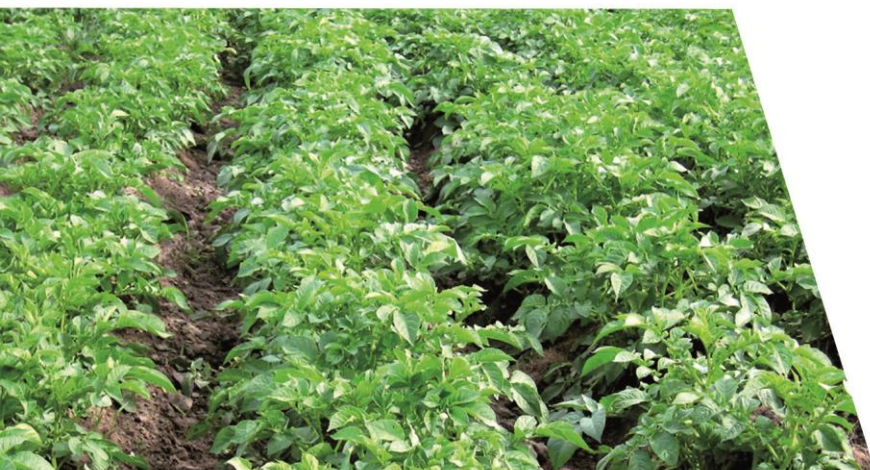




WIJZIGINGSPLAN

“Glasba(n)k 4.0 Venlo”

Vastgesteld

Document: Wijzigingsplan "Glasba(n)k 4.0 Venlo"

IDN: NL.IMRO.0983.BP201516GLASBANK04-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 27 september 2016

Auteur: De heer ing. L.M. Heesen



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel planherziening.....	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Doel.....	5
1.4 Geldende bestemmingsplannen	5
1.3 Toetsing wijzigings-/afwijkingsbevoegdheden per locatie	6
1.4 Bij het plan behorende stukken	8
1.5 Leeswijzer	9
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	10
2.1 Ontstaansgeschiedenis.....	10
2.2 Bestaande situatie	10
3 RUIMTELIJK BELEID.....	11
3.1 Inleiding.....	11
3.2 Rijksbeleid.....	11
3.3 Provinciaal beleid.....	12
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	16
4.1 Inleiding.....	16
4.2 Milieu	16
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.4 Natuur en landschap	23
4.5 Flora en fauna	23
4.6 Verkeer en parkeren	23
4.7 Waterhuishouding	23
4.8 M.e.r.-beoordeling.....	24
4.9 Kabels, leidingen en straalpaden.....	25
5 JURIDISCHE ASPECTEN	26
5.1 Inleiding.....	26
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	26
5.3 Toelichting op de regels.....	26
6 UITVOERBAARHEID.....	27
6.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid.....	27
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	27

7 HANDHAVING	28
8 OVERLEG EN INSPRAAK	29

BIJLAGEN

Separate bijlagen:

- 1. Principestandpunt gemeente Venlo inzake wijziging bestemmingsplan
- 2. Eindsituatie bodemonderzoek Looiweg en Hoverhofweg

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel planherziening

In mei 2013 is door de gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo, de provincie Limburg en de LLTB gezamenlijk besloten uitvoering te geven aan de regeling Glas voor Glas. De regeling biedt ruimte voor groei aan ondernemers in de glastuinbouw met als tegenprestatie dat zij bijdragen aan het opruimen van oude, niet meer in gebruik zijnde kassen. De regeling stimuleert daarnaast eigenaren om oude kassen op te (laten) ruimen door bij te dragen aan de afbraakkosten. Hiervoor is een sloopfonds opgericht. Eigenaren die kassen willen opruimen kunnen uit dit fonds een vergoeding van 4 euro per m² ontvangen voor de sloop van hun kassen.

De eigenaren van de glasopstanden aan de Looiweg 10 in Lomm en aan de Hoverhofweg 126 in Hout-Blerick zijn voornemens hun kassen te slopen. Beide initiatiefnemers hebben bij de gemeente Venlo een sloopvergoeding aangevraagd uit het hiervoor genoemde sloopfonds. De gemeente heeft in beide gevallen ingestemd met subsidieverlening op basis van de Glasba(n)k regeling. Deelname aan de regeling en toekenning van een bijdrage uit het sloopfonds brengt de verplichting met zich mee om een bestemmingsplan te laten opstellen waarin de verwijdering van het glas wordt verzekerd en zodat niet opnieuw een glastuinbouwbedrijf kan worden opgericht ter plaatse.

De gemeente Venlo heeft aangegeven dat zij in principe aan de herbestemming tot burgerwoning op beide locaties wil meewerken. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming ter plaatse van de locatie Hoverhofweg 126 te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Arcen en Velden bevat voor de locatie Looiweg 10 eveneens een wijzigingsbevoegdheid om een agrarische bestemming met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

In dit bestemmingsplan zijn beide locaties in één plan opgenomen, waardoor volstaan kan worden met één procedure.

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten uit zowel het Rijks-, provinciaal als het gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op dit onderhavige bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige ontwikkeling beschreven, waarbij eveneens de toets aan milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locaties plaatsvindt. Tenslotte komen in de laatste hoofdstukken 5, 6, 7 en 8 respectievelijk de juridische aspecten, de uitvoerbaarheid en overleg, inspraak en procedure aan de orde.

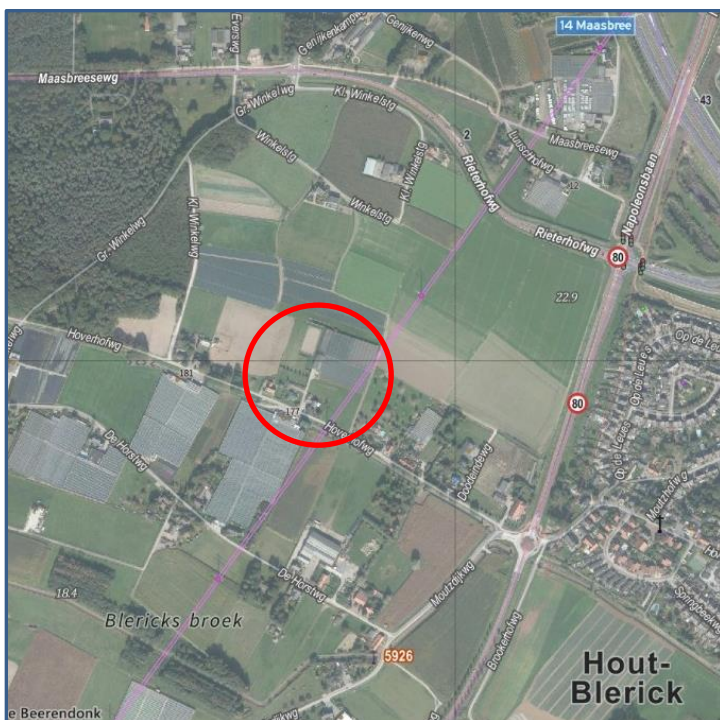
1.2 Plangebied

Het plangebied aan de Looiweg 10 is gelegen direct aansluitend aan de kern Lomm. Aan de zuid- en oostzijde is er daarmee sprake van een bebouwd gebied. Aan de westzijde is er sprake van een gemengd gebied. Ten noorden ontstaat er een agrarisch gebied met agrarische bedrijven en agrarisch grondgebruik. In groter perspectief wordt het gebied aan de westzijde begrensd door de Maas en aan de oostzijde door de N271.



Figuur 1. Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied locatie Looiweg 10 (rode cirkel)

Het plangebied aan de Hoverhofweg 126 is gelegen ten westen van de kern Hout-Blerick. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Hoverhofweg, aan de noordzijde ligt een relatief open agrarisch gebied. Ten westen is het bosgebied de Blericks Bergen gelegen.



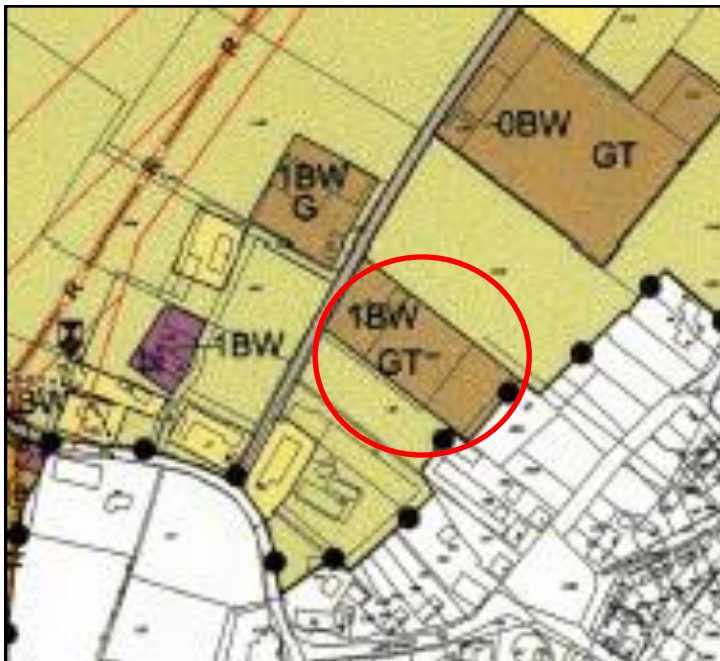
Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving locatie Hoverhofweg 126 (rode cirkel)

1.3 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is om te komen tot een actuele juridisch-planologische regeling die het mogelijk maakt dat de voormalige agrarische bedrijfswoningen kunnen worden gebruikt als burgerwoningen en die een zodanige regeling bevat dat ter plaatse niet opnieuw glastuinbouwbedrijven gevestigd kunnen worden. Voor de locatie Looiweg 10 is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming “Wonen” om te kunnen zetten in de bestemming “Bedrijfsdoeleinden”. Deze woning staat momenteel te koop. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is het object in de toekomst naast de woonfunctie mogelijk in te zetten voor bedrijfsdoeleinden. Als daar sprake van zou zijn dient op dat moment een nadere afweging plaats te vinden op basis van de wijzigingsvoorwaarden.

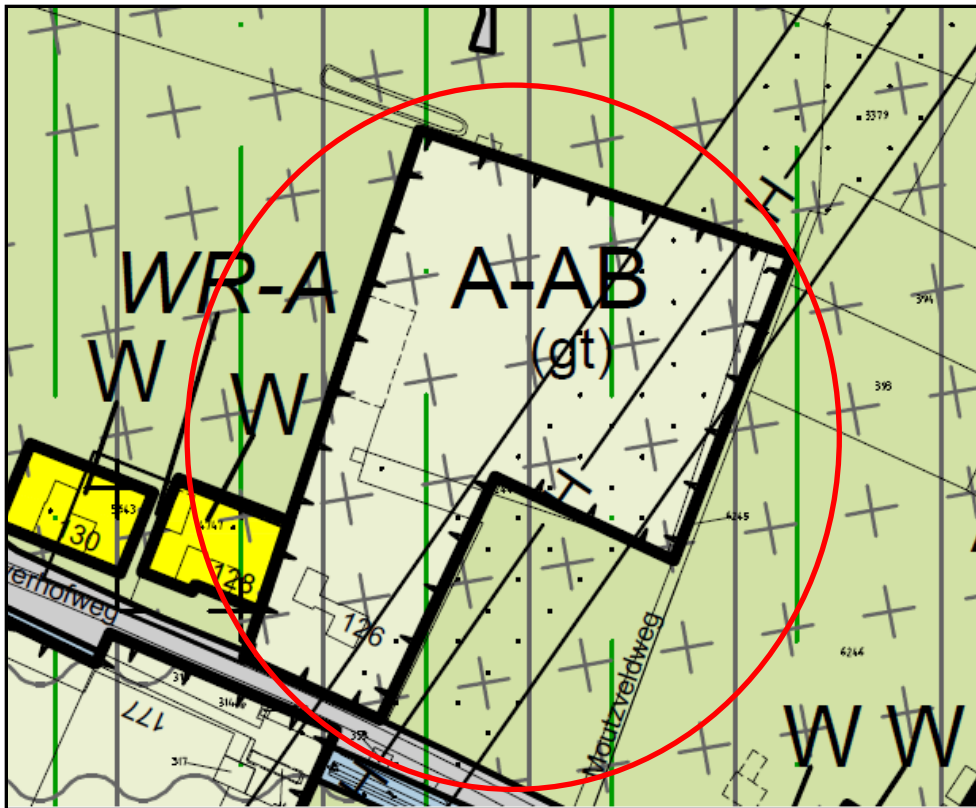
1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie aan de Looiweg 10 is het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Arcen en Velden op 28 mei 2009. De woning is gelegen binnen de bestemming ‘Agrarische bedrijfsdoeleinden’, met de aanduiding ‘glastuinbouwbedrijf’.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' voormalige gemeente Arcen en Velden met aanduiding ligging plangebied locatie Looiweg 10 (rode lijn)

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie aan de Hoverhofweg 126 is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Venlo’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 30 maart 2011. Het bedrijf is gelegen binnen de bestemming ‘Agrarisch-Agrarisch bedrijf’, met de aanduiding ‘glastuinbouw’.



Figuur 4. uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Venlo met aanduiding ligging plangebied locatie Hoverhofweg 126 (rood omcirkeld)

1.5 Toetsing wijzigings-/afwijkingsbevoegdheden per locatie

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

Toetsing Looiweg 10 te Lomm:

De locatie Looiweg 10 te Lomm is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', van de voormalige gemeente Arcen en Velden. De aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Het perceelsdeel wat niet tot het woondeel behoort wordt omgezet naar de omliggende gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden'.

In het bestemmingsplan is onder artikel 24 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de huidige bestemming te kunnen wijzigen. Onder artikel 25 zijn de nadere voorwaarden opgenomen om over te kunnen gaan tot wijziging. In dit geval is lid 13 van belang. Hierin zijn de voorwaarden opgenomen voor wat betreft de omzetting van de bedrijfswoning naar woondoeleinden voor wat betreft locatie Looiweg 10.

Volgens lid 13 zijn 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 burgerwoning, 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 milieuhygiënisch 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 Hoverhofweg 126 te Hout-Blerick:

De locatie aan de Hoverhofweg 126 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'. Het bedrijf is gelegen binnen de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf", met de aanduiding 'glastuinbouw'. De aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Het perceelsdeel wat niet tot het woondeel behoort wordt omgezet naar de omliggende gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 4.7.1 met daarin de wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt: 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.
- b. Het bedrijf dient te zijn beëindigd.
- c. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- d. De burgerwoning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- e. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken dient te worden teruggebracht tot 100 m² of tot maximaal 20% van de te slopen oppervlakte tot een maximum maat van 150 m²
- f. De gronden zijn niet gelegen binnen de aanduiding 'Glastuinbouwconcentratie'.
- g. De ontwikkeling past binnen het POL en het reconstructieplan.
- h. Er dient aandacht te worden besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

Hieronder wordt ingegaan op de bepalingen:

Ad a: de kassen op de locatie zijn verouderd en niet meer geschikt om langer in gebruik te houden. Voortzetting in de huidige vorm is daarmee niet mogelijk. Herbouw zou in theorie kunnen alleen gezien de ligging onder de hoogspanningsleiding, de beperkte omvang en verkaveling van het perceel is het perceel niet geschikt voor een moderne agrarische bedrijfsvoering.

Ad b: de teelten binnen het bedrijf zijn gestaakt. De kas wordt tot sloop nog hobbymatig gebruikt.

Ad c: omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door sanering van de kassen.

Ad d: De status van de woning wijzigt van bedrijfswoning naar een reguliere woning. Door sanering van de kassen gaat het woon- en leefklimaat er op vooruit.

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

Ad f: er is geen sprake van de aanduiding 'Glastuinbouwconcentratie'.

Ad g: de ontwikkeling past binnen de doelstellingen uit het POL en het reconstructieplan.

Ad h: verderop in dit plan wordt ingegaan op de genoemde deelaspecten.

Onder artikel 4.7.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' te kunnen wijzigen naar 'Agrarisch met waarden'. Dit is van belang voor het perceelsdeel dat niet tot 'Wonen' bestemd wordt. Dit artikel luidt als volgt:

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

Ad a: het agrarische bedrijf wordt ter plaatse beëindigd. Er is geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering. Door de sloop van de kassen is er sprake van een functieverandering. Voorwaarde van de glasbankregeling is dat er geen nieuwe bebouwing opgericht kan worden. Daarmee is het noodzakelijk om tot wijzigen van de bestemming over te gaan.

Ad b: verderop in dit plan wordt ingegaan op de genoemde deelaspecten.

1.6 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 gaat 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.
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.

1.7 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;
- handhavingsparagraaf, hoofdstuk 7;
- Procedure, hoofdstuk 8 communicatieparagraaf.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De locatie aan de Looiweg 10 is in de jaren tachtig van de vorige eeuw opgericht. Tot die tijd was er sprake van een agrarisch grondgebruik. Het bedrijf is er gevestigd als gevolg van een verplaatsing van het bedrijf. Binnen het bedrijf wordt al jarenlang buxus vermeerderd en geteeld. Om de teeltomstandigheden te verbeteren zijn er ter plaatse kassen gebouwd en tunnels geplaatst.

Het glastuinbouwbedrijf aan de Hoverhofweg 126 is eind jaren zestig van de vorige eeuw opgericht. Het glas is in twee fases gerealiseerd. Tot die tijd was het gebruik van het perceel grondgebonden. De laatste tien jaar zijn de kassen gebruikt voor de teelt van asperges.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ligging en ruimtelijke structuur

De locatie aan de Looiweg 10 is gelegen direct aansluitend aan de kern Lomm, in de voormalige gemeente Arcen en Velden. Meer ten noorden ligt het agrarische gebied. Aan de westzijde is de Maas gelegen, aan de oostzijde ligt de N271. Aan de zuidzijde zijn de woningen van de kern Lomm gelegen, aan de overige zijden liggen enkele burgerwoningen en agrarische bedrijven met bedrijfswoningen.

De locatie Hoverhofweg 126 is gelegen tussen het bosgebied de Blerickse Bergen aan de westzijde en de kern Hout-Blerick richting oosten. Ten noorden ligt een open agrarisch gebied waarop in hoofdzaak vollegrondstuinbouw plaatsvindt. Aan de noordzijde van de Hoverhofweg ligt in de vorm van lintbebouwing woningen van derden. Aan de zuidzijde van de Hoverhofweg zijn nog enkele agrarische bedrijven actief.

2.2.3 Functionele structuur

De te slopen glasopstanden aan de Looiweg zijn momenteel nog in gebruik voor de teelt van buxus. Op de Hoverhofweg zijn tot en met dit voorjaar nog asperges geteeld. Op dit moment wordt de kas nog hobbymatig gebruikt.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan worden op het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt onder andere besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het provinciaal beleid wordt onder andere behandeld met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. Het gemeentelijk beleid tot slot, wordt onder andere besproken middels het geldende bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de 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. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door de provincie en gemeente uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid. In deze toelichting wordt daarom niet verder ingegaan op de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) of wel AMvB Ruimte is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

Onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. Uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd. Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan, beide locaties zijn gelegen buiten het Rivierbed van de Maas.

3.2.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Met onderhavig plan wordt geregeld dat er bebouwingsmogelijkheden worden weggenomen. Daarmee kan het plan geen belemmeringen opleveren die met het Rarro dient te beschermen.

3.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op 1 oktober 2012 is onder andere het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. In artikel 3.1.6 is een nieuw lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden ('ladder duurzame verstedelijking'). Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Aangezien sprake is van een inpassende functiewijziging dan er juist sloop van bebouwing plaatsvindt is in dit geval geen sprake van nieuwe stedelijke ontwikkelingen en heeft geen verantwoording van de drie treden van de ladder voor duurzame verstedelijking te worden opgenomen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het POL 2014 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. In dit op 16 januari 2015 in werking getreden POL is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

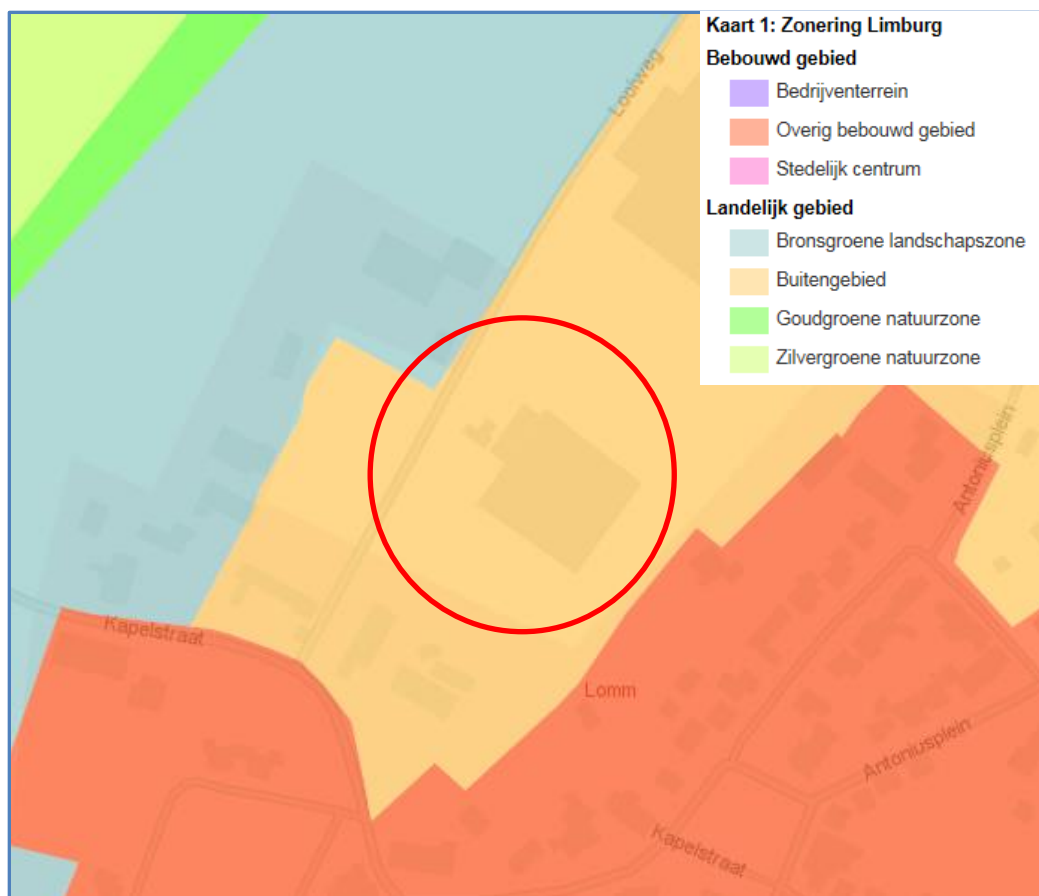
Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum,
- bedrijventerrein,
- overig bebouwd gebied

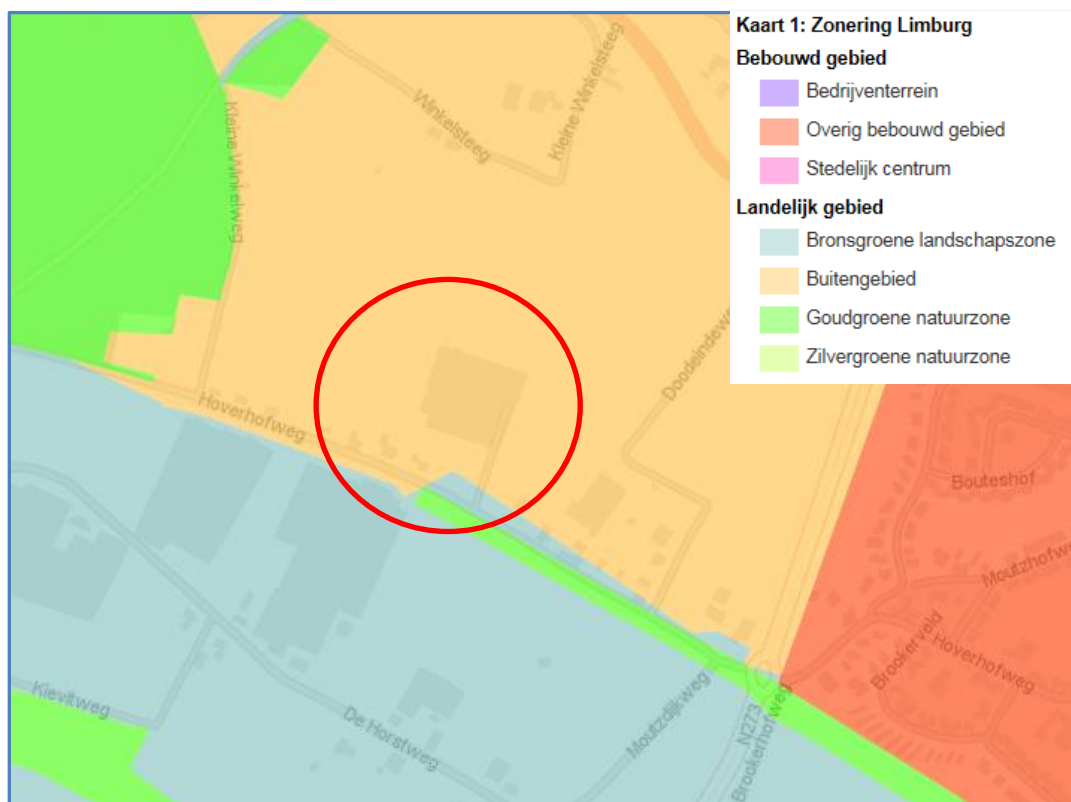
In het landelijk gebied gaat het om de zones:

- goudgroene natuurzone,
- zilvergroene natuurzone,
- bronsgroene landschapszone en
- buitengebied

Volgens de diverse POL kaarten zijn beide planlocaties gelegen binnen Landelijk gebied - Buitengebied.



Afbeelding 5: locatie Looiweg 10 (rood omcirkeld)



Afbeelding 6: Locatie Hoverhofweg 126 (rood omcirkeld)

Het *buitengebied* betreft alle andere gronden in het landelijk gebied, niet zijnde de Goudgroene of Zilvergroene natuurzone of de Bronsgroene landschapszone, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Het accent ligt in deze gebieden op:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- Kwaliteit en functioneren van de ondergrond;
- Faciliteren landschap en cultuurhistorie;
- Ontwikkeling landbouw

Afweging POL 2014.

De beoogde ontwikkeling voorziet in beëindiging en sloop van twee glastuinbouwbedrijven en in het regelen dat ter plaatse geen nieuwe agrarische bedrijven meer gevestigd kunnen worden. Er zijn geen cultuurhistorisch- en/of beeldbepalende gebouwen gelegen binnen het plangebied. Er wordt ten aanzien van het nieuwe gebruik als burgerwoningen gebruik gemaakt van bestaande gebouwen en voorzieningen. Daarmee past de beoogde ontwikkeling binnen de doelstellingen van het POL 2014.

3.3.2 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vastgesteld. Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), waarin de 'extra' condities en voorwaarden zijn vastgelegd waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen mogelijk zijn, is niet van toepassing op de functiewijziging van agrarische bedrijfswoningen als burgerwoning. Daarnaast is de sloop van kassen een positieve ontwikkeling in het kader van omgevingskwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Venlo 2030

Met de Strategische Visie Venlo 2030 (vastgesteld door de raad in 2009) geeft de gemeente Venlo een afwegingskader mee op basis waarvan toekomstige besluiten kunnen worden afgewogen en nieuwe ontwikkelingen binnen breder perspectief kunnen worden geplaatst. In de Visie is vastgelegd hoe Venlo zich tot 2030 zal moeten ontwikkelen. Er zijn vijf thema's gekozen waarvoor een analyse voor het jaar 2010 is uitgevoerd en waarvoor de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

- Stad van actieve mensen;
- Innovatieve en excellente stad;
- Venlo internationaal;
- Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
- Veelzijdige stad in het groen.

De kern van 'Veelzijdige stad in het groen' is allereerst het bieden van een prettige fysieke en sociale leefomgeving voor iedere inwoner. Een aantal andere, maar daarom zeker niet mindere, ambities 'lift' mee op deze leefkwaliteit, zoals de verdere ontwikkeling van de toeristische functie en de versterking van het vestigingsklimaat voor nieuwe inwoners, instellingen en ondernemingen.

De gemeente Venlo streeft naar een 'gezonde' groei, die past bij haar mogelijkheden en die de burgers van Venlo van harte kunnen ondersteunen en mee kunnen verwerkelijken. Men bouwt uit wat sterk is en zet door op wat reeds in gang is gezet. Men kiest aldus voor gezonde, organische ontwikkeling en groei met een heldere koers.

In de strategische visie worden de stuwende sectoren van de economie in Venlo genoemd: logistiek, agribusiness en maakindustrie. Het zijn sectoren met een sterk kennisintensief en high-tech karakter, waardoor het toekomstbestendige sectoren zijn. Door het samengaan van de gemeenten Venlo en Arcen en Velden neemt het belang van toerisme en recreatie als vierde belangrijke economische sector verder toe.

3.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, ruimte binnen grenzen.

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de 'Ruimtelijke structuurvisie Venlo, ruimte binnen grenzen' vastgesteld. In de structuurvisie staat de hoofdlijn van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo beschreven. Hieruit is af te leiden wat er de komende jaren op ruimtelijk gebied wel en niet mogelijk is. In de nieuwe structuurvisie zijn niet de regels, maar de ambities en opgaven het uitgangspunt. Nieuwe initiatieven worden in de toekomst nadrukkelijker beoordeeld op het maatschappelijk rendement. Dit rendement wordt bepaald door de mate waarin ontwikkelingen bijdragen aan het bereiken van de ambities van Venlo die zijn vastgelegd in de Strategische Visie 2030. Om invulling te geven aan deze ambities worden in de structuurvisie drie principes gehanteerd die een initiatief in de basis kansrijker maken:

- Hanteer de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt;
- Stel jezelf de vraag wat het betrekken van onze (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- Organiseer je eigen draagvlak.

Deze principes komen in elk eerste gesprek over een ruimtelijk initiatief aan de orde. Naast deze basisprincipes zijn de richtinggevende uitspraken uitgewerkt in vijf 'majeure opgaven' voor Venlo:

1. drukte in het ommeland
2. ruimte in de stad,
3. leven met de Maas
4. voorzieningen op maat
5. robuuste structuren

Ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied wordt onder andere aangegeven dat verval en verloedering van het buitengebied niet wenselijk is. Ten aanzien van voormalige bedrijfswoningen die worden bewoond door derden, maar waarvan het bedrijfsvoering niet is beëindigd, wordt reguliere bewoning toegestaan. Dit in aansluiting op de Wet Plattelandswoningen en de gemeentelijke beleidsregel 'Plattelandswoning'. Als het bedrijf wel is beëindigd en de milieuvergunning ingeleverd, is het gebruik van een voormalige dienstwoning als burgerwoning toegestaan. Voorwaarde is wel dat de woning niet gelegen is in een glastuinbouwconcentratiegebied, het bestaande bedrijven niet hindert in de bedrijfsvoering en geen nieuwe óf extra stedelijke functie worden toegevoegd. In de structuurvisie is derhalve expliciet voorzien in de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt.

3.4.3 Beleidsuitgangspunten plattelandswoningen.

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Venlo beleidsuitgangspunten vastgesteld voor toepassing van de 'Wet Plattelandswoningen'. Omdat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' heeft uitgesproken dat het omzetten van woningen naar burgerwoning niet mogelijk is binnen de in Venlo aanwezige glastuinbouwconcentratiegebieden, is daarbij onderscheid gemaakt tussen situaties binnen en buiten glastuinbouwconcentratiegebieden. In beide gevallen is er géén sprake van een glastuinbouwconcentratiegebied. De bestemming wordt daarom omgezet naar de bestemming 'Wonen' conform de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

3.4.4 Glas voor Glasregeling.

De Glas voor Glasregeling is bedoeld voor:

1. Tuinders die solitair gelegen glas willen uitbreiden, maar geen mogelijkheid hebben om dit op basis van het vigerende bestemmingsplan te bewerkstelligen.
2. (Voormalige) tuinders of andere grondeigenaren die solitair gelegen glas willen slopen.

Beide initiatieven in het onderhavige bestemmingsplan vallen onder de tweede categorie.

Middels dit bestemmingsplan wordt enerzijds verzekerd dat –na sloop van de bestaande glasopstanden- niet opnieuw agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden gebouwd. Het agrarisch bouwvlak wordt van de verbeelding verwijderd, waardoor geen agrarische bedrijfsgebouwen meer gebouwd kunnen worden. Anderzijds wordt middels dit bestemmingsplan juridisch planologisch verzekerd dat de voormalige bedrijfswoningen met de daarbij behorende tuin gebruikt kunnen worden voor bewoning door burgers.

4 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de nieuwe (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Formeel dient voor elke bestemmingswijziging een bodem- en grondwater onderzoek te worden uitgevoerd. Voor beide locaties is er een bodemonderzoek verricht om te bepalen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Locatie Hoverhofweg:

Uit het onderzoek (bijlage: eindsituatieonderzoek M&A rapportnummer 216-Hho126nul-v2) blijkt dat de hypothese "verdachte locatie" kan worden verworpen. Er zijn geen relevante verhogingen geconstateerd met de bedrijfseigen onderzoeksparameters. De tuinbouwkas zelf kan op grond van het gebruik als onverdachte locatie worden beschouwd.

Met onderhavig bodemonderzoek is de nulsituatie voor de bedrijfsbeëindiging en tevens voor de ruimtelijke procedure vastgelegd. Er zijn geen verontreinigingen geconstateerd die een nader onderzoek noodzakelijk maken. Er gelden verder geen gebruiksbelemmeringen voor de onderzoekslocatie.

Locatie Looiweg:

Uit het onderzoek (bijlage: eindsituatieonderzoek M&A rapportnummer 2015-Llo10-vo-v2) blijkt dat gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan de hypothese "verdachte locatie (VEP)" worden verworpen. Er zijn geen verhogingen geconstateerd met de bedrijfseigen onderzoeksparameters. De tuinbouwkas kan op grond van het gebruik als onverdacht locatie worden beschouwd, zodat hiervoor geen analytisch onderzoek is uitgevoerd.

Met onderhavig bodemonderzoek is de nulsituatie voor de bedrijfsbeëindiging en de ruimtelijke procedure vastgelegd. Er zijn geen verontreinigingen geconstateerd die een nader onderzoek noodzakelijk maken. Er gelden verder geen gebruiksbelemmeringen voor de onderzoekslocatie.

Uit de bodemonderzoeken blijken derhalve geen belemmeringen voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.2.2 Wet geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object (gebouw of terrein), dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Als geluidsgevoelige objecten zijn in de Wet geluidhinder aangemerkt woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen. Het plangebied aan de Looiweg 10 is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Looiweg. Het plangebied aan de Hoverhofweg 126 is gelegen binnen de wettelijke geluidzones van de Hoverhofweg. Aangezien in dit bestemmingsplan echter geen sprake is van nieuwe geluidsgevoelige objecten, het betreft hier immers de bestaande woningen, is het wegverkeerslawaaï niet van invloed op dit plan.

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In dit bestemmingsplan worden geen woningen toegevoegd. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit. Door het staken van de agrarische bedrijvigheid neemt ook het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie af.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de woningen. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving zijn zowel de concentratie PM₁₀ als de concentratie NO₂ ter plaatse in 2013 lager dan de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³. circa 18 µg/m³. De luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie is daarom voldoende. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie:

Onderhavig initiatief voorziet in een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de heersende luchtkwaliteit. Volgens de grootschalige concentratiekaarten van het PBL is de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor de beoogde functiewijziging. Het plan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteit.

4.2.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport.

Op 25 januari 2012 heeft de veiligheidsregio gemeente Venlo het 'Beleidsplan Externe Veiligheid Venlo 2012-2015' vastgesteld. Externe veiligheid is geen op zichzelf staand thema maar een integraal onderdeel van het gemeentelijk beleid. Het verbindt de domeinen fysieke omgeving, risicobronnen en mogelijkheden tot beheersbaarheid. Bij het maken van afwegingen over het gebruik van de ruimte gaat het om het vinden van een goede balans tussen deze domeinen. In het algemeen geldt dat naarmate de afstand tussen een risicobron en de bebouwde omgeving groter is, het risico lager is. Afstand houden is daarom zinvol, maar binnen de stedelijke context erg lastig; de stad is immers behoorlijk vol gebouwd

en de vraag naar ontwikkelingsruimte is groot. De insteek van dit beleidsplan is om de schaarse (industrie)grond maximaal te benutten maar met minimale risico's, waarbij externe veiligheid goed is ingebed in het gemeentelijk planproces.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

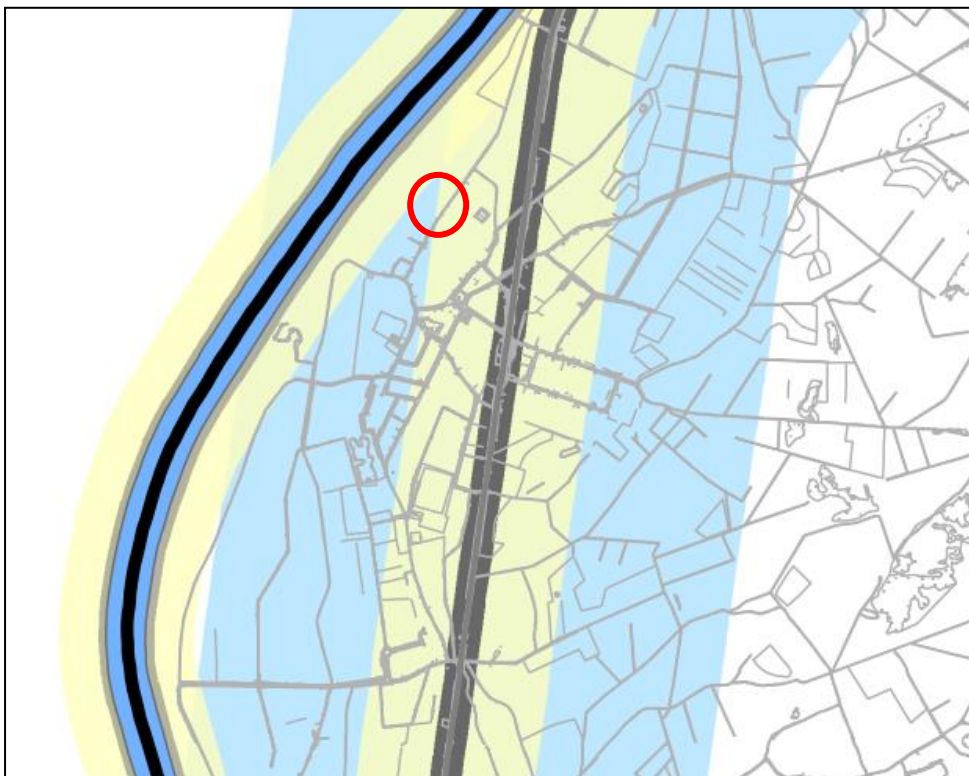
Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Looiweg 10

Risicovolle inrichtingen

Conform de signaleringskaart van de gemeente Venlo en de risicokaart van de provincie Limburg bevinden er zich rondom het plangebied geen objecten met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid.



Afbeelding 7: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid locatie Looiweg 10

Vervoer gevaarlijke stoffen via de weg

Op circa 260 m ten oosten van het plangebied ligt de N271 (Rijksweg), waarover vervoer plaatsvindt van gevaarlijke stoffen. Conform de signaleringskaart worden brandbare gassen en toxische vloeistoffen vervoerd via de N271 en ligt het plangebied in het invloedsgebied van deze vervoersstromen. Voor de N271 geldt dat de plaatsgebonden risicocontour op de weg ligt en dat het groepsrisico beneden de oriënterende waarde ligt. Met de komst van de A73 en A74 is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N271 drastisch afgenomen en daarmee ook het groepsrisico. De Rijksweg vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkelingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over water

Op ruim 330 meter ten westen van het plangebied ligt de Maas. De Maas is een druk bevaren vaarroute. Ook gevaarlijke stoffen, zijnde brandbare gassen, worden over de Maas vervoerd. Conform de signaleringskaart van de gemeente Venlo ligt het plangebied buiten de grens van het invloedsgebied van brandbare gassen.

Het invloedsgebied van het transport van brandbare gassen over de Maas is bepaald op een afstand van 175 m (Oranjewoud in opdracht van de gemeente Venlo, mei 2008). Het plangebied ligt daarom buiten het invloedsgebied, zodat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas geen risico vormt.

Vervoer gevaarlijke stoffen via het spoor

Op circa 2,9 km ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Nijmegen – Venlo. Over deze spoorlijn vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen.

Vervoer gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Revb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In het plangebied en omgeving vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Hoverhofweg 126

Risicovolle inrichtingen

Conform de signaleringskaart van de gemeente Venlo en de risicokaart van de provincie Limburg bevinden er zich rondom het plangebied geen objecten met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid.



Afbeelding 8: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid locatie Hoverhofweg 126

Vervoer gevaarlijke stoffen via de weg

Op circa 390 m ten oosten van het plangebied ligt de N273 (Napoleonsbaan), waarover vervoer plaatsvindt van gevaarlijke stoffen. Conform de signaleringskaart worden brandbare gassen en toxische vloeistoffen vervoerd via de N273 en ligt het plangebied in het invloedsgebied van deze vervoersstromen. Voor de N273 geldt dat de plaatsgebonden risicocontour op de weg ligt en dat het groepsrisico beneden de oriënterende waarde ligt.

Vervoer gevaarlijke stoffen over water

Op ruim 1700 meter ten oosten van het plangebied ligt de Maas. De Maas is een druk bevaren vaarroute. Ook gevaarlijke stoffen, zijnde brandbare gassen, worden over de Maas vervoerd. Conform de signaleringskaart van de gemeente Venlo ligt het plangebied buiten de grens van het invloedsgebied van brandbare gassen.

Het invloedsgebied van het transport van brandbare gassen over de Maas is bepaald op een afstand van 175 m (Oranjewoud in opdracht van de gemeente Venlo, mei 2008). Het plangebied ligt daarom buiten het invloedsgebied, zodat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas geen risico vormt.

Vervoer gevaarlijke stoffen via het spoor

Op circa 2,6 km ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Eindhoven – Venlo. Over deze spoorlijn vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. De risicocontour ligt ver van het plangebied af en vormt daarmee geen belemmering.

Vervoer gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Revb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In het plangebied en omgeving vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

4.2.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd). In dit geval is sprake van bestaande woningen, waarvan de functie wijzigt van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Per locatie wordt hieronder aangegeven welke bedrijven er in de omgeving liggen en welke richtafstanden hiervoor gelden en wat de effecten hiervan zijn.

Looiweg 10: in de nabijheid ligt een rundveehouderij aan de Looiweg 11. Hier zijn dieren vergund die gehouden worden bestaande stallen. In de VNG brochure wordt bij het houden van dieren een richtafstand aangehouden van 100 meter voor het onderdeel geur. Hieraan wordt niet voldaan. Voor het houden van dieren is echter de Wet geurhinder en veehouderij het exclusieve toetsingskader. Hierin is bepaald dat er tussen de dierenverblijven en gevoelige objecten een afstand aangehouden dient te worden van 25 meter en een afstand van 50 meter tussen emissiepunt en gevoelige objecten in het buitengebied. Aan de beide afstanden uit de Wet geurhinder en Veehouderij wordt voldaan. Daarmee zal het omzetten van de bestemming naar “Wonen” niet leiden tot beperkingen voor de veehouderij aan de Looiweg 11. Voor de locatie Looiweg 10 is er daarbij sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op de locatie Looiweg 16 is een glastuinbouwbedrijf gelegen. In het kader van de VNG brochure dient hier een afstand aangehouden te worden van 30 meter. De afstand tussen de bestemmingsvlakken van de Looiweg 16 en Looiweg 10 bedraagt 85 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Voor de locatie Looiweg 10 is er daarbij sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op de locatie Kapelstraat 32 is een recreatief bedrijf gevestigd. Op basis van de VNG brochure dient hier een afstand aangehouden te worden van 50 meter. Tussen het perceelsdeel waarop recreatie mag plaatsvinden en de rand van het perceel Looiweg 10 bedraagt 75 meter. Aan de richtafstand wordt daarmee ruimschoots voldaan. Ter plaatse van de Looiweg 10 is er daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hoverhofweg: op de locatie Hoverhofweg 177 is een glastuinbouwbedrijf gelegen. In het kader van de VNG brochure dient hier een afstand aangehouden te worden van 30 meter. In het geval er sprake is van een gemengd gebied kan deze afstand met één afstandsstap teruggebracht worden tot 10 meter. Aan de Hoverhofweg is sprake van een functiemenging van agrarische bedrijvigheid en wonen. Daarmee is er sprake van een gemengd gebied en geldt er een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de nieuwe woonbestemming aan de Hoverhofweg 126 en de bestemmingsgrens van de locatie Hoverhofweg 177 bedraagt van 19 meter. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand. Het wijzigen van de bestemming leidt dus niet voor beperkingen voor het bedrijf aan de Hoverhofweg 177. Ter plaatse van de Hoverhofweg 126 is er daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op de locatie Hoverhofweg 181 is een glastuinbouwbedrijf gelegen. In het kader van de VNG brochure dient hier een afstand aangehouden te worden van 30 meter. De afstand tussen de bestemmingsvlakken van de Hoverhofweg 181 en Hoverhofweg 126 bedraagt 125 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Het omzetten van de bestemming naar de bestemming Wonen zal dus niet leiden voor beperkingen van het bedrijf aan de Hoverhofweg 181. Ter plaatse van de Hoverhofweg 126 is er daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op de locatie Hoverhofweg 106 is een glastuinbouwbedrijf gelegen. In het kader van de VNG brochure dient hier een afstand aangehouden te worden van 30 meter. De afstand tussen de bestemmingsvlakken van de Hoverhofweg 106 en Hoverhofweg 126 bedraagt 135 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Het omzetten van de bestemming naar de bestemming Wonen zal dus niet leiden voor beperkingen van het bedrijf aan de Hoverhofweg 106. Ter plaatse van de Hoverhofweg 126 is er daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op de locatie Doodeindweg 1 is een bedrijf gelegen met de aanduiding “drukkerij”. Deze ligt op een afstand van ongeveer 195 meter. Volgens de VNG brochure dient hier een richtafstand aangehouden te worden van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Het omzetten van de bestemming naar Wonen zal derhalve niet leiden tot een beperking voor het bedrijf aan de Doodeindweg 1. Ter plaatse van de Hoverhofweg 126 is er daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Hoverhofweg 126: volgens de Archeologische beleidskaart 2015 zijn er ter plaatse van de Hoverhofweg 126 een aantal archeologische verwachtingswaarden aangebracht. Het merendeel van het perceel heeft de verwachtingswaarde “hoog tot middelhoog”. Een kleiner deel van het perceel heeft de verwachtingswaarde “zeer hoog” en een klein gedeelte van het perceel is aangeduid als “Archeologisch monument”. Deze aanwijzing komt voort uit de in westelijke richting gevonden “Romeinse villa”. Het hoofdgebouw van deze villa is in 1935 opgegraven, maar het complex zal waarschijnlijk omvangrijker zijn geweest. Gezien de mogelijke aanwezige waarden zijn in dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen “Waarde- Archeologie 1” en “Waarde – Archeologie – 3” opgenomen. Middels de bijbehorende regels worden de archeologische waarden in de bodem beschermt.

Voor deze locatie geldt dat het bestemmingsplan voorziet in herbestemming deels naar woondoeleinden en voor het overige “Agrarisch met waarden”. Voor deze herbestemming behoeft de grond niet geroerd te worden en zal geen sprake zijn van verstoring van eventuele archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Looiweg 10: volgens de Archeologische beleidskaart 2015 is er ter plaatse van de Looiweg 10 sprake van een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Gezien de hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde is hier de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” opgenomen. Middels de bijbehorende regels worden de archeologische waarden in de bodem beschermt.

Voor deze locatie geldt dat het bestemmingsplan voorziet in herbestemming deels naar woondoeleinden en voor het overige “Agrarisch met waarden”. Voor deze herbestemming behoeft de grond niet geroerd te worden en zal geen sprake zijn van verstoring van eventuele archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3.2 Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg zijn er ter plaatse van de Looiweg 10 en de Hoverhofweg 126 geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Voor de locatie aan de Hoverhofweg kan gemeld worden dat aan de zuidzijde van het terrein een steilrand is gelegen. Deze is te beschouwen als een cultuurhistorisch landschapselement en is ook opgenomen op de Cultuurhistorische Inventarisatiekaart Venlo 2015.

Ter plaatse van de aanwezige steilrand vinden geen ingrepen plaats. De bestemmingsomschrijving is dusdanig geformuleerd dat er sprake is van een aanlegvergunningplicht op het moment er ingrepen in de bodem plaatsvinden. Daarmee is gewaarborgd dat de steilrand in stand wordt gehouden.

4.4 Natuur en landschap

De locatie aan de Looiweg 10 ligt op ongeveer 500 meter van de Maasduinen. De locatie aan de Hoverhofweg ligt op ongeveer 9.500 meter van de Maasduinen en op ongeveer 5.500 meter van Duitse Natura2000 gebieden. Gezien de aard van de geplande ingreep, is er een positief effect te verwachten op Natura 2000-gebieden aangezien de bedrijvigheid wordt beëindigd en uitstoot als gevolg van kasverwarming daarmee wegvalt. Van en naar de resterende agrarische percelen zullen in de toekomst in zeer beperkte mate verkeersbewegingen plaatsvinden, deze zijn echter vele malen kleiner dan de verkeersbewegingen die in de bestaande situatie plaatsvinden. Daarmee ligt het voor de hand dat er sprake is van een positief effect.

4.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Dit bestemmingsplan heeft geen nadelig effect op de flora- en fauna in het plangebied. Door de sloop van de glasopstanden zal naar alle waarschijnlijkheid sprake zijn van een positief effect op de eventueel aanwezige flora- en faunawaarden in de omgeving van het bedrijf.

4.6 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan leidt niet tot een wijziging van infrastructuur. Voor wat betreft parkeren blijft het uitgangspunt dat op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte. Hiervoor is in de nieuwe situatie voldoende ruimte beschikbaar, aangezien op beide locaties alleen nog de bestaande woningen aanwezig zijn, met voldoende parkeerruimte.

4.7 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het voorliggende 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. Kenmerken van het watersysteem.

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

Grondwater

Het plangebied (beide locaties) is volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014, gelegen binnen de boringsvrijzone 'Venloschol'. Het diepe grondwaterpakket mag alleen worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen voor beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een standstill beginsel. In de boringsvrije zone Venloschol gelden regels voor het hebben van een boorput, het roeren van de grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast. Voor het plangebied geldt dat hier geen (nieuwe) diepe onttrekkingen voorzien zijn.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst is er ook geen intentie om oppervlaktewater aan te leggen.

Ecosystemen

Het plangebied is niet gelegen in (de omgeving van) bijzondere hydrologisch gevoelige natuurgebieden.

Regen- en afvalwater

Voor beide 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 woningen geen wijziging plaatsvinden in de wijze van afvoeren ten opzichte van de bestaande situatie. Ook een verschil in omvang van het afvalwater (vanuit de woning) is niet te verwachten. De omvang van het vrijkomende afvalwater zal op beide locaties afnemen, aangezien de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de kassen gesloopt.

De middels dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen hebben alleen positieve effecten op de waterhuishouding, aangezien de oppervlakte bebouwing en verharding als gevolg van de sloop van de glasopstanden sterk afneemt.

4.8 M.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader.

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEGrichtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient dus bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit milieueffectrapportage, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Toets m.e.r.-plicht en m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen komt niet voor in bijlage C en D van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen of een m.e.r.-beoordeling te laten plaatsvinden.

4.9 Kabels, leidingen en straalpaden

Er zijn blijkens de geldende bestemmingsplannen, de provinciale Risicokaart en de gemeentelijke belemmeringenkaart op of direct rond de planlocatie aan de Looiweg 10 geen kabels of leidingen gelegen die een beschermingszone behoeven. De locatie aan de Hoverhofweg is gelegen onder een hoogspanningsleiding. Het slopen van de kas ter plaatse is een positieve ontwikkeling aangezien er bebouwing binnen de beschermingszone wordt weggenomen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Glasba(n)k 4.0' is opgesteld conform de SVBP2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor), en is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen 2012 (SVBP2012) en van de bestemmingsplannen:

- 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Arcen en Velden en
- 'Buitengebied' van de gemeente 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 bestemming gegeven;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Volgens artikel 6.12 Wro dient de gemeente ten tijde van het planologische besluit kostenverhaal te hebben verzekerd. Indien kostenverhaal niet anderszins is verzekerd dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen om kostenverhaal te verzekeren. Binnen het plangebied worden echter geen nieuwe gebouwen mogelijk gemaakt die moeten worden aangemerkt als bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Uit onderzoek is voorts niet gebleken dat de beoogde ontwikkeling financieel onuitvoerbaar is voor beide initiatiefnemers.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen. 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.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

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

7 HANDHAVING

Politiek en samenleving onderkennen steeds nadrukkelijker de cruciale rol van handhaving bij het met elkaar verbinden van werkelijkheid en regels. Met dit groeiend besef van het belang van handhaving en de jurisprudentie in het bestuursrecht waarin steeds meer de beginselplicht tot handhaven is uitgesproken, wordt de noodzaak van een handhavingsbeleid benadrukt. De beleidsmatige grondslag voor de handhavingstaak van de gemeente Venlo is neergelegd in de nota Programmatisch Integraal Handhaven, door de raad vastgesteld op april 2005. In deze nota is de visie van de gemeente Venlo op handhaving vastgesteld.

Een eerste vereiste voor een goede handhaving is een handhaafbaar bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van de standaardregels voor bestemmingsplannen in de gemeente Venlo is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De regels dienen zo geredigeerd te zijn, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Planregels dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Ook dienen alleen regels te worden opgesteld, die de gemeente wil handhaven.

Teneinde hieraan te voldoen, wordt er bij het opstellen van nieuwe bestemmingplannen voor gekozen om de regels zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij landelijk ontwikkelde standaardwerken. Dezelfde uitgangspunten zijn van toepassing op de verbeelding. Verder zijn de regels aangepast aan de laatste stand van de jurisprudentie en wetgeving. Dit biedt voldoende garanties voor de rechtszekerheid en de flexibiliteit van de nieuwe bestemmingsplannen.

In het voorliggende bestemmingsplan is het actuele ruimtelijk beleid van de gemeente Venlo toegespitst op het plangebied vastgelegd. Het bestemmingsplan bevat een juridisch toetsingskader voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Om deze kwaliteit voor de planperiode te kunnen garanderen is vereist, dat in de praktijk de planregels worden toegepast en gehandhaafd. Goede voorlichting en informatievoorziening dragen bij aan een verbetering in de naleving van de bestemmingsplannen.

In de uitgangspunten van de Programmatisch Integraal Handhaven is bepaald, dat handhaving elke handeling van de gemeente betreft, die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Handhaving omvat toezicht, controle en sanctionering en is altijd gericht op de naleving van wettelijke regels. Overtredingen die in het kader van het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen worden geconstateerd, worden conform de bestaande handhavingprotocollen behandeld. De handhavingprocedures zijn in deze protocollen gestandaardiseerd en geüniformeerd. Door de handhaving standaard in de bestemmingsplancycclus op te nemen, zal de ruimtelijke kwaliteit van het grondgebied van de gemeente Venlo beter worden gewaarborgd voor de toekomst.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

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 provincie Limburg heeft aangegeven geen aanleiding te zien om te reageren op het plan. Het Waterschap heeft niet gereageerd op het plan.

b. Ontwerp:

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 14 juli tot en met 24 augustus ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn er geen zienswijzen ingekomen.

c. Vaststelling:

Vaststelling door het College 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.

BIJLAGE 1