worden besteed aan de eisen vanuit verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, externe veiligheid en geluid. In dat kader dient de burgerwoning te voldoen aan de eisen uit de Wet geluidshinder en het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. *Reeds nu is sprake van een bedrijfswoning waarbij in het verleden bij vergunningverlening reeds hierop is getoetst;*

Samenvatting.

Het planvoornemen voldoet aan de voorgenoemde opgenomen wijzigingsbevoegdheden van de verschillende bestemmingsplannen. Middels onderhavig wijzigingsplan worden de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheden toegepast om te komen tot herbestemming van de verschillende locaties.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Samen met de bijbehorende regels, bijlagen en verbeelding vormt deze toelichting het wijzigingsplan. In artikel 3.1.6 van het Bro is vastgelegd aan welke eisen een goede toelichting dient te voldoen. Een wijzigingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen:
 - a) een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - b) de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
 - c) de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de algemene en bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - d) een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de planologische afwijking zijn betrokken;
 - e) de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Bestemmingsplan	: Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
Kenmerk	: NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
Venlo	: 22 april 2015

2. Voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:
 - a) een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
 - b) voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
 - c) een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Naast deze toelichting bevat het bestemmingsplan een verbeelding alsmede planregels.

1.5 Leeswijzer

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten) en conclusie, hoofdstuk 4;
- juridische planopzet, hoofdstuk 5;
- uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- handavingsparagraaf, hoofdstuk 7;
- Procedure, Hoofdstuk 8 communicatieparagraaf.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Venlo was in de Middeleeuwen één van de twee grote steden in Noord- en Midden- Limburg. De stad werd omgeven door een grotendeels ongerept land, gelegen aan een smal stuk van de Maas. De Maas heeft een belangrijk aandeel gehad in de groeimogelijkheden van de stad Venlo. Venlo staat van oudsher bekend als “Gerdeneerstad” (tuindersstad). Eind 19^{de} en begin 20^{ste} eeuw nam de export van lokaal geteelde producten naar met name het Ruhrgebied sterk toe. De regio ontwikkelde zich tot het tweede glastuinbouwgebied van Nederland. Begin 21^{ste} eeuw kreeg de agrarische functie van de regio nieuwe impulsen door de aanwijzing als Greenport in de Nota Ruimte.

Kenmerkend voor de gemeente Venlo (en de voormalige gemeente Arcen en Velden) is de rivier de Maas, die haar weg baant door de hele gemeente. De Maas vormt een natuurlijke verbinding met rivieroeveren die grotendeels op natuurlijke wijze beheerd worden. De oostkant van Venlo en Arcen en Velden, in het grensgebied met Duitsland, biedt zeer gevarieerde recreatieve mogelijkheden.

2.2 Projectbeschrijving

Op de glastuinbouwlocaties Broekweg 2/4 te Velden, Oude Venloseweg 118 en locatie Rijksweg 188 te Venlo zijn glastuinbouwbedrijven aanwezig met bijbehorende glasopstanden, bedrijfsruimtes en bedrijfswoningen. In het kader van de “Regeling Glas voor Glas Limburg” zijn voorgenoemde locaties aangemeld voor sloop van de glasopstanden. De aanwezige bedrijfswoningen van locatie Broekweg 2 Velden, Oude Venloseweg 118 Venlo en Rijksweg 188 Venlo zullen daarbij worden gewijzigd in een woonbestemming. De locatie Broekweg 4 zal gezien het feit dat hier in de bedrijfswoning en de bedrijfsloods een stucadoorsbedrijf is gevestigd worden herbestemd als bedrijfswoning bij de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding Stucadoorsbedrijf.

De ondergrond van de overige bij de glastuinbouwlocaties behorende gronden zal worden herbestemd als Agrarisch of Agrarisch met Waarden. Voorgenoemde herbestemming is noodzakelijk in het kader van de “Regeling Glas voor Glas Limburg” om ervoor te zorgen dat op de voorgenoemde locaties in de toekomst geen nieuwe glasopstanden kunnen worden gerealiseerd.

2.3 Locatiebeschrijving

De plangebieden zijn gelegen in de gemeente Venlo en de voormalige gemeente Arcen en Velden. De locaties zijn op de navolgende topografische kaart weergegeven. In het midden van de kaart bevindt zich (in blauw) de snelweg A67. Twee glastuinbouwlocaties (Rijksweg 188 en Oude Venloseweg 118) zijn gelegen in de directe nabijheid van afritnummer 40 van de snelweg A67. De locatie Rijksweg 188 is gelegen in een omgeving met hoofdzakelijke woningen. De locatie Oude Venloseweg 118 is ten westen van het bedrijf Océ gelegen met in de omgeving nog enige agrarische activiteiten. De derde glastuinbouwlocatie (Broekweg 2/4) is ten zuidoosten van het dorp Velden gelegen in een omgeving van een melkrundveebedrijf en een glastuinbouwbedrijf.



afbeelding 5, Topografische kaart

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en lokaal beleid, zoals het POL en de handreiking ruimtelijke ontwikkeling. In deze onderbouwing wordt daarom niet verder ingegaan op de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

3.1.2 Algemene maatregel van bestuur ruimte (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

De Maas is vanuit het Barro aangewezen als een rijksvaarweg. In het kader van dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt in de vrijwaringszone van de Maas. Wel is deze vrijwaringszone opgenomen ten behoeve van de bescherming van de nationale belangen

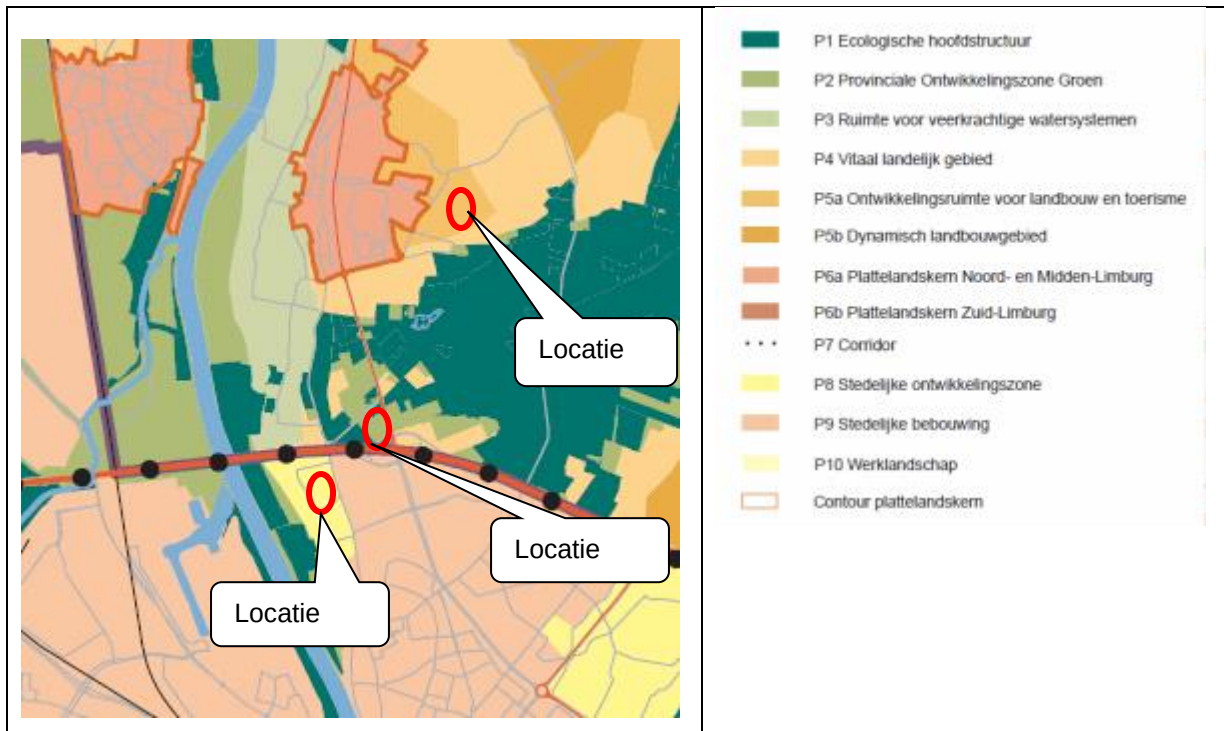
Het plangebied van de locatie Oude Venlosweg 118 is net buiten de begrenzingen van het Barro gelegen voor wat betreft het besluitvlak rivierbed. De andere locaties zijn op ruimere afstand van het rivierbed gelegen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid. Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart. Momenteel is het POL 2014 tevens in procedure.

Bestemmingsplan	: Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
Kenmerk	: NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
Venlo	: 22 april 2015



afbeelding 6, POL kaart perspectieven (POL actualisatie 2011)

De projectlocaties zijn op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg zijn respectievelijk aangeduid als perspectief P8 'Stedelijke ontwikkelingszone' voor wat betreft de locatie Oude Venloseweg 118, P2 "Provinciale Ontwikkelingszone Groen" voor wat betreft locatie Rijksweg 188 en P5a "Ontwikkelruimte voor landbouw en toerisme" voor de locatie Broekweg 2/4.

De ontwikkeling (afname glas) heeft een positief effect op de omgeving van de verschillende locaties en het vestigen van het stucadoorsbedrijf voor wat betreft de locatie Broekweg 4 in de bestaande loods past in het perspectief P5a welke voor die locatie van toepassing is.

Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2)

De Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening. Het bebouwingsarme karakter blijft gehandhaafd. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, landschappelijk raamwerk Zuid- Limburg, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Door inrichting en vergunningstelsel wordt bijgedragen aan de voor de aangrenzende EHS-gebieden gewenste water- en milieucondities. Binnen de POG wordt tevens zorg gedragen voor het vasthouden en bergen van water in de beekdalen, in combinatie met ecologisch herstel van de SEF-beken,

waterconservering ten behoeve van de grondwaterafhankelijke natuurgebieden en het voorkomen van erosie op de steilere hellingen.

Voor de intensieve veehouderijbedrijven geldt de zonering intensieve veehouderij. De POG vormt samen met de EHS in Noord- en Midden Limburg een belangrijk onderdeel van het extensiveringsgebied voor de intensieve veehouderij. De aanwezige grondgebonden landbouw landbouw (thans) en toeristische voorzieningen (spoedig na vaststelling POL 2006) kunnen zich ontwikkelen in combinatie met een goede landschappelijke inpassing en indien aan de orde “compensatie” van verloren gaande omgevingskwaliteiten (paragraaf 3.2.1 Limburgs Kwaliteitsmenu). De provincie verwacht van gemeenten dat deze alle andere soorten van ruimtelijke ontwikkelingen om advies aan haar zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme (P5a)

Het perspectief P5a “Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme” omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden Limburg waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Dit kunnen oude bouwlanden zijn, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/of gebieden met een landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn o.a. stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels.

Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen. De landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw. Nieuwvestiging van niet-grondgebonden landbouw is niet mogelijk in P5a gebieden. Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten.

De provincie verwacht van gemeenten dat deze ruimtelijke ontwikkeling van niet-grondgebonden landbouw, grootschalige toeristisch-recreatieve functies en functiewijzigingen tot werklocatie of woongebied om advies aan haar zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

Stedelijke ontwikkelingszone (P8)

Het perspectief P8 omvat landbouwgebieden tussen het bestaande stedelijke gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden.

3.2.1.1 Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu komt voort uit de bestaande kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bouwvlak op Maat plus (BOM+), Rood voor Groen en de Verhandelbare Ontwikkelings Rechten Methode (VORM). Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen kunnen worden gekoppeld. De gemeente legt het beleid vast in een gemeentelijke structuurvisie. Met deze uitwerking door de gemeenten is er geen sprake meer van één provinciaal Limburgs Kwaliteitsmenu, maar van diverse gemeentelijke kwaliteitsmenu's. De gemeente Venlo heeft dit beleid nog niet verder uitgewerkt. Alle plannen die na de datum van vaststelling van het Limburgs Kwaliteitsmenu ter visie worden gelegd worden door de Provincie beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten, regels en criteria in het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. In onderhavige situatie is sprake van het slopen van een drietal glastuinbouwbedrijven en is dus geen sprake van een ontwikkeling (uitbreiding/nieuwvestiging). Daarnaast is voor de locatie Oude Venloseweg 118 het kwaliteitsmenu niet van toepassing aangezien het Kwaliteitsmenu binnen de grenzen stedelijke dynamiek uitsluitend van toepassing is in perspectief 2 en 3. Wel wordt voor wat betreft de locatie Broekweg 4 een inpassingsplan gevraagd voor de omzetting naar de bestemming bedrijf.

3.2.1.2 Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg

De werkingsfeer van de reconstructiewet beperkt zich tot bedrijven met een omgevingsvergunning voor intensieve veehouderij. De ontwikkeling vindt plaats op een bedrijf zonder een dergelijke vergunning. De beoogde ontwikkeling hoeft daarom niet getoetst te worden aan de reconstructiewet en/of het reconstructieplan voor Noord- en Midden Limburg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 vooralsnog in ca. 350 woningen.

Middels dit wijzigingsplan worden drie (voormalige) agrarische bedrijfswoningen herbestemd als burgerwoning en wordt 1 (voormalige) agrarische bedrijfswoning herbestemd als bedrijfswoning bij de bestemming "bedrijf". 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. Er worden middels deze herbestemming geen woningen toegevoegd.

3.3.2 Raadsbesluit inzake plattelandswoning

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Venlo de navolgende beleidsuitgangspunten voor toepassing van de "Wijzigingswet plattelandswoningen" vastgesteld:

- Binnen glastuinbouwconcentratiegebieden sec bewoning door derden toe te laten middels de systematiek van de "Plattelandswoning";
- Buiten glastuinbouwconcentratiegebieden, daar waar sprake is van bedrijfsbeëindiging, onder voorwaarden medewerking verlenen aan het omzetten van bedrijfswoningen naar de reguliere bestemming "Wonen".
- Buiten glastuinbouwconcentratiegebieden, daar waar geen sprake is van bedrijfsbeëindiging, sec bewoning door derden toe te laten middels de systematiek van de "Plattelandswoning".
- Binnen glastuinbouwconcentratiegebieden geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan.
- Buiten glastuinbouwconcentratiegebied in principe geen nieuwe bedrijfswoningen meer toe te staan.

In onderhavige situatie is punt 2 van toepassing daar alle locaties waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft zijn gelegen buiten het glastuinbouwconcentratiegebied en op alle locaties wordt het bedrijf beëindigd alvorens omzetting naar de bestemming "Wonen" plaatsvindt.

Bestemmingsplan	: Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
Kenmerk	: NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
Venlo	: 22 april 2015

4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

4.1 Beoogde ontwikkeling

De aanwezige bedrijfswoningen van locatie Broekweg 2 Velden, Oude Venloseweg 118 Venlo en Rijksweg 188 Venlo zullen worden bestemd in een woonbestemming. De locatie Broekweg 4 zal gezien het feit dat hier in de bedrijfswoning en de bedrijfsloods een stucadoorsbedrijf is gevestigd worden bestemd als bedrijfswoning bij de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding Stucadoorsbedrijf.

De ondergrond van de overige bij de glastuinbouwlocaties behorende gronden zal worden herbestemd als Agrarisch of Agrarisch met Waarden. Voorgenoemde herbestemming is noodzakelijk in het kader van de "Regeling Glas voor Glas Limburg" om ervoor te zorgen dat op de voorgenoemde locaties in de toekomst geen nieuwe glasopstanden kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is de herbestemming noodzakelijk om de bestemming passend te maken voor het feitelijke gebruik.

Het onderhavig plan voorziet niet in de mogelijkheid om nieuwe woningen te realiseren.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem en grondwater

Formeel dient voor elke bestemmingswijziging een bodem- en grondwater onderzoek te worden uitgevoerd. Op de planlocaties zijn reeds in het verleden woonfuncties vergund in de vorm van agrarische bedrijfswoningen. Voor de functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en de wijziging van naar bedrijfswoning van de locatie Broekweg 4 behoeft geen bodem en grondwateronderzoek uitgevoerd te worden aangezien geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.

Er vinden ook wijzigingen plaats van gronden naar de bestemmingen agrarisch of agrarisch met waarden. Deze gronden zijn in het verleden onttrokken aan de landbouw voor de bouw van kassen en worden nu wederom agrarisch (zonder kassen). De historie van de gronden is in deze gevallen reeds bekend. Voordat er kassen kwamen waren deze in agrarisch gebruik, de gronden zijn in de tussenliggende tijd enkel gebruikt voor de productie van voedsel en/of bloemen in kassen.

Er is nader onderzoek uitgevoerd conform NEN 5725. De resultaten van deze onderzoeken zijn terug te vinden in bijlage 4. Conclusie van de onderzoeken is er geen gebruiksbelemmeringen gelden voor de onderzoekslocatie(s).

4.2.2 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van de invloed van een initiatief op de luchtkwaliteit dient de gevraagde ontwikkeling getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit staat in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Een vergunning kan in principe verleend worden indien er geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. Is er toch sprake van een overschrijding, dan kan de vergunning alleen verleend worden indien de luchtkwaliteit door het project niet of niet in betekenende mate verslechtert.

Wanneer een uitbreiding 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie fijn stof kan een vergunning verleend worden. Voor fijn stof houdt dit in een toename van 1,2 microgram (3% van de grenswaarde) op het beoordelingspunt. Met behulp van ISL3a kan berekend worden of de bijdrage

Bestemmingsplan	:	Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
Kenmerk	:	NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
Venlo	:	22 april 2015

NIBM is. In de Handreiking fijn stof en veehouderijen zijn daarnaast vuistregels te vinden. Als uit de vuistregels blijkt dat een bijdrage NIBM is, hoeft niet meer gerekend te worden met ISL3a.

De luchtkwaliteit wordt alleen beoordeeld op plaatsen waar significante blootstelling aan mensen plaatsvindt. Een plaats met significante blootstelling kan bijvoorbeeld een woning, school of sportterrein zijn.

Dit wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid om een drietal bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen te bewonen als burgerwoning en tevens het omzetten van één agrarische bedrijfswoning naar een bedrijfswoning. Deze ontwikkeling in dit wijzigingsplan draagt in positieve zin bij aan de luchtkwaliteit doordat de glastuinbouwbedrijven beëindigd worden en hierdoor de luchtkwaliteit ter plaatse verbeteren. De ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.3 Geluid en Trillingen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidshinder. 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 bedrijfswoningen zijn reeds geluidsgevoelige objecten. Aangezien er geen nieuw geluidsgevoelig object wordt gerealiseerd en de Wet geluidshinder geen bepalingen bevat over het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk. Omdat geen geluidsgevoelige objecten worden toegevoegd en de afstanden tot de weg niet worden verkleind is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Stucadoorsbedrijf

De werkzaamheden van het bedrijf zullen elders plaatsvinden. Hierdoor zal de hinder ten gevolge van dit bedrijf marginaal zijn. Op de locatie wordt 's morgens vertrokken door één bus en 's middags gearriveerd door één bedrijfsbus. In de loods bevindt zich voorraad, welke aangevuld wordt met hetzelfde vervoersmiddel. De enige activiteiten zijn dus het laden-lossen van een bedrijfsbusje en het vertrekken en terugkomen van een bedrijfsbus. Dit gebeurt tijdens de dagperiode, zoals omschreven in het activiteitenbesluit. Na 19.00 uur worden normaliter (incidenten daargelaten) geen ritten gemaakt in het kader van het stucadoorsbedrijf. De situatie is hiermede vergelijkbaar met een reguliere woonsituatie waarbij de bewoners dagelijks naar hun werk gaan per auto of per bus.

Daarbij is de oprit van het bedrijf op 30 meter gelegen van de woning aan Broekweg 2. Het bedrijf kan voldoen aan de geldende geluidsnormen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

4.3 Milieuzonering / Bedrijvigheid

De handreiking Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke inrichting. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. De handreiking Bedrijven en milieuzonering is ingrijpend herzien in 2007 en in 2009 licht gewijzigd.

De belangrijkste toepassing van de handreiking Bedrijven en milieuzonering is het gebruik bij het opstellen van een bestemmingsplan met bedrijfsbestemmingen. Niet alle soorten bedrijven zijn geschikt voor alle bedrijventerreinen. Sommige terreinen zijn alleen geschikt voor lichte bedrijvigheid.

Bestemmingsplan	: Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
Kenmerk	: NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
Venlo	: 22 april 2015

Op andere terreinen kan juist de zware industrie een plek vinden. De handreiking onderscheid 6 milieucategorieën: van heel licht (milieucategorie 1) tot heel zwaar (milieucategorie 6). In de handreiking is een lijst opgenomen met ruim 600 verschillende typen bedrijvigheid, elk met een eigen milieucategorie. Deze lijst kan in het bestemmingsplan vertaald worden naar een Staat van bedrijfsactiviteiten, die aan de voorschriften van het bestemmingsplan kan worden gevoegd. In bijlage 4 van de handreiking is een lijst opgenomen met typen bedrijven die, onder voorwaarden, geschikt zijn voor gebieden met functiemenging (met onder meer bedrijven en woningen bij elkaar in één gebied). Deze lijst kan worden gebruikt voor het samenstellen van een Staat van bedrijfsactiviteiten bij de voorschriften van een bestemmingsplan voor een gebied met functiemenging.

De handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt daarnaast gebruikt voor:

- locatiekeuze studies voor bedrijven, bedrijventerreinen en woningen nabij bedrijven
- de ruimtelijke inpassing van woningen nabij bedrijven en bedrijventerreinen
- de toetsing van concrete (bedrijfs)activiteiten in het kader van vrijstellingen van het bestemmingsplan.

In de handreiking zijn al deze toepassingen in concrete praktijkgerichte stappenplannen uitgewerkt.

Omliggende bedrijven

In de omgeving van de wijzigingsgebieden zijn een aantal bedrijven aanwezig. De invloed van deze bedrijven op het wijzigingsgebied wordt hieronder per locatie nader beoordeeld.

Broekweg 2/4 te Velden:

- Schandelseweg 56: op circa 75 meter van deze locatie bevindt zich een melkrundveebedrijf. In de VNG lijst is de grootst opgenomen indicatieve afstand voor geur 100 meter, de afstanden voor geluid en stof bedragen 30 meter en de afstand voor gevaar bedraagt 10 meter. De afstand qua geur welke in onderhavige situatie van toepassing is bedraagt echter daadwerkelijk 50 meter. Zie hiervoor de toelichting in paragraaf 4.5 omgekeerde werking aangezien het hier solitaire woningen betreft en geen woningen binnen de bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing in het buitengebied. Deze afstand vormt dus geen belemmering;
- Op 5 september 2011 is een revisievergunning afgegeven, welke niet in werking getreden is (blijkt uit inspectierapport). Vergund in 2007 zijn 100 stuks melkvee, 70 stuks jongvee en 2 paarden. De revisievergunning gaat uit van de bouw van een stal en een vergroting van het aantal dieren tot 192 stuks melkvee, 105 stuks jongvee en 2 paarden. In de vergunning staat dat de afstand tussen de nieuwe stal en de locatie Broekweg 2 (geurgevoelig object) 92 meter is. Er is in de revisievergunning en de bijbehorende tekening een afstand opgenomen welke groter is dan 50 meter tussen het emissiepunt en de gevel van de (bedrijfs)woning Broekweg 2. Hieruit kan geconcludeerd worden dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is en dat de ontwikkeling aan de Broekweg 2/4 te Velden niet bijdragen aan een beperking van de rechten voortkomend uit de vigerende milieuvergunning of milieumelding van dit bedrijf.
- Broekweg 1/3: op circa 60 meter van deze locatie bevindt zich een glastuinbouwbedrijf. Op basis van de VNG zonering dient voor kassen met gasverwarming een afstand aangehouden te worden van 10 meter voor geur, stof en gevaar, en van 30 meter voor geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Voor wat betreft glastuinbouwbedrijven welke opgericht zijn voor 1 mei 1996 (onderhavige situatie) dient voor solitaire woningen een afstand van 10 meter in acht genomen te worden. Aan deze afstand wordt eveneens ruimschoots voldaan;
- Op 26 januari 1998 is een revisievergunning ingevolgde de Wet Milieubeheer verleend voor de locatie Broekweg 1/3 te Velden. Hierop is het Besluit Glastuinbouw van toepassing. Deze vergunning is verplicht vanwege de aanwezigheid van een woning van derden op 5 meter afstand. Vanwege de aanwezigheid van deze woning en de toetsing die hierop plaats dient te vinden kan gesteld worden dat de ontwikkeling aan de Broekweg 2/4 te Velden niet bijdraagt

Bestemmingsplan : Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
 Kenmerk : NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
 Venlo : 22 april 2015

aan een beperking van de rechten voortkomend uit de vigerende milieuvergunning of milieumelding van dit bedrijf.

Oude Venloseweg 118 te Venlo:

- Aan de overzijde van de weg bevindt zich het bedrijf Océ welk bedrijf is ingedeeld in de categorie vervaardigen van kantoormachines en computers waarbij afstanden van toepassing zijn van 30 meter voor geur, 10 meter voor geluid, 30 meter voor stof en 10 meter voor gevaar. De dichtstbijzijnde bedrijfsgebouwen bevinden zich op circa 75 meter vanaf de woning aan de Oude Venloseweg 118 waardoor aan de afstandseis ruimschoots wordt voldaan;
- De provincie Limburg is bevoegd gezag voor de milieuvergunning van het bedrijf Océ. In het bestemmingsplan is geluidszone opgenomen (zie afbeelding 3). De bedoeling van deze geluidszone is om 'werken' van 'wonen' te scheiden en zo een zekere afstand te creëren tussen woningen en bedrijven. Dit in verband met de milieuhinder die bedrijvigheid met zich meebrengt. Voor Océ is een zone berekend die samenhangt met de huidige activiteiten en activiteiten die in de toekomst zullen gaan plaatsvinden. Océ is gehouden aan de zone.

De ontwikkelingen vonden plaats buiten de genoemde zone, waardoor gesteld kan worden dat de ontwikkeling aan de Broekweg 2/4 te Velden niet bijdraagt aan een beperking van de rechten voortkomend uit de vigerende milieuvergunning of milieumelding van dit bedrijf.

Rijksweg 188 te Venlo:

- Rondom deze locatie bevindt zich geen bedrijvigheid aangezien deze locatie is gelegen nabij de villawijk 'De Krosselt' en de locatie is omgeven met woningen.

Invloed burgerwoningen op bedrijfsvoeringsmogelijkheden

Naast de invloed van nabijgelegen bedrijven op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied is ook van belang of de herbestemmingen tot burgerwoning nadelige consequenties heeft voor de bedrijfsvoeringsmogelijkheden van die bedrijven. Op basis van bovenstaande afstanden zijn er geen beperkingen voor de omliggende bedrijven op de verschillende locaties.

In de onderhavige situatie betekend dit dat er zich qua milieuzonering/bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het onderhavige wijzigingsplan en dat de bedrijfsvoeringsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet worden gehinderd.

Stucadoorsbedrijf

Het wijzigen van de bestemming Broekweg 4 naar bedrijf (stucadoorsbedrijf) brengt de volgende richtafstanden met zich mee op basis van de VNG publicatie.

Geur	0 m.
Stof	10 m.
Geluid	30 m.
Gevaar	10 m.

De grootste richtafstand hierbij is 30 meter (geluid). De werkzaamheden van het bedrijf zullen elders plaatsvinden. Hierdoor zal de hinder ten gevolge van dit bedrijf marginaal zijn. Op de locatie wordt normaliter 's morgens vertrokken door één bedrijfsbus en 's middags gearriveerd door één bedrijfsbus. In de loods bevindt zich de voorraad, welke aangevuld wordt met hetzelfde vervoersmiddel. De enige activiteiten zijn dus het laden-lossen van een bedrijfsbusje en het vertrekken en terugkomen van een bedrijfsbus. Dit gebeurt tijdens de dagperiode (tussen 7.00-22.00 uur), zoals omschreven in het activiteitenbesluit.

Bestemmingsplan	: Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
Kenmerk	: NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
Venlo	: 22 april 2015

Daarbij is de oprit van het bedrijf op 30 meter gelegen van de woning aan Broekweg 2. Het bedrijf kan voldoen aan de geldende geluidsnormen en omgekeerd gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de naastgelegen woning Broekweg 2.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid van 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 stoffen (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. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Groepsrisico:

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, restaurants. Omdat er geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd daar een agrarische bedrijfswoning ook reeds een kwetsbaar object is treed er geen wijziging plaats ten opzichte van de beoordeling van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour. Omdat er geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd daar een agrarische bedrijfswoning ook reeds een kwetsbaar object is treed er geen wijziging plaats ten opzichte van de beoordeling van het plaatsgevonden risico.

4.5 Omgekeerde werking geurhinder

4.5.1 Wet geurhinder en veehouderij

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een ruimtelijk plan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke orderingsrecht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Er zijn meestal twee relevante partijen met eigen belangen:

- a. de veehouderij heeft haar belangen: voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en het realiseren van toekomstplannen. De belangen van de veehouderij kunnen worden geschaad als door de bouw van geurgevoelige objecten het bedrijf zijn plannen niet meer kan uitvoeren.

Door te bouwen binnen de geurcontour van een veehouderij wordt de veehouderij mogelijk "op slot" gezet.

- b. de toekomstige bewoner of gebruiker heeft belang bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het kader van de 'omgekeerde werking' moet rekening worden gehouden met beide belangen.

4.5.2 Activiteitenbesluit

Voor sommige veehouderijen geldt een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van artikel 8.40 van de Wet milieubeheer. Op grond van deze AMvB gelden algemene voorschriften ter bescherming van het milieu. Dit besluit geldt voor kleinere veehouderijen tot bijvoorbeeld 50 mestvarkens eenheden of 200 stuks melkvee. Deze veehouderijen moeten aan vaste afstanden ten opzichte van de woonomgeving voldoen. Bouwen binnen deze afstanden is volgens de huidige jurisprudentie niet toegestaan.

De afstand van de veehouderij tot geurgevoelige objecten dient groter te zijn dan:

- 100 meter tot een object categorie I of II, en
- 50 meter tot een object categorie III, IV of V.

Deze afstanden gelden ook voor de opslag van vaste mest, gebruikt substraatmateriaal, afgedragen gewas of bloembollenaafval en de locatie waar plantaardig restmateriaal wordt gecomposteerd. In afwijking hiervan geldt voor de opslag van vaste mest op kinderboerderijen een afstand van 50 meter. De opslag van veevoeder in de open lucht, vindt plaats op ten minste 25 meter afstand van een object categorie I, II, III, IV of V. Op voornoemde afstanden gelden enkele uitzonderingen.

De definities van de verschillende categorieën geurgevoelige objecten zijn:

- Categorie I : bebouwde kom met stedelijk karakter; ziekenhuis, sanatorium en internaat; objecten voor verblijfsrecreatie.
 - Categorie II : bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omvang in een overigens agrarische omgeving; objecten voor dagrecreatie.
 - Categorie III : verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent.
 - Categorie IV : woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkenseenheden op grond van een vergunning of een algemene maatregel van bestuur aanwezig mogen zijn; verspreid liggende niet-agrarische bebouwing.
 - Categorie V : woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer mestvarkenseenheden op grond van een vergunning of een algemene maatregel van bestuur aanwezig mogen zijn.
- Genoemde afstanden gelden niet voor kinderboerderijen.

Het melkrundveebedrijf welke gevestigd is op de locatie Schadeloseweg 56 ligt op een afstand van circa 75 meter tot het bestemmingsplanwijzigingsgebied voor wat betreft de locatie Broekweg 2/4. In onderhavige situatie is sprake van Categorie III: verspreid liggende niet-agrarische bebouwing waardoor een minimale afstand van 50 meter van toepassing is.

Het wijzigingsplan is daarom ook op dit punt niet van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van dit melkrundveebedrijf. Bij de andere bestemmingsplan wijzigingsgebieden zijn geen veehouderijbedrijven in de nabijheid gevestigd.

4.6 Waterparagraaf

4.6.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

Voor de drie locaties geldt dat de beoogde gewijzigde bestemming en het bijbehorende gebruik geen consequenties heeft voor het op het gemeentelijk riool af te voeren afvalwater. Er zal voor de (bedrijfs)woning(en) geen wijziging plaatsvinden in de wijze van afvoeren ten opzichte van de bestaande situatie. Ook een verschil in omvang van het afvalwater is niet te verwachten.

De omvang van het vrijkomende afvalwater zal doordat de bedrijfsactiviteiten stoppen afnemen op alle locaties. Enkel voor het stucadoorsbedrijf op de locatie Broekweg 4 geldt een voortzetting van de bestaande activiteit. Hier is een verschil in omvang van het afvalwater is niet te verwachten.

Onderhavig wijzigingsplan heeft louter positieve effecten op de waterhuishouding daar het verhard oppervlak door sloop van de glasopstanden sterk afneemt en gezien dit feit heeft geen verdere toetsing plaatsgevonden.

4.6.2 Beleidslijn Grote Rivieren

Na het hoogwater in de rivieren in 1993 en in 1995 werd duidelijk dat het water in de rivier veel meer afvoercapaciteit nodig had. Op 14 juli 2006 is de beleidslijn formeel in werking getreden. De Beleidslijn grote rivieren geldt voor alle grote rivieren en is bedoeld om plannen en projecten in de uiterwaarden te beoordelen.

De beleidslijn biedt onder strikte voorwaarden meer mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed. De voorwaarden hebben betrekking op de afvoercapaciteit van de rivier ter plaatse: nieuwe activiteiten mogen de afvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.

De Beleidslijn grote rivieren maakt het mogelijk om bestaande bebouwing in het rivierbed een nieuwe bestemming te geven waardoor leegstand voorkomen wordt. Daarnaast blijven delen van het rivierbed voorbehouden aan riviergebonden activiteiten zoals overslagbedrijven, scheepswerven en

Bestemmingsplan	:	Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
Kenmerk	:	NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
Venlo	:	22 april 2015

jachthavens. Ander gebruik is alleen mogelijk als er op andere locaties meer ruimte voor de rivier wordt gecreëerd.

De locatie Oude Venloseweg 118 is gelegen net buiten het stroomvoerend regime van de Maas en binnen het bergend deel van de Maas. De sloop van de glasopstanden van deze locatie heeft een positief effect op het bergend regime. Op de andere locaties is de beleidslijn niet van toepassing aangezien deze op ruimere afstand van de Maas zijn gelegen. Het wijzigen van de bestemming heeft geen consequenties voor de aansprakelijkheid van schade als gevolg van hoogwater.

4.7 Cultuurhistorie en Archeologie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de Provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren.

De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens. Het is daarom de bedoeling om de gegevens verder te actualiseren en te complementeren.

De Cultuur Historische Waardenkaart bestaat uit de volgende onderwerpen:

- Archeologie, (wordt in de volgende paragraaf behandeld)
- Bouwkunde
- Historische geografie

Bouwkunde

De bouwkundige gegevens zijn onderverdeeld in:

Kapellen, Kruisen, Beelden, Beschermd dorpsgezichten, Monumenten, Rijksmonumenten, Monumenten inventarisatie project. De gegevens over het bouwkundige erfgoed zijn in de Cultuur Historische Waardenkaart aangegeven voor zover bekend, het betreft hier de beschermende indicators als: jaargang, typologie, architectuurstijl, karakteristiek, authentiek, plaatselijke kenmerken.

Een voorbeeld hiervan is te vinden in het plangebied Rijksweg 188 te Velden. Het betreft hier een schoorsteen met ketelhuis bij een glastuinbouwcomplex (sectie C perceel 11584). Het element heeft geen beschermde monumentenstatus. De schoorsteen en past binnen de nieuwe bestemming 'agrarisch met waarden'. Immers is cultuurhistorie één van die waarden. Rondom de andere locaties zijn geen 'beeldbepalende panden/monumenten' te vinden waarvoor eventueel gevolgen zijn met betrekking tot de bestemmingswijzigingen binnen dit bestemmingsplan.

Historische geografie

Het betreft hier de volgende gegevens:

Cultuurhistorische elementen, Cultuurhistorisch landschap, Grenzen brede stroken, Gemeenten 1860, Groeves, Nederzettingen. Het gaat hier om de nog aanwezige historische elementen in het landschap zoals oude wegen, oude verkavelingspatronen en oude akkergrenzen, bouwwerken zoals vestingwerken, groeves, watermolens, kastelen of resten van kastelen, aangaande de regio Zuid-limburg is actualisatie op onderdelen noodzakelijk de gegevens hiervan zijn gebaseerd op een onderzoek uit 1988. Het onderzoek betreffende de regio Noord en Midden Limburg is van recentere datum (dr. J. Renes, Landschappen van Maas en Peel uit 1999). De historische landschappen geven een overzicht van de omvang van de steden en dorpen in de periode 1806-1840, en geeft tevens aan welke gebieden toen ontgonnen en in gebruik genomen waren. Ook is aangegeven welke gebieden in

Bestemmingsplan	: Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
Kenmerk	: NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
Venlo	: 22 april 2015

de periode 1840-1890 ontgonnen zijn en welke gebieden na 1890 ontgonnen zijn: oude en jonge cultuurlandschappen.

Er worden door dit planvoornemen geen cultuurhistorische waarden geschaad. De impact op het landschap is klein, aangezien er geen bouwwerken toegevoegd worden.

4.7.1 Archeologische waarden

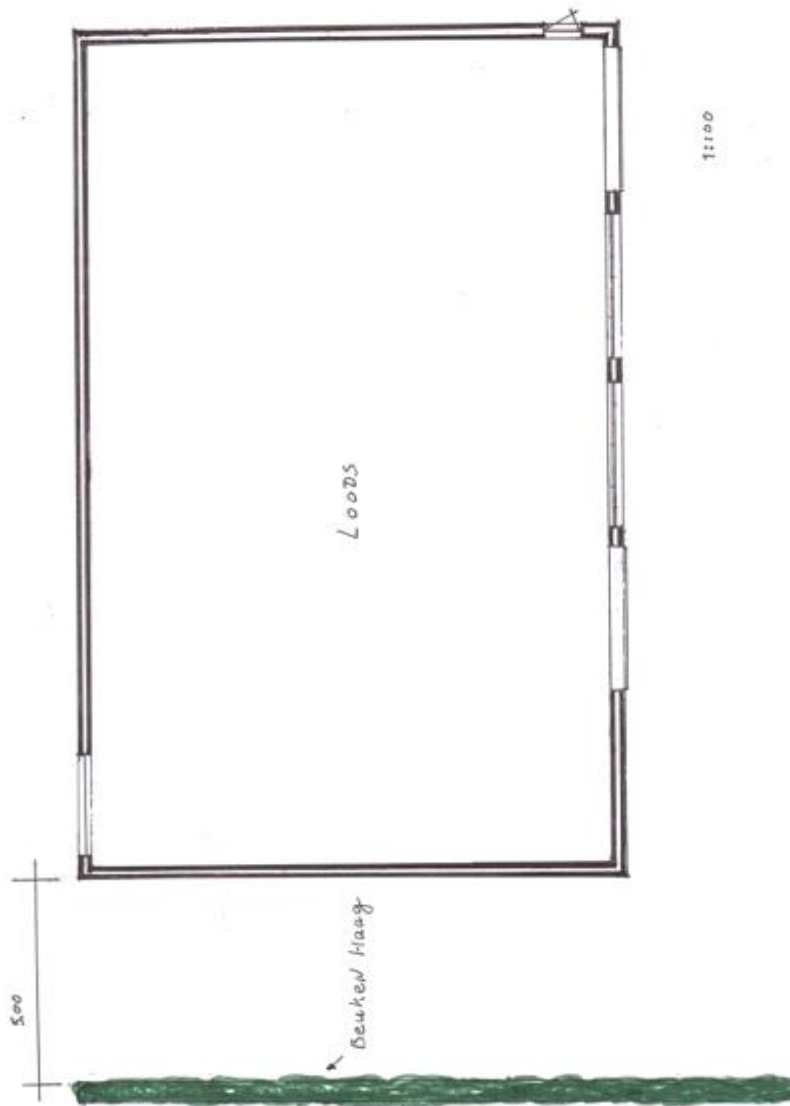
De gemeente Venlo heeft archeologisch beleid opgesteld dat vertaald is in de Archeologische Beleidskaart 2007. Beleidslijn is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een historisch onderzoek en een archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (al dan niet met een bureaustudie) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Dit wijzigingsplan welke voorziet in herbestemming deels naar woondoeleinden en voor het overige agrarisch (eventueel met waarden) van de glastuinbouwbedrijven welke worden gesloopt en voor wat betreft locatie Broekweg 4 deels herbestemd naar bedrijf. Voor deze herbestemming behoeft de grond niet geroerd te worden en zal geen sprake zijn van verstoring van eventuele archeologische waarden.

4.8 Limburgs Kwaliteitsmenu

Ten behoeve van de herbestemming van de locatie Broekweg 4 te Velden is een inpassingsplan opgesteld voor de bestemmingswijziging naar Bedrijf. De voorgenomen inrichting geldt als tegenprestatie voor de herbestemming van de agrarische bedrijfswoning en loods naar de bestemming Bedrijf.

Als tegenprestatie wordt voorgesteld om aan de zuidzijde van de loods een beukenhaag te realiseren om hiermede de zuidzijde landschappelijk in te passen. Aan de westzijde van het perceel is reeds een bestaande laurierhaag aanwezig als afscherming van de tuin.



Afbeelding 7, inpassingsplan van dhr. Lucassen

4.9 Natuurwaarden en landschapswaarden

4.9.1 Soortenbescherming

Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- Algemene soorten (FF1);
- Overige soorten (FF2);

Bestemmingsplan : Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
 Kenmerk : NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
 Venlo : 22 april 2015

- Streng beschermde soorten (FF3).

Als soorten uit de derde categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal ontheffing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de eerste categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Flora- en Faunawet centraal staat.

Dit wijzigingsplan heeft geen nadelig effect op de flora- en faunawaarden. De sloop van de glasopstanden heeft naar alle waarschijnlijkheid een positief effect op de eventueel aanwezige flora- en faunawaarden in de omgeving van het bedrijf.

4.10 Kabels en leidingen

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

5 JURIDISCHE PLANOPZET

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

Toelichting op de regels:

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Venlo. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt uitsluitend de herbestemming van de te beëindigen glastuinbouwbedrijven geregeld. Voor het overige worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. In de onderhavige situatie is sprake van een binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan door het college van B & W conform artikel 3.1 van de Wro. In de onderhavige situatie is daarom niet te verwachten dat derden schade leiden door de herbestemming aangezien geen nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen en het reconstructieplan voor Noord- en Midden Limburg. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo heeft in haar schrijven naar de verschillende initiatiefnemers aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen, zie ook de bijlage 1, 2 en 3.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Het wijzigingsverzoek zal verder de procedure ex artikel 3.1 Wro doorlopen.

7 HANDHAVINGSPARAGRAAF

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels.

Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elk voorschrift moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de verschillende bestemmingen, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar 'gemeentelijk beleid' en bebouwing- en gebruiksvoorschriften worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsvoorschriften: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- omgevingsvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die omgevingsvergunning plichtig zijn maar zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd.
- de tegenprestatie: Voor de uitbreiding van het bouwvlak is een tegenprestatie van de ondernemers vereist. Middels een privaatrechtelijke overeenkomst dient ervoor gezorgd te worden dat de ondernemers de verplichting hiertoe nakomen.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afdeling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Venlo. Bij het nemen van handhavingsbesluiten wordt getoetst aan beleidsregels, zoals de handhavingsnota. Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en goedkeuring en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.

Bestemmingsplan	: Wijzigingsplan Glasba(n)k 1.0
Kenmerk	: NL.IMRO.0983.BP201415GLASBANK01-VA01
Venlo	: 22 april 2015

Aanschrijvingen

De aanschrijvingen in het kader van het gemeentelijke handhavingsbeleid zullen conform de regelingen uit de bijbehorende beleidsnota worden uitgevoerd.

8 COMMUNICATIEPARAGRAAF

8.1 Procedure

Voor de procedure wordt verwezen naar artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding:

Vooroverleg met diensten van rijk en provincie. De reactie van de provincie, ontvangen op 31-10-2014, is toegevoegd als bijlage 5.

b. Ontwerp:

1e ter inzage legging (bestemmingsplan)

c. Vaststelling:

Vaststelling door de Raad en ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)

d. Beroep:

(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan

Reactieve aanwijzing

Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen, betrokken in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Nutsbedrijven zijn niet afzonderlijk aangeschreven. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is beoordeeld of er afzonderlijke belangen in het geding zijn. Dit is voor het onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde.

Bijlagen

1. Principe toestemming van het college van B & W van de gemeente Venlo voor locatie Broekweg 2/4;
2. Principe toestemming van het college van B & W van de gemeente Venlo voor locatie Oude Venlosweg 118;
3. Principe toestemming van het college van B & W van de gemeente Venlo voor locatie Rijksweg 188;
4. Bodemonderzoeken
5. Provinciale reactie vooroverleg