

Ruimtelijke Onderbouwing

Hanikerweg 57-57a, Lomm

Mei 2016

Toelichting

Hanikerweg 57-57a, Lomm

Locatie:

Hanikerweg 57-57a

Gemeente: Arcen

Sectie: F

Nummer(s): 389/1342/1344/1428/1429/1536/1537

Plan identificatie:

NL.IMRO.0983.BP201517BUIREHA57-VA01

Opgesteld door:

ROBA Advies

D. Derks

Postbus 330

5750 AH Deurne

tel. 0493-326030

Mei 2016

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Plangebied.....	5
1.3.	Planopzet.....	6
2.	Beleid.....	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	7
2.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	8
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.2.1.	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	8
2.2.2.	Omgevingsverordening Limburg 2014	10
2.3.	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1.	Strategische Visie Venlo 2030	11
2.3.2.	Ruimtelijke Structuurvisie 2014	12
2.3.3.	Bestemmingsplan “Buitengebied – Reparatie 2012”	13
3.	Uitvoerbaarheid	15
3.1.	Cultuurhistorie & Archeologie.....	15
3.2.	Verkeer en parkeren	17
3.3.	Milieu.....	17
3.3.1.	Luchtkwaliteit	18
3.3.2.	Geluid	18
3.3.1.	Ecologie	19
3.3.2.	Bodem en Water	20
3.3.3.	Externe veiligheid	20
3.4.	Economische uitvoerbaarheid.....	21
3.4.1.	Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid	21
	Bijlage I Brief positief eindadvies	22

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het verleden is de locatie Hanikerweg 57-57a in het bestemmingsplan “Buitengebied”, welke op 28-05-2009 door de voormalige gemeente Arcen en Velden is vastgesteld en op 26-01-2010 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten, aangeduid met de code AN (Agrarische doeleinden) en IV (Intensieve veehouderij).

In het laatst vastgestelde (26-06-2013) bestemmingsplan bestemmingsplan ‘Buitengebied Arcen en Velden, Reparatie 2012’ is de locatie Hanikerweg 57a te Lomm tezamen met de locatie Hanikerweg 57 te Lomm aangeduid met de bestemming ‘Bedrijf’ inclusief de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - varkenshandel’.

Gezien deze bestemmingen mag er binnen het bouwvlak geen ander bedrijfsvorm gevestigd worden dan een varkenshandel. Dit betekent dat beide woningen, bedrijfswoningen moeten zijn ten behoeve van deze varkenshandel. In werkelijkheid heeft dhr. van Leendert geen relatie met het binnen het bouwvlak gevestigde bedrijf welke zich bezig houdt met varkenshandel. Zodoende is er in principe een strijdigheid ten opzicht van het bestemmingsplan, welke in het negatiefste geval (handhaving) ervoor kan zorgen dat dhr. van Leendert wordt gedwongen zijn woning te verlaten. Daarnaast vinden er in de drie aanwezige loodsen, behorende bij de Hanikerweg 57a statische opslag plaats en geen varkenshandel en is er in de woning een Bed & Breakfast vergund en gevestigd. Dit betreffen strijdigheden die bij het vaststellen van het huidige bestemmingsplan ten onrechte zijn gecreëerd. In het verleden hebben namelijk de volgende ontwikkelingen plaatsgevonden:

- Vanaf de oprichting is het bedrijf opgericht als een agrarisch bedrijf en handel in vee. De woning Hanikerweg 57a te Lomm met de daarbij behorende loodsen maakte daarvan in het verleden deel uit;
- In 2001 werd het bedrijf Hanikerweg 57 te Lomm gesplitst in twee bedrijven. Het perceel 57a, woning en drie loodsen, maakten zodoende geen deel meer uit van het totale bedrijf.
- Op 27 oktober 2005 is bij de toenmalige gemeente Arcen en Velden melding ingediend ingevolge de Wet milieubeheer voor Besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer op de locatie Hanikerweg 57a (drie loodsen).
- In 2006 werd de woning Hanikerweg 57a en 1 loods in eigendom aan dhr. van Leendert overgedragen. De twee overige loodsen bleven eigendom van dhr. Hendriks. Het Besluit Wet milieubeheer bleef op beide van toepassing.
- In 2008 is bij de gemeente Arcen en Velden vrijstelling aangevraagd op grond van artikel 19 lid 3 WRO voor het exploiteren van een Bed & Breakfast in de woning Hanikerweg 57a te Lomm. Deze vrijstellingsprocedure is destijds wel opgestart maar helaas nooit afgerond. Desalniettemin is sinds die tijd een Bed & Breakfast aanwezig welke wordt gedoogd door de gemeente.
- In 2009 werd in het bestemmingsplan van de gemeente Arcen en Velden het perceel Hanikerweg 57 en 57a aangewezen als code AN (Agrarische doeleinden) en IV (Intensieve veehouderij.)
- In het concept ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied-Reparatie 2012” wordt door de Gemeente Venlo specifiek vermeld: ‘Een drietal agrarische bedrijven, gelegen aan de Rijksweg 1 en Stegerdijk te Velden en Hanikerweg 57 en 64 te Lomm’. Ook

in het uiteindelijk besluit spreekt men over reparatie Hanikerweg 57 te Lomm en niet over 57a.

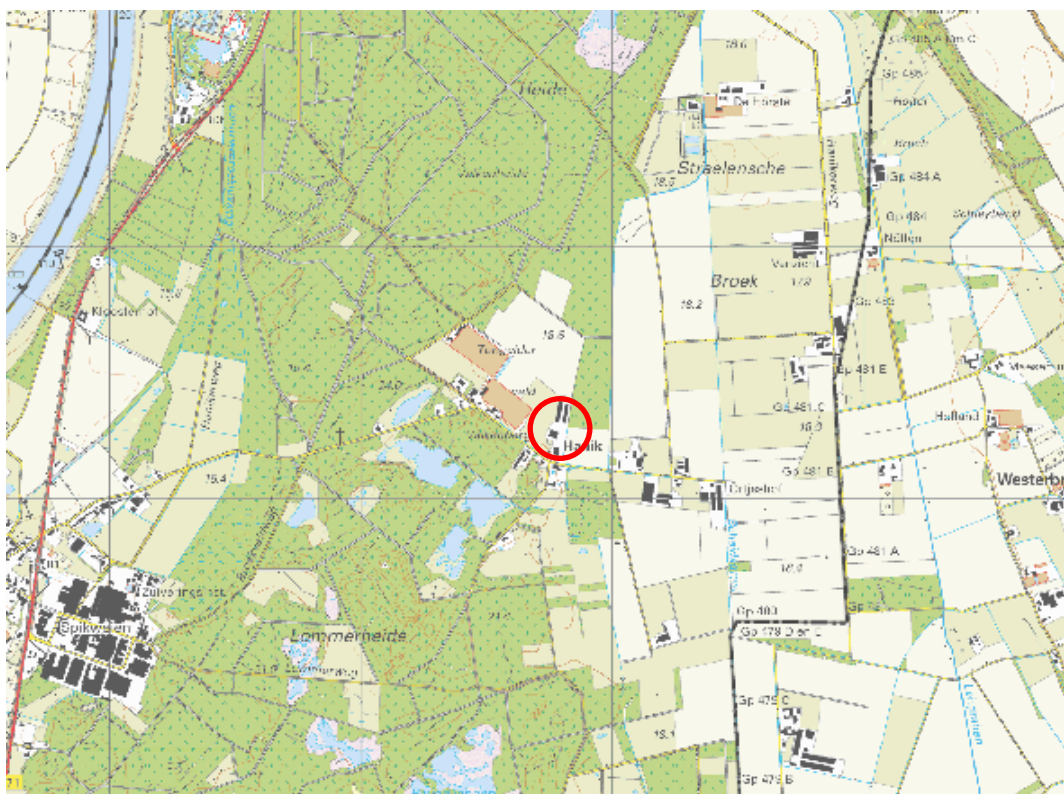
- In het besluit hebben de percelen Hanikerweg 57 en 57a te Lomm na de reparatie de agrarische bestemming verloren en de bovenstaande bestemmingen gekregen.

Om de gecreëerde strijdigheid in het bestemmingsplan op te lossen wordt er in deze herziening naast de functie aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – varkenshandel' welke op het gehele bestemmingsvlak is gelegen, specifiek voor de kadastrale percelen 'Gemeente Arcen, Sectie F, nummers 389/1342/1428/1429' de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag' opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt er specifiek het kadastrale perceel 'Gemeente Arcen, Sectie F, nummers 389/1342/1428/1429' de functieaanduiding 'Bed & Breakfast' opgenomen. Zodoende geldt dat de woning Hanikerweg 57a niet alleen als bedrijfswoningen bij de varkenshandel in gebruik genomen mag zijn, maar ook als bedrijfswoning voor de bedrijfsactiviteiten Statische Opslag en Bed & Breakfast.

Ten behoeve van deze bestemmingswijziging heeft het College van burgemeester en wethouders van Venlo middels een brief van 14 januari 2015 (kenmerk: 652409) positief tegenover deze ontwikkeling te staan (bijlage I).

1.2. Plangebied

De locatie is gelegen aan de Hanikerweg 57-57a te Lomm. Het plangebied bestaat uit enkele kadastrale percelen welke bekend zijn als gemeente: Arcen, sectie: F, nummers: 389/1342/1344/1428/1429/1536/1537 (Figuur 1).



Figuur 1 Topografische kaart locatie Hanikerweg 57-57a

1.3. *Planopzet*

Dit betreft een toelichting ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan aan de Hanikerweg 57-57a. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding en het plangebied. Hoofdstuk 2 gaat in op het beleid vanuit nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan vanuit de diverse oogpunten.

2. Beleid

2.1. *Rijksbeleid*

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Ook kennis, bestuurlijke afspraken en kaders worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Deze aspecten zullen in de volgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde komen.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de

kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door, hier hoeft dan ook geen rekening mee gehouden te worden.

2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De overheid hecht steeds meer waarde aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro is opgenomen wat wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In deze ontwikkeling is geen sprake van één van deze ontwikkelingen, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

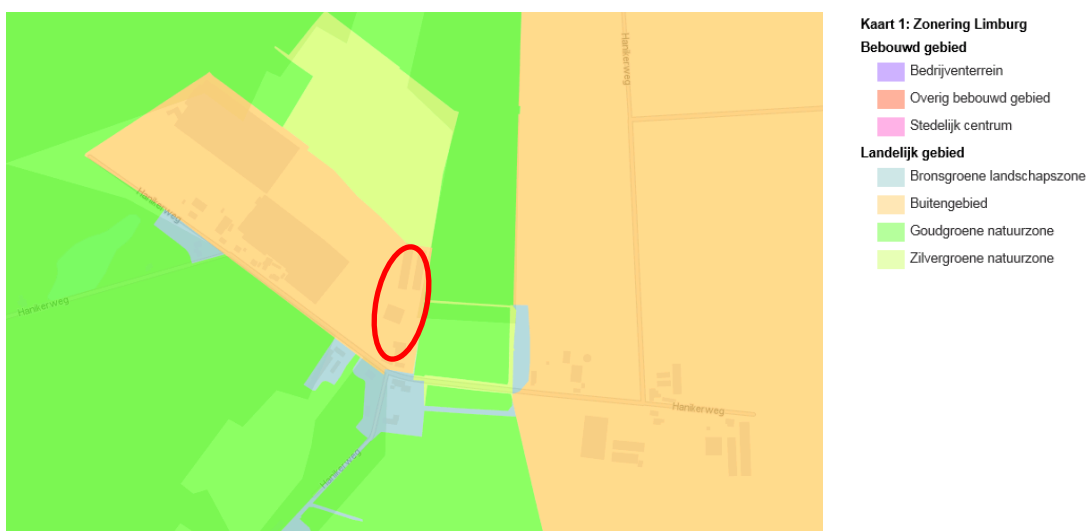
2.2. *Provinciaal beleid*

2.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

In december 2011 hebben Provinciale Staten opdracht gegeven om het huidige Provinciaal Omgevingsplan Limburg, daterend uit 2006, integraal te herzien. Provinciale Staten hebben in de 'Agenda POL2014' (juni 2012) richting gegeven aan het planvormingsproces, in de vorm van een pakket richtinggevende uitspraken over vorm, inhoud en proces van het nieuwe POL.

De conferentie 'Richting geven aan Limburg' van september 2012 markeerde het begin van het POL-planvormingsproces. In het najaar 2012 zijn door themagroepen van Provincie en de belangrijkste stakeholders verkenningen uitgevoerd naar de vraagstukken rondom twaalf

prioritaire thema's. Daarnaast hebben werkgroepen van gemeenten en Provincie visies opgesteld voor Noord-, Midden- en Zuid - Limburg. In de eerste helft van 2013 zijn al deze bouwstenen in samenspraak met gemeenten en regionale stakeholders samengesmeed tot een hoofdlijnschets. Die schets, in juli 2013 door Gedeputeerde Staten vastgesteld, geeft vooral antwoord op de WAT-vraag. In het najaar van 2013 hebben bestuurlijke dialogen plaatsgevonden met gemeenten, waterschappen en andere partners over de aanpak van de belangrijkste thema's, de HOE-vraag. Het resultaat daarvan was het concept POL2014 (oktober 2013). De precieze aanpak (welke spelregels, hoe organiseren, welke instrumenten) was onderwerp van discussie in de laatste fase van het (co)creatieproces. In een POL-conferentie in november 2013 en een bestuurlijke workshop op 24 januari 2014 is daar uitgebreid over van gedachten gewisseld. Het resulteerde in de notitie POL2014: sturing en instrumenten, die sonderend besproken is in de Statencommissie Ruimte, Infrastructuur en Financiën. Samen vormen het de bouwstenen voor het ontwerp POL dat op 6 mei 2014 door GS is vastgesteld. Daarop volgend is op 12 december 2014 door Provinciale Staten het POL2014 vastgesteld.



Figuur 2 Uitsnede kaart 1 "Zonering Limburg" POL 2014

De planlocatie ligt binnen het landelijk gebied. Dit is het gebied buiten de steden, plattelandskernen en bedrijventerreinen. De contramal dus van het bestaand bebouwd gebied. Een rijk geschakeerd gebied bestaande uit rivier- en beekdalen, hellingen, landbouwgronden, glastuinbouw, bos- en natuurgebieden, delfstofwinningen, solitaire woningen en bedrijfsgebouwen, linten en clusters van bebouwing, verblijfsrecreatieve terreinen e.d. en doorsneden met allerlei vormen van infrastructuur. Het landelijk gebied wordt op hoofdlijnen en indicatief onderverdeeld in 4 zones: bronsgroene landschapszone, buitengebied, goudgroene natuurzones en zilvergroene natuurzones.

De planlocatie is gelegen in de zone 'buitengebied' (zie Figuur 2). Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Het buitengebied biedt de meeste ruimte voor land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie. De accenten binnen deze aanduiding liggen op de thema's ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw (7.6), terugdringen milieubelasting vanuit landbouw (6.1, 7.2 en 7.6) en kwaliteit en functioneren ondergrond (8).

Conclusie

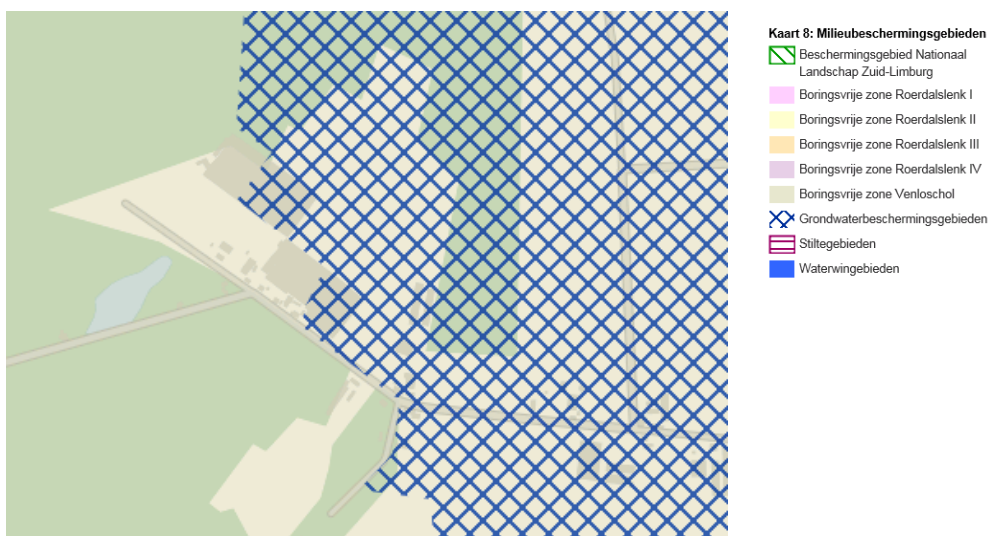
De ontwikkeling van de functies 'Bed & Breakfast' en 'statische opslag' binnen bestaande bebouwing, daarbij biedt de wijziging geen nieuwe bouw mogelijkheden. De bestaande waarden zoals opgenomen in kaart 8 en 11 worden dan ook niet geschaad. Met betrekking tot de milieubelasting heeft de huidige functie 'varkenshandel' een milieucategorie van 3.1, de nieuwe functies hebben een milieucategorie 2 voor 'statische opslag' en milieucategorie 1 voor 'Bed & Breakfast'. Beide nieuwe functies hebben dus een lagere milieucategorie dan de huidige functie. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn op de accenten zoals deze zijn benoemd voor de zone Buitengebied.

2.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

Per 12 december 2014 is de gewijzigde Omgevingsverordening Limburg (2014) vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg is een samenvoeging van de eerdere Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening, die met de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingetrokken. De Omgevingsverordening Limburg is echter meer dan een samenvoeging van eerdere verordeningen. Bij het opstellen van de verordening zijn diverse normstellingen geactualiseerd, zijn waar mogelijk regels vervallen en zijn zoveel mogelijk administratieve verplichtingen vereenvoudigd.

De wettelijke grondslag of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd betreffen de volgende wetten:

- Hoofdstuk 2: artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Hoofdstuk 3: artikel 19ke Natuurbeschermingswet 1998;
- Hoofdstuk 4: artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Hoofdstuk 5: artikel 2.4, 2.8, 2.14 en 5.1 Waterwet;
- Hoofdstuk 6: artikel 5 Ontgrondingenwet;
- Artikel 7.1: artikel 57 Wegenwet;
- Artikel 7.2: artikel 10.33 Wet milieubeheer;
- Artikel 7.3: artikel 8.47 Wet milieubeheer;
- Artikel 7.4: artikel 163 Wet geluidhinder;
- Hoofdstuk 1, 8, 9 en 10: o.a. artikel 145 en 150 Provinciewet, Algemene wet bestuursrecht, Wet milieubeheer, Wet op de economische delicten.



Figuur 3 Uitsnede kaart 8 "Milieubeschermingsgebied" Omgevingsverordening Limburg 2014



Figuur 4 Uitsnede kaart 11 "Grondwateronttrekking" Omgevingsverordening Limburg 2014

Voor de planlocatie zijn de volgende onderdelen van toepassing (zie bovenstaande uitsnede van de kaart 8 en 11):

- Boringsvrije zone Venloschol;
- Grondwaterbeschermingsgebied;
- Grondwateronttrekking Venloschol;
- Bufferzones verdrogingsgevoelige natuurgebieden.

Conclusie

De ontwikkeling naar de functies 'statische opslag' en 'Bed & Breakfast' een lagere milieucategorie vormen en geen invloed hebben op het grondwater vormt deze ontwikkeling geen belemmering voor de hierboven benoemde onderdelen uit de provinciale omgevingsverordening 2014.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Strategische Visie Venlo 2030

In maart 2010 heeft de gemeenteraad van Venlo de Strategische Visie Venlo 2030 vastgesteld, die dient als een afwegingskader op basis waarvan toekomstige (ruimtelijke) 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 op basis waarvan de ambities voor het jaar 2030 zijn geformuleerd. Het betreft de volgende thema's:

1. Stad van actieve mensen;
2. Innovatieve en excellente stad;
3. Venlo Internationaal;
4. Centrum van de Euregio: hoofdstad en vitaal hart;
5. Veelzijdige stad in het groen.

De geschetste thema's en ambities zijn samengetrokken tot een drietal scenario's waarin duidelijk herkenbare accenten worden gezet:

1. Netwerk Venlo;
2. Woonkamer Venlo;

3. Atelier Venlo.

Tijdens het besluitvormingsproces over de strategische visie in de gemeenteraad is een aantal elementen uit deze scenario's samengevoegd tot een samengesteld scenario Venlo Kansenstad. (Je maakt het in Venlo). Dit is het scenario waarvoor de gemeenteraad zich raadsbreed heeft uitgesproken.

Zoals blijkt uit bovenstaande richt de Visie Venlo 2030 zich met name op het stedelijk gebied. Toch komen ook een aantal aspecten naar voren die tevens, dan wel geheel, van toepassing zijn voor de dorpen en het buitengebied.

Conclusie

De ontwikkeling naar de functie 'Bed & Breakfast' draagt in algemene zin bij om de economische potentie van recreatie en toerisme te bevorderen. De ontwikkeling naar 'statische opslag' is niet direct te koppelen aan het toekomstscenario, maar doet daar ook niets aan af. Zodoende kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de strategische visie.

2.3.2. Ruimtelijke Structuurvisie 2014

De Ruimtelijke Structuurvisie 2014 is op 25 juni 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijn aan van het ruimtelijk beleid voor de gemeente Venlo en is een uitwerking van het ruimtelijk domein uit de Visie Venlo 2030. Dit is de nieuwe structuurvisie voor héél Venlo, zowel stad als land, kijkend tot 2030. Na de vaststelling geldt deze structuurvisie als kaderstellend voor alle ruimtelijke initiatieven in de gemeente Venlo.

Het contrast tussen het stedelijk gebied en buitengebied wordt kleiner. En dat is jammer, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Het bestaande bebouwde gebied van stad en dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor de toekomstige ruimtevraag voor stedelijke functies. In het buitengebied is de druk op de ruimte juist hoger geworden. Met de structuurvisie wil de gemeente Venlo het contrast tussen stad en land weer versterken.

In het buitengebied streeft de gemeente Venlo naar een grote diversiteit. Dit vraagt om het combineren van meerdere functies in het buitengebied, maar ook om zuinig ruimtegebruik en zuinig zijn op landbouwgrond. Grote winnaars zijn de kwaliteit van het landschap en de beleving van haar gebruikers. Aan bestaande bedrijven in het buitengebied worden kansen geboden om zich door te ontwikkelen, waarbij de nadruk ligt op innovatie en verduurzaming. In het buitengebied gaat de gemeente zeer terughoudend om met het toestaan van functies die eigenlijk in de stad thuishoren.



Figuur 5 Uitsnede kaart Ruimtelijke Structuurvisie 2014

De planlocatie is gelegen in het cultuurlandschap (zie Figuur 5). In dit landschap heeft de mens zijn stempel gedrukt door het in gebruik nemen van als agrarisch, industrieel, of stedelijk productie- en woongebied. Deze gebieden vragen om maatwerk. Natuurbeheer, recreatie, ruimte voor water, maar ook de instandhouding en versterking van (historische) cultuurlandschappen bepalen mede hoe de agrarische productieactiviteiten kunnen worden uitgebreid of juist worden aangepast. In deze 'lichtbruine' gebieden kunnen meerdere functies naast elkaar het primaat hebben. Daarnaast is het in principe niet wenselijk om stedelijke functies mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Echter wil men ook in oogpunt van zuinig ruimtegebruik en hergebruik van bestaand vastgoed maatwerk bieden bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).

Conclusie

De Hanikerweg 57-57a betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie welke waaraan in de laatste bestemmingswijziging de functie 'varkenshandel' is toegekend. Bij deze wijzigingen worden de functies 'statische opslag' en 'Bed & Breakfast' toegevoegd. Gezien deze functies in bestaande gebouwen plaatsvindt is er sprake van zuinig ruimtegebruik en hergebruik van bestaand vastgoed. Zodoende kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuurvisie.

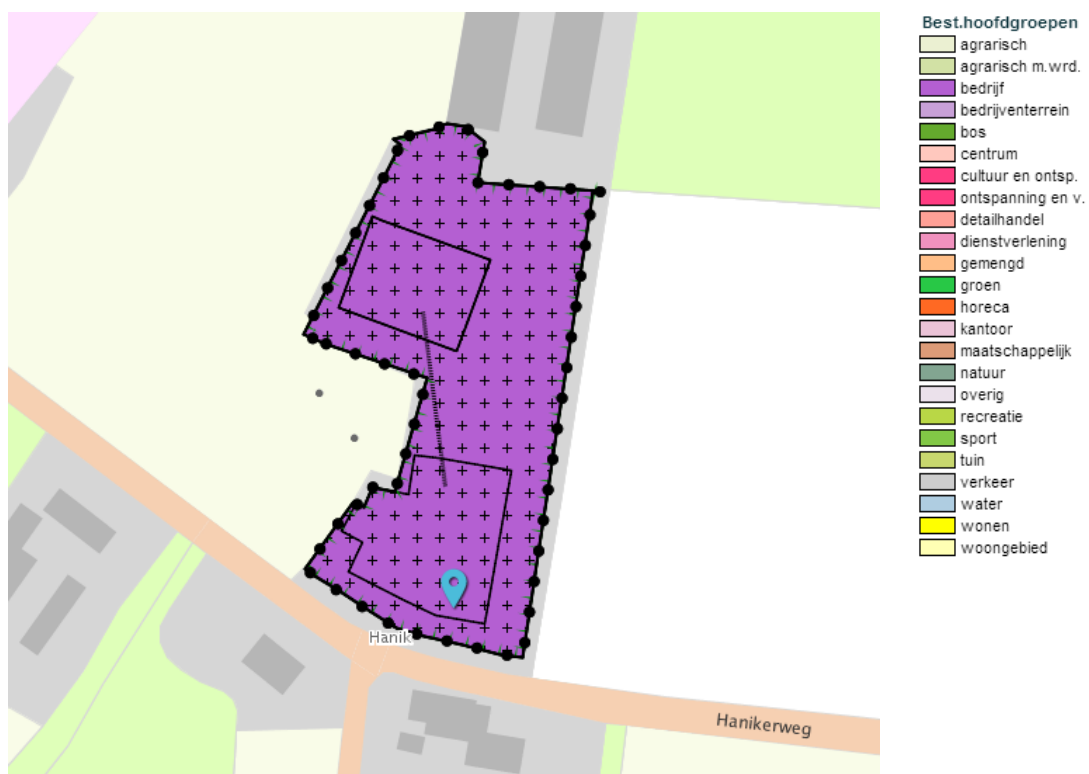
2.3.3. Bestemmingsplan "Buitengebied – Reparatie 2012"

De locatie Hanikerweg 57-57a maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied – Reparatie 2012' (NL.IMRO.0983.BP201201BUITGEBREP-VA01). Destijds is de bestemming veranderd van een agrarisch bouwvlak naar de bestemming 'bedrijf' (zie Figuur 6). Dit bestemmingsplan op 2013-06-26 is door de gemeenteraad van Venlo vastgesteld.

De locatie is aangeduid met de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming Bedrijf
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie middelhoog
- Maatvoering (2 wooneenheden)
- Bouwvlak
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – varkenshandel

- Gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied venlo schol



Figuur 6 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied – Reparatie 2012'

3. Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de beoordeling van verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan.

3.1. Cultuurhistorie & Archeologie

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

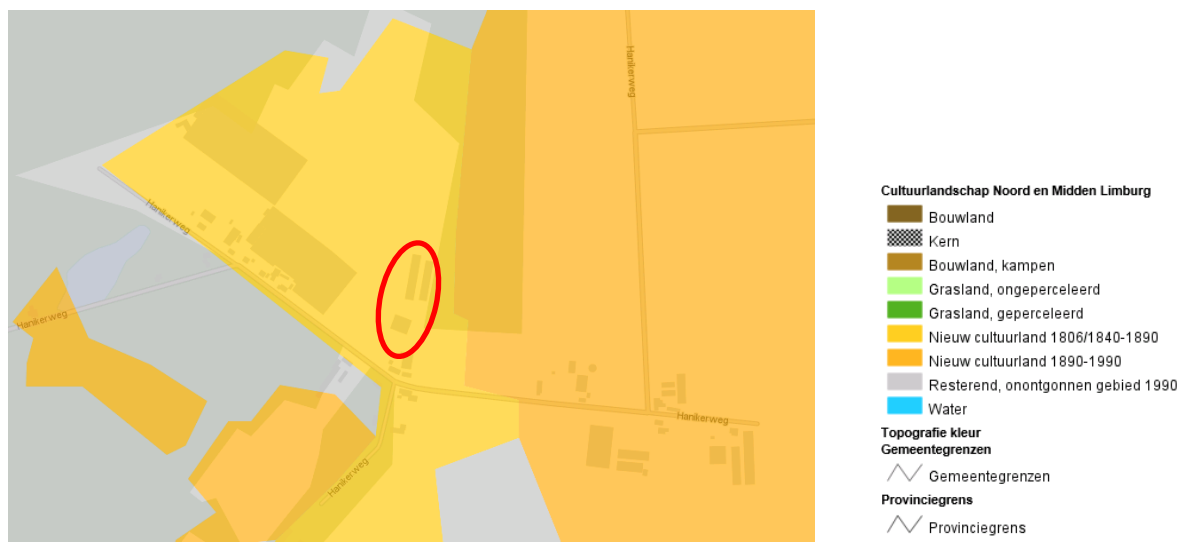
De locatie valt niet onder een UNESCO-werelderfgoed, kenmerkend stads- en dorpsgezicht, nationaal landschap, rijksmonument of cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem. Zodoende zijn er vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen belemmeringen op de gewenste ontwikkelingen.

Cultuur Historische Waardenkaart Limburg

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
- Bouwkunde
- Historische geografie



Figuur 7 Cultuurhistorische waardekaart provincie Limburg, aandachtspunt Bouwkunde & Historische geografie

Zoals hij de voorgaande kaart blijkt, zijn er in of nabij het plangebied geen bouwkundige waarden die mogelijk negatief beïnvloed zouden worden door de ontwikkelingen in het plangebied. De gronden binnen het plangebied zijn aangeduid als Nieuw cultuurland 1806-1840-1890.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden, Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Nota Cultuurhistorie 2007-2011

Het motto van het Venlose cultuurhistorische beleid luidt 'Voortbouwen op Venlo's Verleden'. Dit motto hangt samen met het landelijk uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' van de rijksnota Belvedere. Belvedere is een bijzondere nieuwe zienswijze op de omgang met het cultuurhistorisch erfgoed in relatie met ruimtelijke planvorming. Het cultuurhistorisch erfgoed kan immers gebaat zijn met ruimtelijke ontwikkelingen. Deze vormen een nieuwe ruimtelijke drager, voorzien in een nieuwe functie, of geven een economische impuls voor instandhouding. Daarbij zorgt het tevens voor (sociale) identiteit, samenhang en is het bepalend voor de identiteit en het karakter van de plek of de wijk. Investeren in cultuurhistorie betekent dan ook een substantieel positief effect op bijvoorbeeld de waarde die burgers toekennen aan hun woongenot.

Aandacht voor cultuurhistorie is niet alleen een kwestie van cultuurbehoud, maar ook van economie en sociale cohesie. Toeristisch en economisch onderzoek van marketingspecialisten heeft uitgewezen hoe concreet de economische zuigkracht van tastbare cultuurhistorie is. De kwaliteit van de leefomgeving bepaalt in toenemende mate de aantrekkingskracht van locaties op mensen en bedrijven. Steden met een hoge 'quality of life' zijn vaak ook economisch succesvolle steden met een sterke sociale gemeenschap. De esthetische cultuurhistorische kwaliteiten van een stad werken als katalysator van economische groei. Voorbeelden elders, ook in deze provincie, laten dat zien.

Hoofdaccenten en strategieën

Centrale doelstelling is een representatief deel van de Venlose cultuurhistorie te behouden door ontwikkeling en door implementatie in ruimtelijke planvorming. Uiteindelijk streven is dat cultuurhistorie een vanzelfsprekende impuls betekent voor Venlo als duurzame en attractieve stad. Duurzaam en attractief voor bewoners, bezoekers, ondernemers en investeerders. Dit wordt bereikt door:

- **Onderzoeken**
Doelgericht in kaart brengen van cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren die voor de identiteit, het karakter en de belevingswaarde van de gemeente Venlo van belang zijn en economische meerwaarde kunnen bieden.
- **Beschermen**
Uitbreiding en herziening van de gemeentelijke monumentenlijst met voor Venlo representatieve (archeologische) monumenten, objecten en structuren, inclusief borging van de cultuurhistorische samenhang in bestemmingsplannen en in

- ruimtelijke ontwikkelingen. Speerpunten zijn onder andere de historische stads- en dorpscentra, waaronder het centrumgebied van Blerick.
- Behouden en versterken
Met gerichte financiële impulsen het behoud van cultuurhistorisch erfgoed stimuleren.
- Ontwikkelen
Integratie en hergebruik van cultuurhistorisch erfgoed door ontwikkeling. Dit geldt zowel voor herbestemming van historische gebouwen en complexen ('nieuw in oud') als voor de integratie van cultuurhistorische aspecten in nieuwe ontwikkelingen ('oud in nieuw').

In de Nota Cultuurhistorie van de gemeente Venlo zijn beleidsdoelen opgenomen ten aanzien van verankering van cultuurhistorie in bestemmingsplannen. De Nota zegt hierover: "Binnen elk nieuw of te wijzigen bestemmingsplan zullen cultuurhistorische belangen worden meegenomen. Daar waar de ruimtelijke context onlosmakelijk aan de monumentale waarde van gebouwde objecten is verbonden, zullen beschermende bepalingen in de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen".

Binnen het plangebied kan worden gesteld dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn welke beschermd moeten worden binnen het bestemmingsplan.

Gemeentelijk bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied – Reparatie 2012' is voor de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' opgenomen, deze dubbelbestemming blijft gehandhaafd in deze bestemmingswijziging. Gezien er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden vormt deze dubbelbestemming geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

3.2. Verkeer en parkeren

Op dit moment ligt er op het bouwvlak de functieaanduiding varkenshandel, er mag zodoende een varkenshandel aanwezig zijn. De gewenste ontwikkeling is om op een gedeelte van het bestaande bouwvlak ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag' en functieaanduiding 'Bed & Breakfast'. Beide functies zullen in verhouding met varkenshandel een zeer gering verkeer aantrekkende werking hebben. Tevens is er binnen het bouwvlak voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van beide functies op te vangen. Daarbij moet aangegeven worden dat er reeds een Bed & Breakfast aanwezig is, dit is dus in principe geen nieuwe ontwikkeling. Binnen het bestemmingsvlak is daarnaast voldoende ruimte voor parkeren van de bezoekers. Zodoende kan geconcludeerd worden dat er wat betreft verkeer en parkeren geen probleem ontstaat.

3.3. Milieu

In deze paragraaf wordt het aspect milieu onderbouwd. De woningen 57 en 57a met bijbehorende percelen vormden samen een intensieve veehouderij en varkenshandel. In 2008 zijn de dierrechten overgedragen aan Hanikerweg 64. Daarbij is niet de gehele milieuvergunning ingetrokken, maar het deel op- en overslag van varkens behouden (SBI-code 4621 / milieucategorie 3.2 / richtafstand 100m), deze activiteiten zijn inmiddels van rechtswege onder het Activiteitenbesluit komen te vallen. Middels deze bestemmingswijziging worden de twee functies statische opslag (SBI-code 52109B / milieucategorie 2 / richtafstand 30m) en Bed & Breakfast (SBI-code 5510 / milieucategorie 1

/ richtafstand 10m) toegevoegd. Beide functies vallen daarmee qua milieucategorie lager dan de in het huidige toegestane op- en overslag. Zodoende zijn hier, ten opzichte van derden, dan ook geen belemmeringen te verwachten. Desondanks wordt er in deze paragraaf verder ingegaan op de aspecten luchtkwaliteit, geluid, ecologie, bodem en water en externe veiligheid.

3.3.1. 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). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Dit wijzigingsplan voorziet in een toevoeging van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – statische opslag’ en functieaanduiding ‘Bed & Breakfast’, waarbij de Bed & Breakfast al reeds aanwezig is. Zoals bij de paragraaf 3.3 beschreven heeft een dergelijke functie in verhouding met varkenshandel een zeer gering verkeers aantrekkende werking. Een dergelijk initiatief draagt niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit omdat het aantal vervoersbewegingen niet toeneemt en de bijbehorende bijdrage dan ook als niet in betekende mate (NIBM) beoordeeld kan worden.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) ligt de concentratie PM_{10} ter plaatse tussen de 22-24 $\mu g/m^3$, en licht de concentratie NO_2 ter plaatse tussen de 15 – 20 $\mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 $\mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu g/m^3$. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook ruim voldoende.

3.3.2. Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige

objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Bedrijven en milieuzonering

Middels deze bestemmingswijziging worden er twee functies statische opslag en 'Bed & Breakfast' toegevoegd. Voor de functie 'statische opslag' geldt voor geluid een richtafstand van 30 m. tot de meest nabijgelegen geluidsgevoelige objecten van derden. Voor de functie Bed & Breakfast geldt een richtafstand van 10 m. De dichtstbij gelegen geluidsgevoelige bestemmingen van derden, betreffen de Hanikerweg 56 en 50. Beide woningen liggen op ruim voldoende afstand van de twee nieuwe functies.

Verkeerslawaaï

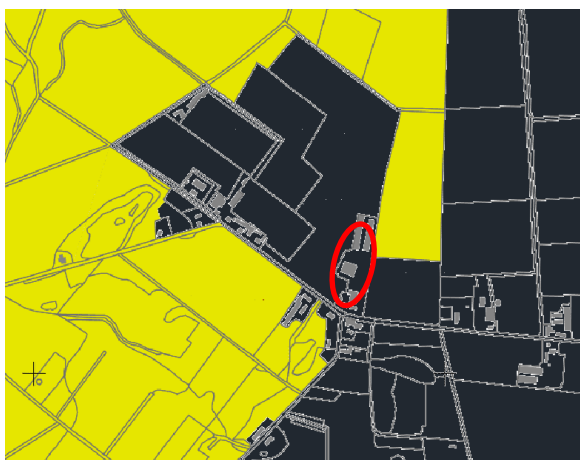
De nieuwe functie 'Bed & Breakfast' bevindt zich in de bestaande bedrijfswoning, de functie 'statisch opslag' is voorzien in een bestaande loods. In het kader van de Wet geluidhinder worden beide functies niet gezien als geluidsgevoelig bestemming. Wat betreft verkeerslawaaï zal er dan ook geen belemmering zijn.

Zodoende kan geconcludeerd worden dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

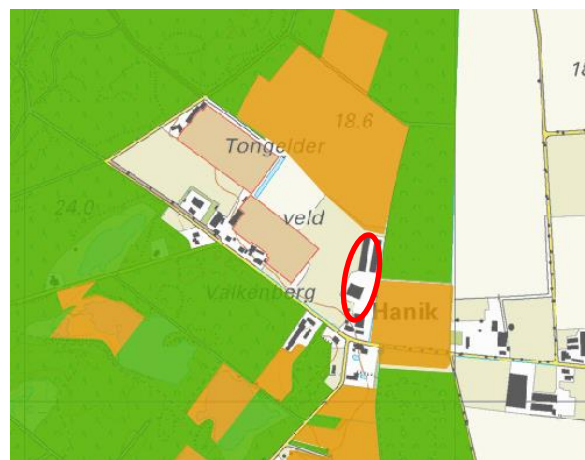
3.3.1. Ecologie

de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent dat op voorhand moet worden onderzocht of het plan van invloed is op dergelijke soorten en of redelijkerwijs niet reeds kan worden gesteld dat een eventuele benodigde ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet kan worden verkregen.

Ook dient rekening te worden gehouden met gebieden die worden beschermd via de Natuurbeschermingswet 1998, waarin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden zijn opgenomen als Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan een plan van invloed zijn op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Figuur 8 Natura 2000 - EHS



Het plangebied grenst direct aan het Natura 2000-gebied Maasduinen (Figuur 8). Maasduinen is een gebied dat diverse habitattypes en habitatsoorten rijk is. Het relatief omvangrijke gebied heeft zijn landschap te danken aan de werking van de Maas en de Rijn. Hierdoor zijn terrassen ontstaan die nog altijd goed zichtbaar zijn in het landschap. Het gebied wordt verder gekenmerkt door grotere en kleinere stukken heide en stuifzand, afgewisseld door vennen. Verder grenst het plangebied aan de Ecologische Hoofdstructuur

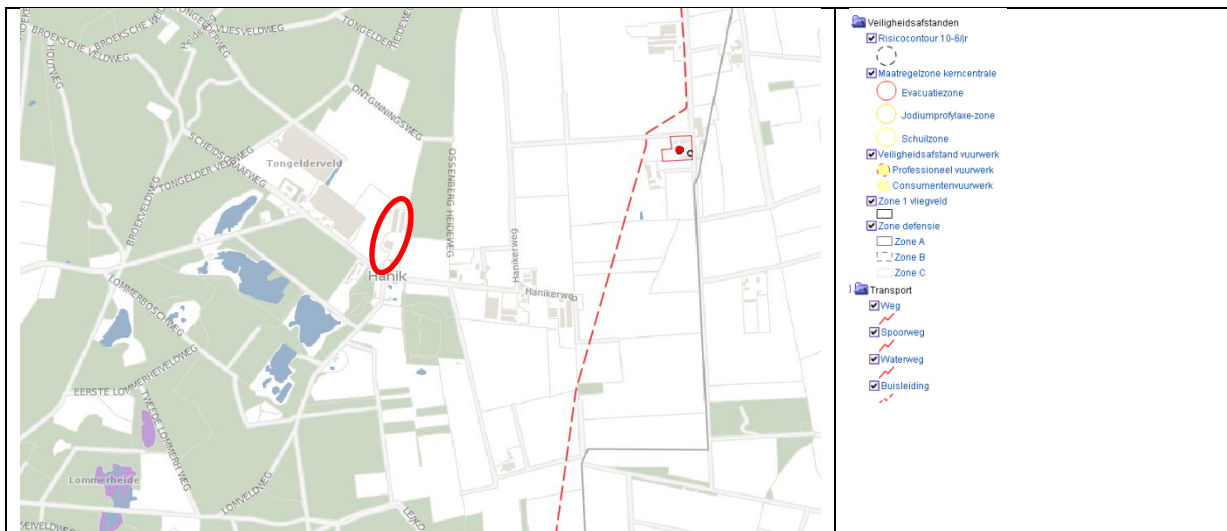
Ten aanzien van het toevoegen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag' en functieaanduiding 'Bed & Breakfast' kan worden gesteld dat de uitvoerbaarheid ten aanzien van ecologische aspecten niet in het geding is. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

3.3.2. Bodem en Water

Binnen het plangebied is er ten behoeve van het toevoegen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag' en functieaanduiding 'Bed & Breakfast' geen toename aan verhard oppervlak en in het bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden ook niet vergroot. Tevens vinden er geen extra bodem en (grond) water bedreigende activiteiten plaats. Zodoende kan geconcludeerd worden dat er vanuit Bodem en Water geen verder onderzoek noodzakelijk is.

3.3.3. Externe veiligheid

Doordat er alleen sprake is van een functieverandering leidt het initiatief niet tot een toename van het aantal personen, zeker niet gezien de Bed & Breakfast al reeds aanwezig is. Daarnaast blijkt uit figuur 12 dat de projectlocatie niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting.



Figuur 9 Risicokaart van de omgeving van de inrichting

Er gelden derhalve dan ook geen consequenties voor het plan uit oogpunt van externe veiligheid.

3.4. Economische uitvoerbaarheid

3.4.1. 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 een functie toevoeging aan een gedeelte van het bouwvlak toegekend. 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 herziening van het bestemmingsplan door de gemeenteraad conform artikel 3.1 van de Wro. In de onderhavige situatie is niet te verwachten dat derden schade leiden door de gevraagde uitbreiding van het bouwvlak.

Er zal tussen de gemeente Venlo en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst ex afdeling 6.4 Wro worden overeengekomen. Hierin wordt o.a. de begeleidingskosten van het bestemmingsplan, andere onderlinge afspraken opgenomen.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.