

Uitwerkingsplan De Vaert c.a. fase 2

Gemeente Venlo



Uitwerkingsplan De Vaert c.a. fase 2

Gemeente Venlo

Status bestemmingsplan:

- concept ontwerp (21 april 2017)
- ontwerp (26 juli 2017)
- vastgesteld (12 december 2017)

Opdrachtgever: Vaert II B.V.
Project: R2016-001-01
Dossier: 2016-001
Omvang rapport: 38 pagina's
Auteur: drs. L.E.J De Loo
Bijdrage: -
Datum: 12 december 2017
Status: definitief
Naam/Paragraaf: LDL

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Uitwerkingsplan	6
1.3 Uitwerkingsprocedure	6
1.4 Leeswijzer	6
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE.....	7
2.1 Ligging en beschrijving per deelgebied	7
2.2 Vigerend planologisch regime	9
3. BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	16
3.1 Planbeschrijving	16
4. GEACTUALISEERD BELEIDSKADER	20
4.1 Provinciaal beleid	20
4.2 Gemeentelijk beleid	24
5. BELEMMERINGEN EN RANDVOORWAARDEN PLANREALISATIE.....	28
5.1 Bodem.....	28
5.2 Natuur.....	28
5.3 Archeologie	30
5.4 Water	31
5.5 Geluid.....	31
5.6 Luchtkwaliteit	31
5.7 Externe veiligheid	31
5.8 Verkeer	31
5.9 Duurzaam bouwen/energie	31
6. UITVOERBAARHEID	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid	32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7. JURIDISCHE PLANOPZET	33
7.1 Algemeen	33
7.2 Opzet en beschrijving van de regels	33
BIJLAGE 1: REACTIES VOOROVERLEG	35
BIJLAGE 2: ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING	36

Separate bijlagen bij dit bestemmingsplan:

- HMB, Vooronderzoek Bosweg (ong.) Boekend, Maasbree, 28 juli 2016
- Aveco de Bondt, Quick-scan flora en fauna De Vaert fase 2 Boekend, Amersfoort, 31 oktober 2016
- Archeodienst, Proefsleuvenonderzoek in het plangebied 'De Vaert' Venlo te Boekend gemeente Venlo, Zevenaar, 9 november 2016

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad van Venlo het bestemmingsplan 'De Vaert c.a.' vastgesteld, waarbij 34 woningen kunnen worden gebouwd in de kern Boekend. Het bestemmingsplan regelt rechtstreeks de bouw 17 woningen voor de 1e ontwikkelingsfase en middels een uitwerkingsbevoegdheid de bouw van nog eens 17 woningen voor de 2e fase.

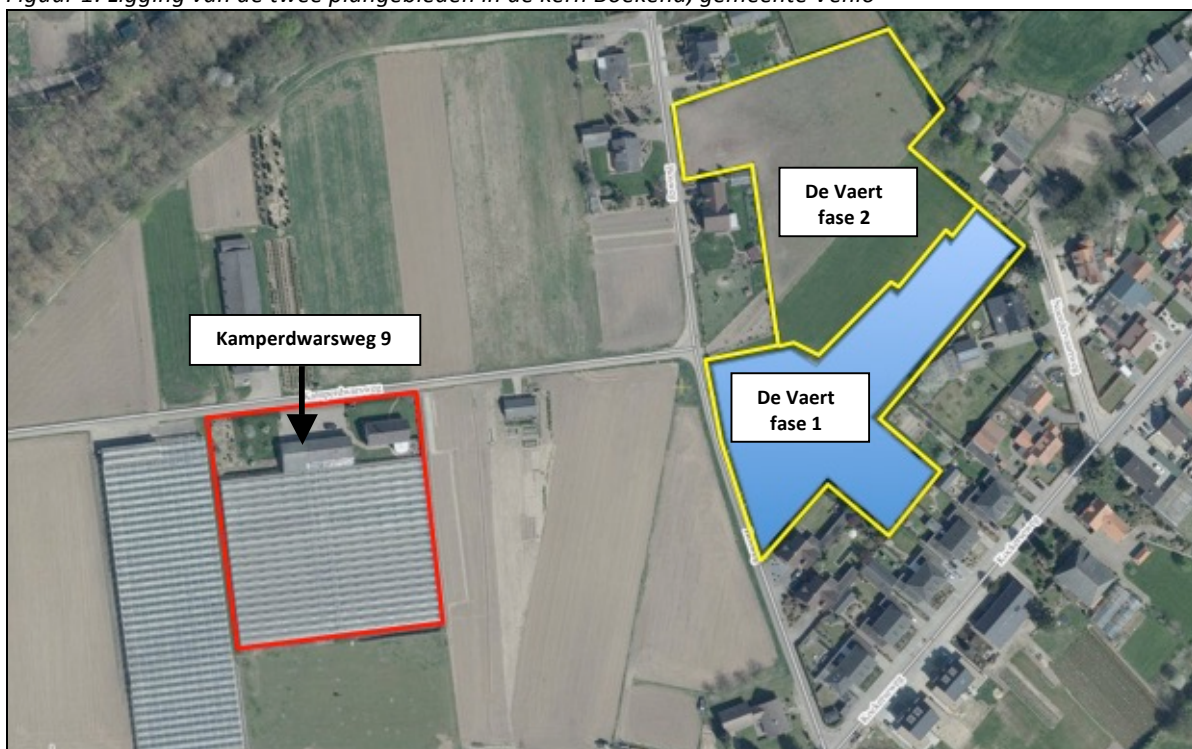
In 2015 zijn in het plangebied voor de 1e fase 3 bouw kavels uitgegeven, in 2016 is gestart met ontwikkeling van 9 woningen inclusief de aanleg van de infrastructuur, in 2017 worden de resterende 5 woningen ontwikkeld. Daarmee is in 2018 het plangebied voor de 1e fase volledig ontwikkeld. Projectontwikkelaar De Vaert II B.V. is daarom voornemens om een doorstart te maken, waarbij de 2e fase wordt ontwikkeld. Daartoe is een vastgesteld uitwerkingsplan noodzakelijk.

Daarnaast wordt, gekoppeld aan de ontwikkeling van de 2e fase van de Vaert, op basis van het Limburgse Kwaliteitsmenu (LKM) een grootschalige tuinbouwkas gesloopt aan de Kamperdwarsweg 9 in Venlo. Er vindt daarbij een herbestemming plaats 'Agrarisch' (met bouwvlak) naar 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak). De mogelijkheid daartoe biedt het bestemmingsplan Buitengebied Venlo, waarbij gebruik wordt gemaakt van de daarvoor geldende wijzigingsbevoegdheid. Dit geldt ook voor de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning.

Onderhavig uitwerkingsplan regelt derhalve de bestemming van 2 deelgebieden (zie figuur 1), namelijk van:

- de 2e fase van De Vaert: bouwmogelijkheid voor maximaal 17 woningen. De bestemmingen worden 'Wonen' en 'Verkeer';
- het compensatieperceel aan Kamperdwarsweg 9, waarbij de vigerende bestemming 'Agrarisch' (met bouwvlak) wordt omgezet naar 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak) en de bestaande bedrijfswoning (met bijbehorende loods) wordt herbestemd tot burgerwoning.

Figuur 1: Ligging van de twee plangebieden in de kern Boekend, gemeente Venlo



1.2 Uitwerkingsplan

Onderhavig uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'De Vaert c.a.', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 27 maart 2013; het zogenoemde 'moederplan'. In artikel 6 van de regels van dit moederplan is bepaald dat in het plangebied voor de 2e fase pas woningen mogen worden gebouwd indien er sprake is van een vastgesteld en onherroepelijk uitwerkingsplan. De vaststelling van het uitwerkingsplan geschiedt door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo.

In dit uitwerkingsplan wordt aangetoond dat met de beoogde ontwikkeling van de 2e fase wordt voldaan aan de vastgestelde uitwerkingsregels, zoals die in het geldende bestemmingsplan 'De Vaert c.a.' in artikel 6 zijn gesteld. Het aantonen daarvan gebeurt in de hoofdstukken 3, 4 en 5.

Het uitwerkingsplan is onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan 'De Vaert c.a.'. Dit betekent onder meer dat de vigerende regels van het moederplan op dit uitwerkingsplan van toepassing zijn. In beginsel behoeven die niet opnieuw in de regels van het uitwerkingsplan te worden opgenomen. Vanwege de leesbaarheid en hanteerbaarheid zijn in dit uitwerkingsplan alle van toepassing zijnde regels onverkort overgenomen uit het moederplan, behoudens daar waar specifieke dan wel afwijkende regels noodzakelijk zijn. De betreffende afwijkende regels staan benoemd in paragraaf 7.2.

Een uitwerkingsplan heeft ook tot gevolg dat de toelichting hoeft niet opnieuw te worden beschreven, dat is al voor een groot deel gebeurd in het moederplan. In dit uitwerkingsplan vindt wel een actualisatie van het beleidskader plaats, voor zover beleidswijzigingen hebben plaatsgevonden na vaststellingsdatum van het moederplan. Ook worden in dit uitwerkingsplan alleen de aanvullende (veld)onderzoeken beschreven, voor zover die voortvloeien uit de uitwerkingsregels van het moederplan.

1.3 Uitwerkingsprocedure

Conform artikel 3.9a Wro, doorloopt het uitwerkingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-uitwerkingsplan, na behandeling in het college van burgemeester en wethouders, wordt gepubliceerd en 6 weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in deze periode hun zienswijze kenbaar maken.

Binnen 8 weken na afloop van de zienswijzetermijn stelt het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan vast. Daarbij worden de ingediende zienswijzen betrokken. Tegen het vastgestelde uitwerkingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om een beroep bedraagt 6 weken, ingaande de dag nadat het vaststellingsbesluit is gepubliceerd en ter inzage is gelegd.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend uitwerkingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding en zal conform artikel 3.6 Wro onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan 'De Vaert c.a.'. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het uitwerkingsplan.

De toelichting van het uitwerkingsplan is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven voor de 2e fase en wordt getoetst of voldaan wordt aan de uitwerkingsregels van het moederplan. Ook het plan voor het perceel aan de Kamperdwarsweg wordt weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven, voor zover geactualiseerd in de periode 2013-2017. Beschreven wordt in hoeverre beide deelplannen aan het geactualiseerde beleidskader voldoen. In Hoofdstuk 4 wordt getoetst of sprake is van milieuhygiënische en/of planologische belemmeringen of randvoorwaarden zijn om tot realisatie van het plan over te gaan. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven, in hoofdstuk 6 de juridische planopzet.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van plangebied, bestaande uit 2 deelgebieden. Aan de orde komen de ligging van het plangebied met de belangrijkste kenmerken en het vigerend planologisch regime.

2.1 Ligging en beschrijving per deelgebied

Het plangebied bestaat uit 2 deelgebieden (zie ook figuur 1).

De Vaert fase 2

Het deelgebied voor de 2e fase wordt extern en intern ontsloten via de Noordervaartweg en via de Bosweg (zie figuur 2). Het plangebied, groot bijna 0,8 ha, is hoofdzakelijk in gebruik als grasland annex paardenweide.

Figuur 2: Ligging deelgebied De Vaert fase 2

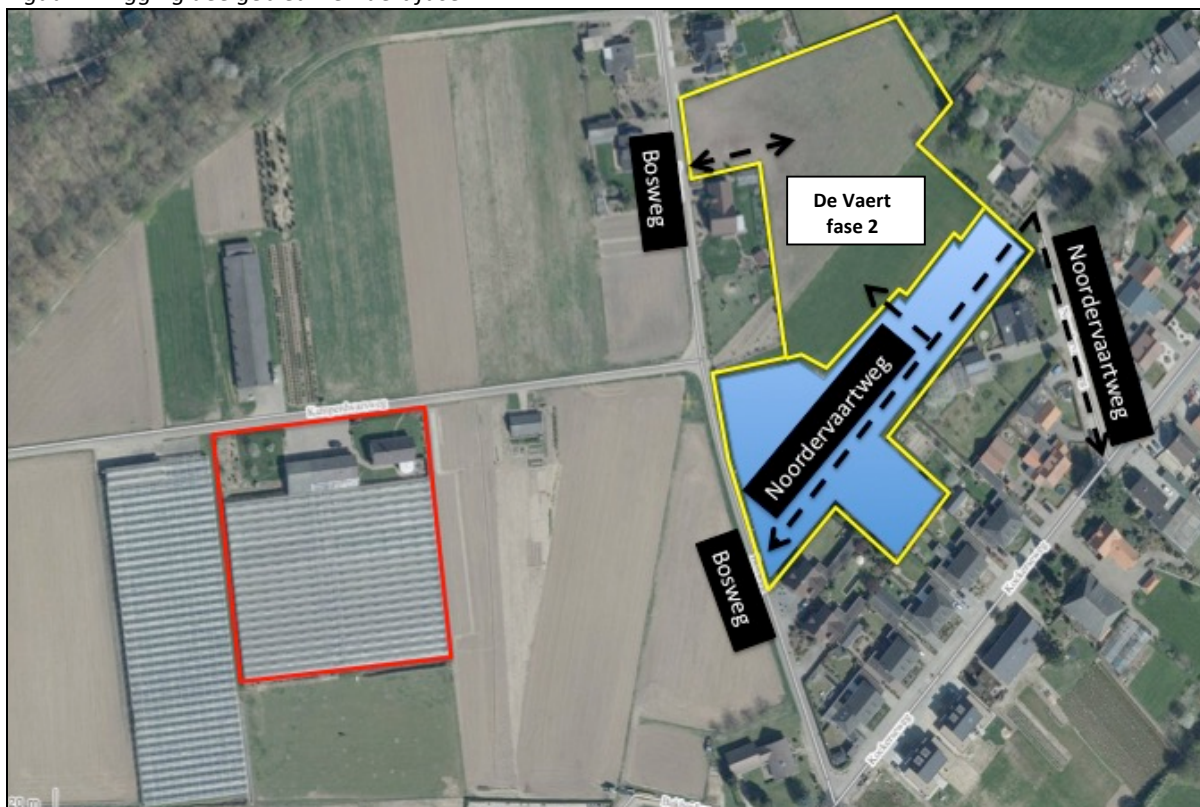


Foto 1: Plangebied De Vaert fase 2 is in gebruik als grasland annex paardenweide



Kamperdwarsweg 9

Het perceel aan de Kamperdwarsweg 9 is ook gelegen in Boekend, nabij De Vaert. Aan de zuidzijde van het perceel staat een glastuinbouwkas, die in het kader van de ontwikkeling van de 2e fase van De Vaert wordt gesloopt (zie figuur 3, geel gearceerde). De totale oppervlakte van de te slopen kas bedraagt 0,52 hectare.

Op het voorste deel van het perceel staat een bedrijfswoning met loods. De bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt. De bestemming wordt omgezet van 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' naar 'Wonen', de bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning. In beide gevallen wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'.

Figuur 3: Ligging deelgebied Kamperdwarsweg 9

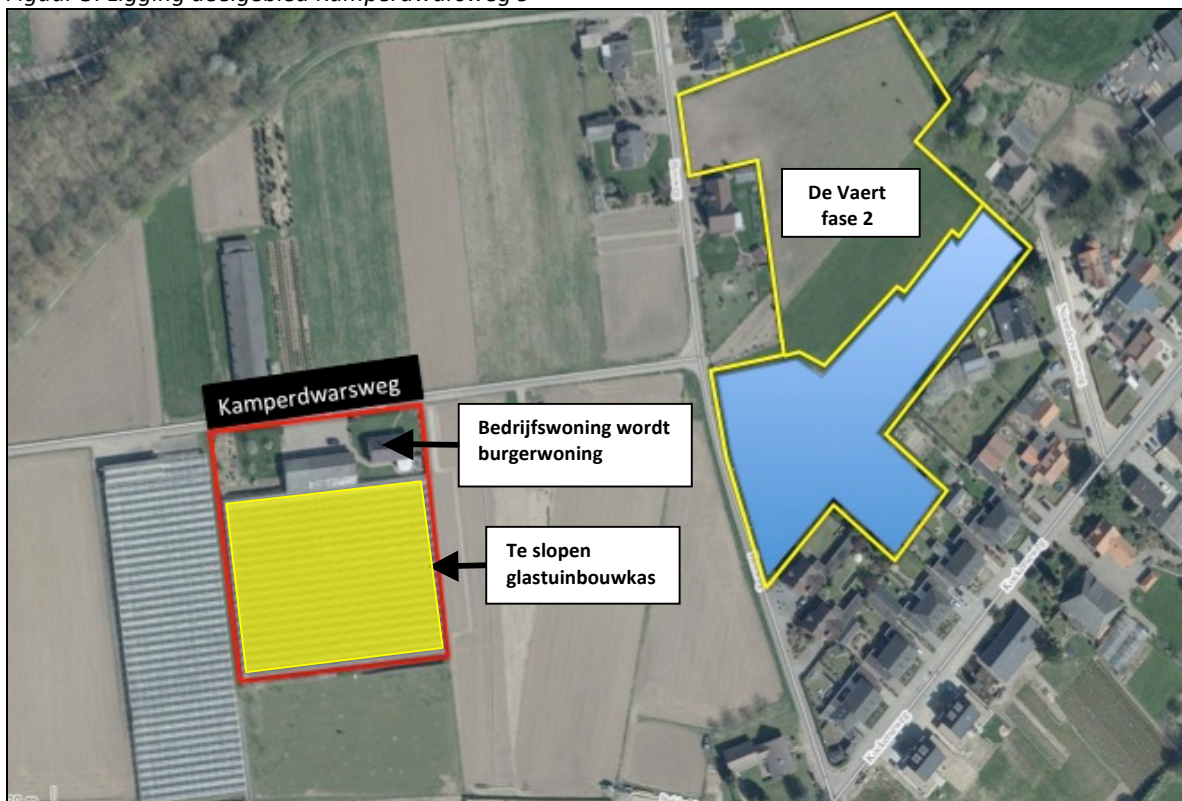


Foto 2: Te slopen glastuinbouwkas aan Kamperdwarsweg 9, de bedrijfswoning wordt burgerwoning



2.2 Vigerend planologisch regime

Op de 2 deelgebieden zijn verschillende bestemmingsplannen en (dubbel)bestemmingen van toepassing.

De Vaert fase 2

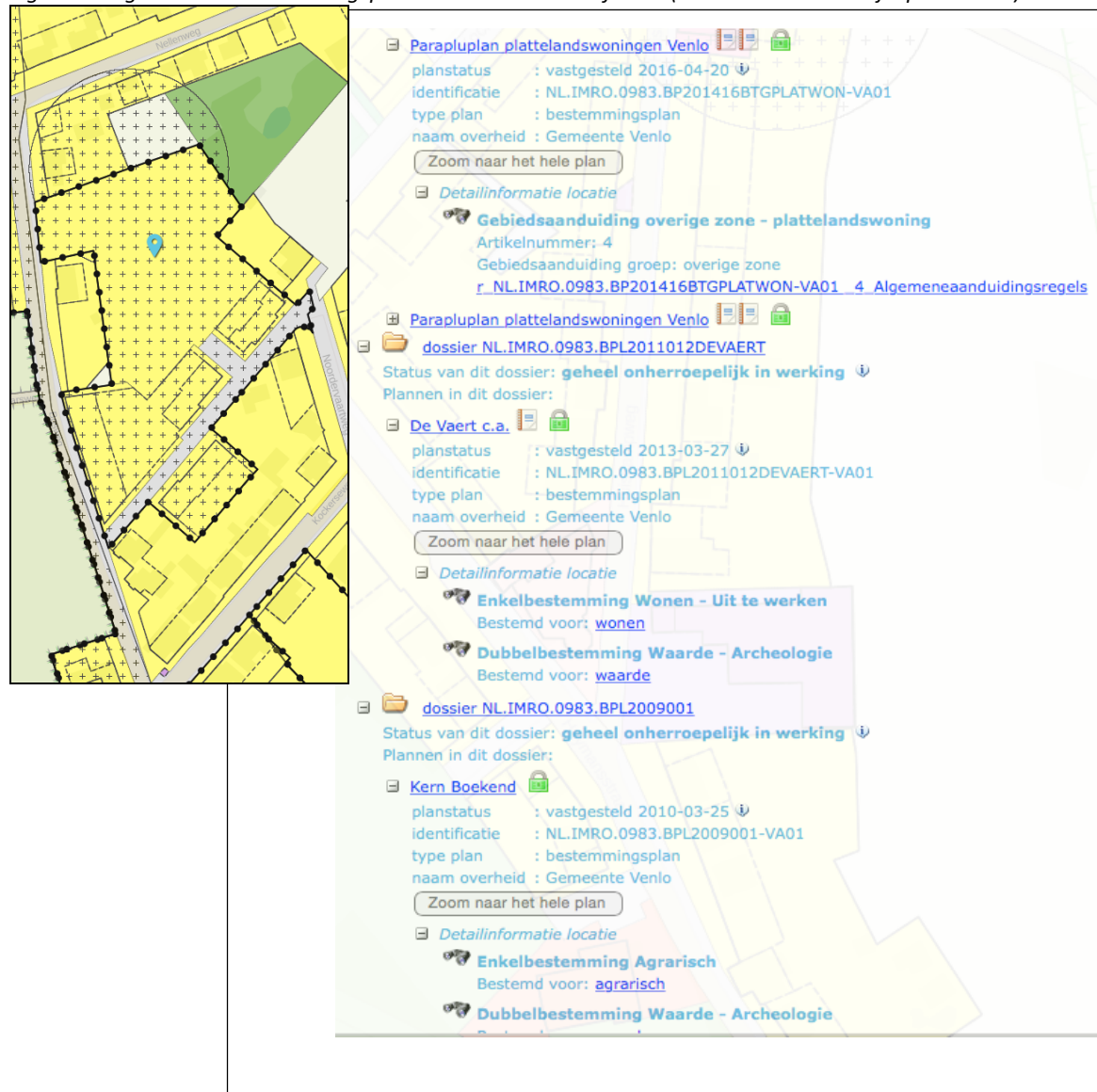
Op de 2e fase van De Vaert zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing, zie ook figuur 4:

- Kern Boekend (2010);
- De Vaert c.a. (2013);
- Parapluplan plattelandswoningen Venlo (2016).

Bestemmingsplan 'Kern Boekend'

Ten eerste is het bestemmingsplan 'Kern Boekend' van toepassing, vastgesteld op 25 maart 2010. Dit is het onderliggende bestemmingplan dat geldend is totdat het uitwerkingsplan van de 2e fase van De Vaert is vastgesteld. Figuur 4 laat de verbeelding van dit bestemmingsplan zien, voor zover relevant voor De Vaert.

Figuur 4: Vigerende bestemmingsplannen voor De Vaert fase 2 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Voor fase 2 van De Vaert is de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' relevant; zie figuur 5.

Agrarisch

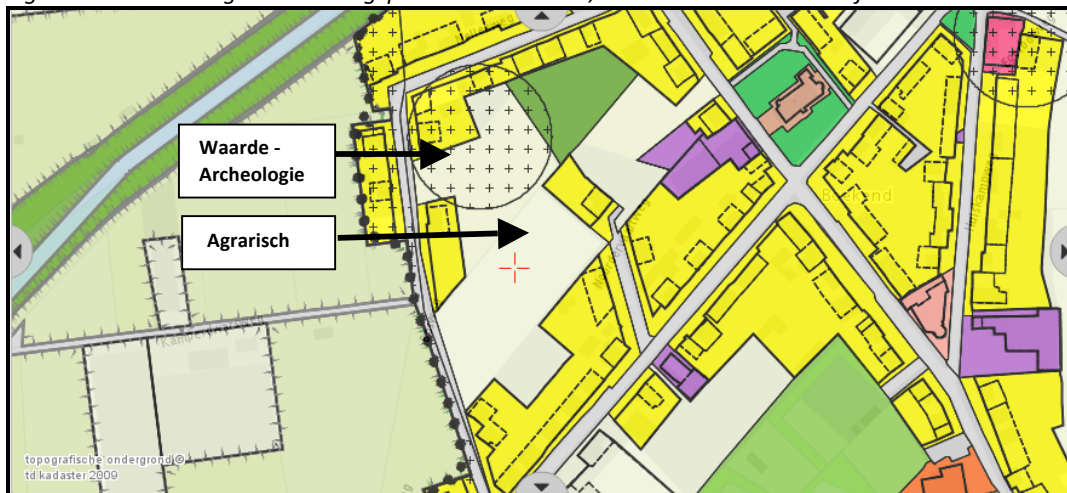
Artikel 3 regelt de bestemming voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Glastuinbouw is ter plaatse niet mogelijk, omdat op de verbeelding de aanduiding glastuinbouw ontbreekt.

In artikel 3 is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Artikel 3.5.2 regelt dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn de gronden met de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen', mits:

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

Voor de ontwikkeling van de 2e fase van De Vaert als woningbouwlocatie kan geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid, omdat de gronden niet zijn voorzien van een bouwvlak.

Figuur 5: Verbeelding bestemmingsplan Kern Boekend, uitsnede voor De Vaert fase 2



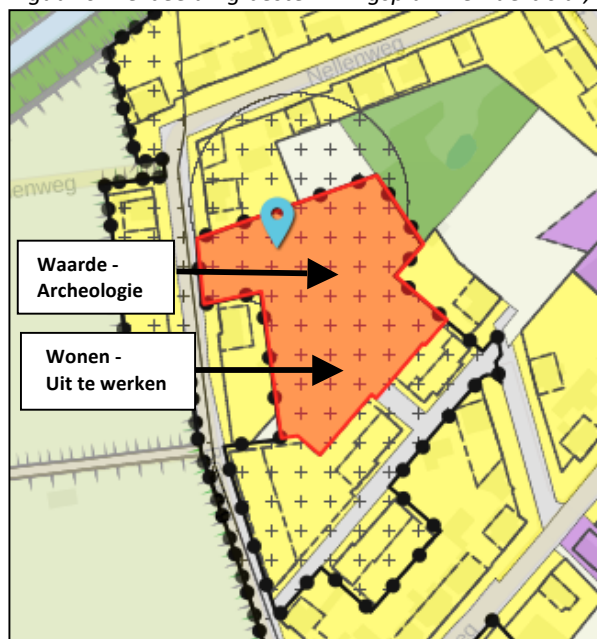
Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden (artikel 17.1). In het geval dat bouwwerken groter dan 100 m² opgericht worden, dient bij de aanvraag om een bouwvergunning (omgevingsvergunning) een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld. De archeologische waarden dienen door middel van veldonderzoek te worden vastgesteld.

Bestemmingsplan 'De Vaert c.a.'

Het bestemmingsplan De Vaert c.a. is vastgesteld op 27 maart 2013. Voor de fase 2 geldt de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken' evenals de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De daarvoor geldende regels staan beschreven in de artikelen 6 en 7.

Figuur 6: Verbeelding bestemmingsplan De Vaert c.a., uitsnede voor fase 2



Wonen - Uit te werken

Artikel 6 regelt indirect de woningbouw voor de 2e fase. Indien het uitwerkingsplan in onherroepelijk is, levert dat een directe bouwtitel op. Het uitwerkingsplan dient in dat geval te voldoen aan de uitwerkingsregels zoals onder andere beschreven in artikel 6.3.1 en 6.3.2. Onderhavig uitwerkingsplan voldoet aan deze regels, hetgeen in paragrafen 3.1, 4.1, 5.1 en 5.2 wordt aangetoond.

6.3.1 Algemene uitwerkingsregels

- a. de uitwerking van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden;
- b. bij vaststelling van een uitwerkingsplan dient met de gemeente Venlo te zijn overeengekomen welke gebieden, als bedoeld in de 'Integrale Natuurvisie regio Venlo', worden ingezet ten behoeve van de compensatieverplichting inzake de als gevolg van het ingediende uitwerkingsplan te bouwen woningen als gevolg van dit uitwerkingsplan. Het bepalen en vastleggen van de compensatieverplichting zal plaatsvinden met inachtneming van de uitgangspunten van het LKM;
- c. bij vaststelling van een uitwerkingsplan dient te zijn aangetoond dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor woonfunctie en dat geen beschermde natuurwaarden worden verstoord;
- d. bij vaststelling van een uitwerkingsplan dient inzicht te bestaan in de gewenste verkaveling en het functionele programma, waaronder woningbouw, groen, wegen, parkeervoorzieningen en cetera;
- e. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing, waarbij onder meer dient te worden voorzien in een logische aansluiting op de gerealiseerde eerste fase van het woongebied;
- f. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3.2 Uitwerkingsregels ten aanzien van het bouwen

- a. er mogen alleen grondgebonden woningen worden gebouwd;
- b. het maximum aantal wooneenheden bedraagt 17;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 9,00 meter;
- d. de parkeernorm bedraagt twee parkeerplaatsen per woning, waarvan ten minste één parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd en de resterende parkeerbehoefte in de openbare ruimte binnen het uitwerkingsgebied wordt gerealiseerd.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - conform artikel 7 - mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Relevant zijn de volgende regels uit het moederplan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Rapportageplicht

Op of in deze gronden dient voor bouwwerken:

- a. in geval van nieuwbouw groter dan 100 m²;
- b. in geval van een uitbreiding, groter dan 100 m²

bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

7.2.2 Voorwaarden in omgevingsvergunning

Indien uit het in bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen worden verstoord, kunnen Burgemeester en Wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 indien de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 7 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, of;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid artikel 7 lid 1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (geheel of gedeeltelijk) wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

Bestemmingsplan 'Parapluplan plattelandswoningen Venlo'

Het 'Parapluplan plattelandswoningen Venlo' is vastgesteld op 20 april 2016. Voor de kern Boekend en wijde omstreken geldt de algemene aanduidingsregel van artikel 4: 'Overig - plattelandswoning'.

Overig - plattelandswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'overig - plattelandswoning' worden de in artikel 1.3 onder a. en b. genoemde bestemmingsplannen zodanig herzien dat het gebruik van bedrijfswoningen binnen een agrarisch bouwvlak als plattelandswoning, mogelijk wordt.

Dit artikel is niet van toepassing op fase 2, aangezien in het bestemmingsplan Kern Boekend voor dit deelgebied geen agrarisch bouwvlak is opgenomen.

Kamperdwarsweg 9

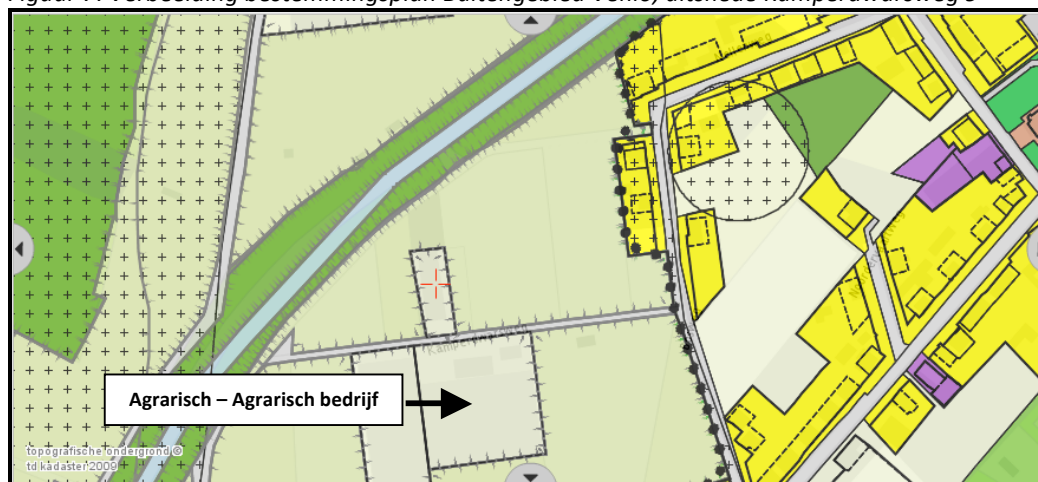
Voor het zuidelijke gelegen compensatieperceel aan de Kamperdwarsweg 9 zijn 2 bestemmingsplannen van toepassing:

- Bestemmingsplan Buitengebied Venlo (2011);
- Parapluplan plattelandswoningen Venlo (2016).

Bestemmingsplan Buitengebied Venlo

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo op 30 maart 2011. Figuur 7 geeft de verbeelding van dit bestemmingsplan weer.

Figuur 7: Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Venlo, uitsnede Kamperdwarsweg 9



Op het deelgebied Kamperdwarsweg 9 zijn de volgende bestemmingen van toepassing.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf

De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is hier van toepassing (artikel 4), ter plaatse voorzien van een functieaanduiding 'glastuinbouw' en een bouwvlak. Daarnaast zijn nog vier gebiedsaanduidingen van toepassing:

- gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbescherming venlo schol;
- gebiedsaanduiding overig: middelhoge/hoge archeologische verwachting;
- gebiedsaanduiding overig: bufferzone verdroging;
- gebiedsaanduiding overig: grondgebonden landbouw.

Tevens zijn de volgende ondergeschikte functies mogelijk:

- semi-agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten, mits deze ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de agrarische hoofdactiviteit en geen detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten betreffen;
- kamperen bij de agrariër tot maximaal 25 standplaatsen, indien de gronden op de verbeelding aangewezen zijn als 'robuuste landbouw en natuur', 'grondgebonden landbouw' als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf;
- een Bed & Breakfast in maximaal 5 ruimten in bestaande bebouwing, indien de gronden op de verbeelding aangewezen zijn als 'Robuuste landbouw en natuur' en 'Grondgebonden landbouw' als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf tot een maximum oppervlakte van 60 m² van het hoofdgebouw met daarbij behorende bijgebouwen;
- een groepsaccommodatie van maximaal 50 plaatsen in bestaande bebouwing in de periode van 15 maart t/m 31 oktober, indien de gronden op de verbeelding aangewezen zijn als 'robuuste landbouw en natuur', 'grondgebonden landbouw' en 'ecologische hoofdstructuur' als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf tot een maximum oppervlakte van 250 m²;
- huisvesting van maximaal 20 werknemers voor werkzaamheden binnen het agrarisch bedrijf in maximaal 5 units binnen het bouwvlak of in bestaande bebouwing tot een maximale oppervlakte van 200 m², indien de gronden op de verbeelding aangewezen zijn als 'robuuste landbouw en natuur', 'grondgebonden landbouw', 'glastuinbouw concentratie';
- verkoop van eigen producten binnen bestaande bebouwing als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, tot een maximale oppervlakte van 200 m²;
- met de daarbij behorende waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het bestemmingsplan biedt ook op basis van artikel 4 de mogelijkheid de bestemming te wijzigen. Middels artikel 4.7.7 is het namelijk mogelijk om voor dit perceel de bestemming aan te passen naar 'Agrarisch met waarden' waarbij ook het agrarisch bouwvlak kan worden geamoveerd. Artikel 4.7.7. geeft aan dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn 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) dat de vormverandering noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b) dat aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

Artikel 4.7.1. biedt de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' voor het hergebruik van een agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. Daarbij dient te worden voldaan aan:

- 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.

Samenhangende en gecoördineerde planvorming

Om de bestemmingswijziging van het betreffende perceel aan de Kamperdwarsweg 9 in één keer eenduidig te regelen, door middel van één planologische procedure die gekoppeld is aan het uitwerkingsplan van De Vaert fase 2, wordt enerzijds invulling gegeven aan het LKM-beleid voor de ontwikkeling van De Vaert en anderzijds gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo'.

Binnen de vigerende planologische kaders wordt dus gebruik gemaakt van zowel de uitwerkingsbevoegdheid voor fase 2 van De Vaert alsmede van de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het perceel aan de Kamperdwarsweg 9. In beide gevallen is het college van burgemeester en wethouders van Venlo bevoegd gezag is.

3. BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE

Dit hoofdstuk beschrijft de toekomstige situatie voor beide deelgebieden. Als eerste wordt in paragraaf 3.1 de planopzet beschreven. In paragraaf 3.2 vindt toetsing aan het vigerend planologisch regime plaats. In paragraaf 3.3 wordt aangegeven hoe de toekomstige situatie wordt vertaald naar de wijze van bestemmen.

3.1 Planbeschrijving

Voor beide deelgebieden wordt in deze paragraaf beschreven wat de toekomstige ruimtelijk-functionele planinvulling wordt.

De Vaert

Voor De Vaert geldt dat in het moederplan reeds een uitgebreide motivering heeft plaatsgevonden van de lokale woningmarktbehoefte, de gemaakte locatiekeuze, het gefaseerde woningbouwprogramma en de gefaseerde bestemmingsplanopzet. Die motivering is door de gemeenteraad in 2013 als zodanig vastgesteld en onherroepelijk.

In dit uitwerkingsplan vindt derhalve alleen een nadere uitwerking plaats voor fase 2, binnen de kaders die daartoe door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Dit geldt in het bijzonder voor de uitwerkingsregels van artikel 6.3.

Artikel 6.3. 1 kent de volgende algemene uitwerkingsregels:

- a. de uitwerking van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden;
- b. bij vaststelling van een uitwerkingsplan dient met de gemeente Venlo te zijn overeengekomen welke gebieden, als bedoeld in de 'Integrale Natuurvisie regio Venlo', worden ingezet ten behoeve van de compensatieverplichting inzake de als gevolg van het ingediende uitwerkingsplan te bouwen woningen als gevolg van dit uitwerkingsplan. Het bepalen en vastleggen van de compensatieverplichting zal plaatsvinden met inachtneming van de uitgangspunten van het LKM;
- c. bij vaststelling van een uitwerkingsplan dient te zijn aangetoond dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor woonfunctie en dat geen beschermde natuurwaarden worden verstoord;
- d. bij vaststelling van een uitwerkingsplan dient inzicht te bestaan in de gewenste verkaveling en het functionele programma, waaronder woningbouw, groen, wegen, parkeervoorzieningen en cetera;
- e. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing, waarbij onder meer dient te worden voorzien in een logische aansluiting op de gerealiseerde eerste fase van het woongebied;
- f. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor de planbeschrijving in deze paragraaf zijn de onderdelen a, d, e en f van belang. Daarnaast is artikel 6.3.2. relevant voor de planbeschrijving. Hierin worden de bouwregels aangegeven:

- a. er mogen alleen grondgebonden woningen worden gebouwd;
- b. het maximum aantal wooneenheden bedraagt 17;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 9,00 meter;
- d. de parkeernorm bedraagt twee parkeerplaatsen per woning, waarvan ten minste één parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd en de resterende parkeerbehoefte in de openbare ruimte binnen het uitwerkingsgebied wordt gerealiseerd.

In deze paragraaf vindt hierop de planbeschrijving plaats en wordt getoetst of voldaan wordt aan de uitwerkingsregels van artikel 6.3.1., in het bijzonder de onderdelen a, d, e en f alsmede die van artikel 6.3.2. In volgende twee hoofdstukken wordt ingegaan op de invulling van de andere onderdelen van artikel 6.3.1, te weten sub b in paragraaf 4.1 en sub c in paragrafen 5.1 en 5.2.

Gefaseerd en gedifferentieerd woningbouwprogramma

Het plan voor de 2e fase van De Vaert kent de mogelijkheid tot de bouw van maximaal 17 woningen. Het plan gaat uit van een differentiatie in verschillende woningtypes. De types worden vooral gebouwd voor de lokale behoefte, bestaande uit jonge gezinnen, ouderen, starters en tweeverdieners. Die wonen of thans in Boekend en zijn op zoek naar een passende woning of het zijn oud-Boekenders die willen terugkeren.

Het plan voorziet in een mix van vrije-sectorwoningen, starterswoningen en levensloopbestendige woningen, uit te voeren in diverse typologieën (vrijstaand, tweekappers, geschakelde woningen), deels te realiseren door bouw in eigen beheer, projectmatige bouw en deels via collectief particulier opdrachtgeverschap. Voor die laatste categorie moet vooral worden gedacht aan rij- of hoekwoningen, koop en huur, met een constructie met en voor de lokale jongeren. Figuur 8 geeft een impressie van de te bouwen typologieën.

Figuur 8: Impressie van de te bouwen woningtypologieën



Consumentgericht bouwen

Om aan te sluiten op de wens tot consumentgericht bouwen, kent het uitwerkingsplan een wat globalere systematiek dan gehanteerd in het moederplan voor de 1e fase. De gehanteerde flexibiliteit biedt ruimte om het bouwtempo en woningtypes aan te passen aan de op dat moment geldende vraag.

Het plan voor fase 2 legt daarom niet op voorhand vast waar precies welke typologieën worden gebouwd, maar laat dat aan de marktbehoefte over. In het plangebied voor fase 2 mogen niet meer dan 17 woningen worden gebouwd.

Stedenbouwkundige opzet 2e fase

Boekend kenmerkt zich door een dorps woonmilieu. Het plan voor de 2e fase van De Vaert sluit daarop aan. Geen hoogbouw, maar grondgeboden wonen, een bebouwingspercentage van maximaal 65% per perceel, ruime tuinen, verspringende voorgevels, parkeren op eigen erf, variatie in bouwstijlen en materiaalgebruik, nauwelijk rijtjeswoningen, etcetera. Figuur 9 geeft in een bovenaanzicht van de stedenbouwkundige opzet en verkavelingsstructuur voor de 2e fase, die in zijn geheel aansluit op de inrichting van de 1e fase.

Figuur 9: Impressie stedenbouwkundige opzet en verkavelingsstructuur van De Vaert fase 2



Er zijn vijf bouwvlakken onderscheiden, waar grondgebonden woningbouw plaatsvindt. Binnen de vijf bouwvlakken zijn specifieke aanduidingsvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. De betreffende bouwvlakken en aanduidingsvlakken staan in figuur 9 aangegeven. In de vijf bouwvlakken mogen tezamen niet meer dan 17 woningen worden gebouwd. De regels van het moederplan en het uitwerkingsplan leggen het aantal woningen vast en schrijven de bouwregels voor die gehanteerd dienen te worden.

De ontsluiting van het plangebied van de 2e fase sluit enerzijds aan op de reeds in fase 1 aangelegde Noordervaartweg en anderzijds op de bestaande Bosweg. Het profiel van de interne ontsluitingsweg is karakteristiek voor Boekend. Het betreft een rijbaan met aan weerszijden een gelijkvloerse loop- annex parkeerstrook. Deze wordt van de rijbaan gescheiden door een molgoot of overrijdbare band. Bij toepassing van een band wordt voor de waterafvoer voorzien in een centraal in de rijbaan gelegen molgoot, dat het wegwater afvoert naar het gescheiden rioolstelsel.

Ter afronding van de nieuwe weg (Noordervaartweg) aan de oostzijde van het plangebied, wordt een groenvoorziening aangelegd. Die groenvoorziening is toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Parkeren geschiedt op eigen terrein en deels op de openbare weg. De totale parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen het plangebied. Het totaal aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied bedraagt minimaal 34 en voldoet aan de gestelde parkeernorm. De parkeernorm bedraagt gemiddeld 2 per woning (1,7 voor bewoners en 0,3 voor bezoekers), voor starterswoningen is de norm 1,7 (op eigen terrein of openbaar terrein).

Figuur 10 geeft tenslotte in vogelvluchtperspectief de voorgenomen inrichting en bouwmassa weer.

Figuur 10: Impressie van de stedenbouwkundige opzet van fase 2 in vogelvluchtperspectief



Kamperdwarsweg 9

Aan de zuidzijde van de Kamperdwarsweg 9 wordt de bestaande glastuinbouwkas gesloopt. De bedrijfsactiviteiten worden ter plaatse gestopt. Het bouwvlak komt te vervallen bij vaststelling van dit uitwerkingsplan. Het perceel zal worden ingericht als grasland.

Met de sloop van deze kas worden niet alleen de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied versterkt, maar worden ook nieuwe natuurwaarden gecreëerd. Het grondgebruik wijzigt naar (begrasd) grasland. Daar is bewust voor gekozen, mede om (vervangend) habitat te creëren voor de steenuil die in de nabijheid het gebied aanwezig is (zie paragraaf 5.2).

De bestaande bebouwing aan de voorzijde van het perceel blijft intact, maar de bestemming wordt omgezet van 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'.

4. GEACTUALISEERD BELEIDSKADER

De beleidsmatige afweging voor de ontwikkeling van De Vaert heeft al plaatsgevonden in het kader van het vastgestelde moederplan. Voor dit uitwerkingsplan behoeft die afweging niet opnieuw te worden gemaakt. Echter omdat na de vaststellingsdatum van het moederplan (27 maart 2013) nog beleidsactualisaties hebben plaatsgevonden, worden de plannen voor beide deelgebieden getoetst op het geactualiseerde beleidskader van de provincie Limburg en gemeente Venlo. Het van toepassing zijnde rijksbeleid is onveranderd gebleven.

4.1 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het geactualiseerde provinciale beleidskader behandeld.

POL2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit is de opvolger van het POL2006. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit.

Onderdeel van zone 'Buitengebied'

In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden; zones met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones bestaan verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Volgens de kaart 'Zonering Limburg', waarvan figuur 11 een uitsnede vormt, liggen beide deelgebieden in het 'landelijk gebied', in de zone 'Buitengebied'.

Figuur 11: uitsnede POL-kaart 'Zonering Limburg'



Het 'landelijk gebied' is het gebied buiten de steden, plattelandskernen en bedrijventerreinen; daarmee de contramal vormend van het bestaand bebouwd gebied. Het vormt een rijk geschakeerd gebied bestaande uit rivier- en beekdal, 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.

De zone 'Buitengebied' 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.

De grens tussen het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied is een belangrijke grens. Vanwege het belang dat de provincie hecht aan een optimaal gebruik van het (bestaand) bebouwd gebied, zijn de in het POL2014 opgenomen zonekaartbeelden indicatief. De precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied gebeurt op gemeentelijk niveau. De regionale visies en afspraken bieden daarbij een belangrijk kader om uitspraken te doen over de zonering en daaraan gekoppelde principes. Die regionale visies krijgen vertaling in gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om gebruik te maken van in het verleden gehanteerde begrenzingen zoals rode contouren.

Lintbebouwingen en kleinere clusters van bebouwing zijn niet afzonderlijk op de POL-kaart onderscheiden als bebouwd gebied en maken daarom onderdeel uit van het landelijk gebied. Het POL2014 geeft ook aan dat als bestemmingsplannen op grond van het oude POL-beleid (POL2006) zijn aangepast en ruimte bieden voor ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied, dan kunnen deze plaatsvinden. Dit laatste geldt o.a. voor het uitwerkingsplan voor de 2e fase van De Vaert.

Een van de accenten in het landelijk gebied is het terugdringen van milieubelasting vanuit de landbouw. Tegengaan van leegstand en sloop van verouderde opstallen wordt tevens door provinciaal beleid ondersteund. In dat kader past de sloop van de glastuinbouwkas aan de Kamperdwarsweg in het beleid van het POL2014.

Wonen

De Limburgse woningmarkt moet volgens het POL2014 zowel kwantitatief als kwalitatief een sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 resp. 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt.

Overall moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord en Midden, waar de woningbehoefte nog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is.

Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar kwalitatief andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

In haar visie op de regio Noord-Limburg stelt het POL2014 dat de transformatie van de bestaande woningvoorraad een van de belangrijkste opgaven is. Daarbij wordt primair gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden kan slechts in zeer uitzonderlijke gevallen plaatsvinden, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Hierbij is aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonurgenten) en de aanpak van leegstand. Het plan voor De Vaert voldoet aan deze opgave.

De noodzakelijke transformatie kan volgens het POL2014 pas slagen als de regionale partners gezamenlijk invulling weten te geven aan dynamisch voorraadbeheer. Dit dynamisch voorraadbeheer zal vorm en inhoud moeten krijgen door opstelling én uitvoering van regionale structuurvisies voor Noord-, Midden- respectievelijk Zuid-Limburg. Voor de regionale structuurvisie wonen wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

Voor de bestaande woningvoorraad is het noodzakelijk dat er actieve instrumenten worden toegepast en ontwikkeld om deze voorraad toekomstbestendig te maken. Om aan de ambities te voldoen, is inzet nodig zowel in de koop- als in de huursector binnen de bestaande woningvoorraad. Daarbij hoort ook inzet op bewustwording van de particuliere eigenaar. Het plan voor de 2e fase van De Vaert maakt (collectief) particulier opdrachtgeverschap mogelijk.

Het POL2014 stelt daarnaast dat voor de woningmarkt parallelle maatregelen nodig zijn op drie sporen (maar niet noodzakelijk in elke woning op elke locatie in dezelfde mate):

- verduurzamen: investeringen in energetische en bouwtechnische maatregelen;
- verhogen flexibiliteitsgebruiksmogelijkheden en functies: woning geschikt maken voor meerdere leefstijlen en huishoudens, mantelzorg, praktijk aan huis e.d.;
- levensloopbestendigheid: inspelen op toenemende behoefte aan levensbestendige woningen.

Het plan voor de 2e fase van De Vaert voorziet in die woningcategorieën.

Concluderend kan worden gesteld dat zowel het uitwerkingsplan voor de 2e fase voor De Vaert alsmede het wijzigingsplan voor de Kamperdarsweg in overeenstemming zijn met het geactualiseerde POL-beleid van de provincie Limburg.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 een juridische binding te geven. De Omgevingsverordening kent onder andere regels ten aanzien van 'duurzame verstedelijking' en 'ruimte', beide van belang zijn voor uitwerkingsplan.

Onder 'duurzame verstedelijking' staat artikel 2.2.2, Ladder voor duurzame verstedelijking, opgenomen: Daarin is het volgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

De zogenoemde 'Ladder' kent drie treden, die achter elkaar dienen te worden doorlopen. De eerste trede bevat de vraag of er (regionale) behoefte is aan de ontwikkeling (kwantitatief en/of kwalitatief). De tweede trede vraagt of (een deel van) deze behoefte op te vangen is in bestaand stedelijk gebied. De laatste trede vraagt (indien het antwoord op de tweede vraag negatief is) of de beoogde locatie multimodaal ontsloten is of kan worden. De treden van de 'Ladder' zijn al impliciet doorlopen in hoofdstuk 3 van het 'moederplan', maar worden nogmaals hier kort samengevat.

Voor de eerste trede geldt dat het planvoornemen voorziet in de actuele lokale en regionale behoefte aan nieuwe woningen. Het planvoornemen van De Vaert met 34 woningen is daarom opgenomen in het vastgestelde Dynamisch Woningbouwprogramma van de gemeente Venlo, waarbij de differentiatie in woningtypes is gebaseerd op een verricht lokaal woningmarktonderzoek en passend is met de woonvisie van het POL2014 en de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg (zie paragraaf 4.3).

Ten aanzien van de tweede trede geldt dat De Vaert deels in de stedelijke rode contour van het POL2006 is gelegen en deels daarbuiten, maar direct daarop aansluitend. Op niveau van de kern Boekend gaat het hier om het opvullen van een lege ruimte tussen reeds gebouwde woningen en bestaand stratenpatroon. In het verleden heeft op deze locatie ook al een woonbestemming gelegen. De gemeenteraad van Venlo heeft met vaststelling van het moederplan de woningbouw op deze locatie goedgekeurd; dit besluit is onherroepelijk. Omdat reeds voldaan is aan de eerste en tweede trede, behoeft de derde trede niet te worden doorlopen.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het uitwerkingsplan past binnen de duurzaamheidsladder van de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening is bij 'ruimte' onder andere artikel 2.4.2, Wonen, opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a) er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b) het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

De onderdelen 2, 3, en 4 zijn niet van toepassing op onderhavig plan.

Ten aanzien van het eerste lid wordt opgemerkt dat De Vaert door de gemeenteraad van Venlo is vastgesteld, zowel qua woningbouwbehoefte als qua locatie. Het plan speelt zowel kwalitatief als kwantitatief in op de specifieke lokale behoefte van een kleine plattelandskern. Het plan maakt onderdeel uit van Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (zie ook paragraaf 3.4).

Onderdeel 5 is verantwoord in het moederplan en bekrachtigd door een raadsbesluit. Voor punt 6 geldt dat er in Boekend geen overschot op de woningmarkt is, maar juist een tekort dat door De Vaert wordt ingevuld.

Voor het onderdeel 'wonen' wordt geconcludeerd dat het uitwerkingsplan past binnen de gestelde regels van de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening staan in artikel 2.12 ook regels opgenomen voor glastuinbouw; relevant voor het deelgebied Kamperdwarsweg 9. Aangegeven wordt dat de provincie enerzijds streeft naar verder gaande concentratie en clustering in glastuinbouw-ontwikkelingsgebieden en anderzijds naar een geleidelijke afbouw op minder duurzame locaties.

Deelgebied Kamperdwarsweg 9 is gelegen buiten glastuinbouw-ontwikkelingsgebieden. Sloop van de glastuinbouwkas en de bijbehorende bestemmingswijzing passen in het streven naar geleidelijke afbouw. Daarmee past het planvoornemen van dit deelgebied ook binnen de provinciale Omgevingsverordening.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. Het LKM is voorwaardelijk van toepassing verklaard op de ontwikkeling van De Vaert en staat als zodanig opgenomen in de uitwerkingsregels van het moederplan (artikel 6.3.1. sub b).

Het doel en de werkwijze van het LKM-beleid staat uitgewerkt in het moederplan en wordt derhalve hier niet opnieuw beschreven, wel toegepast. Uit het moederplan volgt dat voor fase 1 van De Vaert er meer is gecompenseerd dan strikt noodzakelijk, waardoor voor fase 2 nog een restopgave geldt die overeenkomt met € 17.885,-. Die restopgave wordt ingevuld door de sloop van de tuinbouwkas aan de Kamperdwarsweg, groot 5.200 m².

Concreet betekent het LKM voor de 2e fase van De Vaert het volgende.

De tweede fase dient een compensatieopgave op te leveren van € 17.885,-.

Die wordt gecompenseerd door de sloop van de glastuinbouwkas aan de Kamperdwarsweg 9, die een oppervlakte heeft van 5.200 m². Volgens het LMK wordt de sloop van een glastuinbouwkas monetair gewaardeerd op € 4/m².

De compensatiewaarde van de sloop van de glastuinbouwkas aan de Kamperdwarsweg 9, levert derhalve een compensatiewaarde op van € 20.800,- (= 5.200m² x € 4/m²).

Derhalve wordt met de sloop van de glastuinbouwkas aan de Kamperdwarsweg 9 ruimschoots voldaan aan het LKM-beleid.

De conclusie is dat dit uitwerkingsplan, in combinatie met het wijzigingsplan voor de Kamperdwarsweg 9, voldoet aan de beleidsregel van het LKM en tevens aan artikel 6.3.1. sub b van de uitwerkingsregels.

4.2 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het geactualiseerde gemeentelijke beleidskader beschreven.

Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (2014)

Op 25 juni 2014 heeft de gemeenteraad van Venlo de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo unaniem vastgesteld. In de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo 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.

De ruimtelijke structuurvisie is verdeeld in vijf thema's, de zogenaamde 'majeure opgaven'. Daarnaast zijn er drie aandachtspunten geformuleerd die op elke ruimtelijke beslissing van toepassing zijn, de 'basisprincipes'.

De volgende 'majeure opgaven' zijn benoemd:

1. drukte in het ommeland: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied verscherpen door het buitengebied ook daadwerkelijk als buitengebied te behandelen. Dit betekent het combineren van meerdere functies, zoals landbouw, recreatie, waterberging en natuurontwikkeling;
2. ruimte in de stad: het contrast tussen buitengebied en stedelijk gebied door de beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied maximaal te benutten;
3. leven met de Maas: ruimte geven aan de rivier en haar beken om te anticiperen op klimaatverandering;
4. voorzieningen op maat: zorgen voor vitale en toekomstbestendige voorzieningenclusters die aansluiten bij de reële behoefte van de samenleving;
5. robuuste structuren: werken aan een weerbare infrastructuur voor personen- en goederenvervoer. Daarnaast vraagt het gebruik van de ondergrond en het opwekken van schone energie steeds meer aandacht.

Daarnaast zijn de volgende drie basisprincipes aangegeven, die van toepassing zijn op elk ruimtelijk initiatief. Dit betekent concreet dat een initiatief als kansrijker wordt beschouwen als:

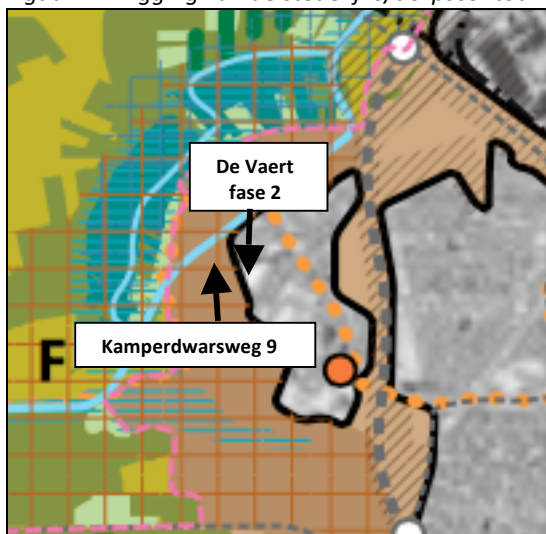
- a) het de uitgangspunten van Cradle to Cradle (C2C) als vertrekpunt hanteert;
- b) de vraag wordt gesteld wat het betrekken van (Duitse) regiogemeenten kan betekenen;
- c) het zelf georganiseerd draagvlak geniet.

Kernopgave

Het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied wordt kleiner. De gemeente vindt dat nadelig, omdat dit een minder afwisselende en daardoor minder aantrekkelijke gemeente oplevert. Steden, dorpen en het buitengebied hebben ieder hun specifieke kwaliteiten. Om die kwaliteiten nog beter tot hun recht te laten komen, wordt het contrast tussen steden, dorpen en het buitengebied de komende jaren versterkt. Het bestaande bebouwde gebied in de stad en de dorpen biedt ruim voldoende capaciteit voor toekomstige stedelijke functies. Het buitengebied wordt - in tegenstelling tot vroeger - steeds meer gebruikt voor typische 'buitengebied-activiteiten', zoals toerisme en recreatie en landbouw. De gemeente wil het contrast tussen stedelijk gebied en het buitengebied verder vergroten door de specifieke kwaliteiten van zowel de stad als het land te benadrukken. Stad en land moeten elkaar aanvullen in plaats van in elkaar over te gaan.

De uitbreidingsruimte van het stedelijk weefsel van stad en dorpen wordt begrensd door er een 'contour' omheen te trekken. Buiten deze contour worden in principe geen stedelijke functies meer toegestaan. De contouren vormen de overgangen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Deze contouren zijn geen 'lijntje' op de kaart, maar stadsrandzones waarin de overgang van bebouwd gebied naar het (open) landschap wordt vormgegeven. Op veel plekken rondom het stedelijk gebied is er sprake van een logische begrenzing. Indien de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied een verdere verdichting van het landschap niet toelaten of verdragen, zijn deze gebieden buiten de contour gelaten. Figuur 12 geeft de ligging van de stedelijke/dorpscontour aan voor Boekend aan, de gearceerde zone F duidt op het cultuurhistorisch waardevol buitengebied rondom de kern Boekend.

Figuur 12: Ligging van de stedelijke/dorpscontour rond Boekend, inclusief die van de twee deelgebieden



De gemeente wil initiatieven ontwikkelen die leiden tot diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod. Ze zoekt daarbij aansluiting op actuele woningbehoefte-onderzoeken (demografische ontwikkelingen). Nieuwe woningen dienen binnen de stedelijke contouren te worden gebouwd.

In de structuurvisie is het plangebied voor fase 2 van De Vaert aangegeven als gelegen binnen de contour stedelijk/dorpsgebied. Omdat er sprake is van een reeds bestemde woningbouwlocatie waarbij de concrete uitwerking nu wordt afgestemd op de actuele behoefte in het gebied, stemt het plan overeen met de Ruimtelijke Structuurvisie 2014.

Het deelgebied aan de Kamperdwarsweg 9 ligt een cultuurhistorisch waardevol gebied (zone F op figuur 8). Dit is de zone aan de westzijde van Boekend, de Oude Maasmeander met middeleeuwse kampongtingningen, wegenpatroon, bos, open bouw- land en middeleeuwse boerderijen, restanten van de Noordervaart (onvoltooide kanaalverbinding Schelde-Maas, 1804). Oude cultuurlandschappen hebben een regionale karakteristiek en zijn daardoor herkenbaar voor de streek. Dit, en de visuele landschappelijke aantrekkelijkheid, maakt deze landschapszones in hoge mate aantrekkelijk voor toerisme en recreatie. Ook

herbergen deze landschapszones hoge cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden. Behoud en versterking van deze karakteristieken is maatschappelijk wenselijk. Verloedering moet worden tegen gegaan.

De sloop van de glastuinbouwkas pas daarom binnen de Ruimtelijke Structuurvisie, omdat het de kwaliteit van de het cultuurhistorisch waardevol gebied ten goede komt.

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (2016)

Op 20 april 2016 heeft de gemeenteraad van Venlo de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld. De structuurvisie heeft geen directe rechtsgevolgen; bestemmingsplannen hebben dat wel. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting aangegeven op het beleidsveld 'Wonen' in de betrokken acht gemeenten in de regio Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venray en Venlo). De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waarvoor de acht gemeenten in Noord-Limburg zich de komende jaren gesteld zien op het terrein van de volkshuisvesting. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Noord-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Er zijn in de structuurvisie vijf inhoudelijke pijlers aangegeven die de kern vormen van deze visie.

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte. Het aantal plannen (bestaand, nieuw) moet in een gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. Dat betekent dat plancapaciteit eventueel moet worden teruggebracht en dat alleen nieuwe plannen worden toegevoegd die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reële behoefte.
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer. De gemeenten hebben in deze visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Samen met de provincie wordt werk gemaakt van dynamisch voorraadbeheer.
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral de arbeidsmigranten, studenten en statushouders.
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal. De eerste pijler van het dynamisch voorraadbeheer is het werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht (slopen, verdunnen, renoveren). Maar ook, slechts na zorgvuldige afweging is er in de kleine kernen in beperkte mate ruimte voor nieuwbouw. De grote opgave voor nu is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio. Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe, in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller. Dit vergt extra aandacht in lokaal woonbeleid.

Bij het terugbrengen van de plancapaciteit hebben de betrokken gemeenten in de structuurvisie een aantal afspraken vastgelegd, onder andere dat:

- nieuwe initiatieven/plannen (meer dan tien woningen) regionaal worden afgestemd. Regionaal wordt de kwaliteit en ruimte voor het plan beoordeeld en wordt bepaald op welke wijze de plancapaciteit wordt verminderd;
- harde plannen die binnen vijf jaar niet tot uitvoering komen, worden heroverwogen;
- kwalitatief wenselijke plannen kunnen worden toegevoegd, mits dit wordt gecombineerd met het schrappen van bestaande plannen/voorraad (conform het principe van dynamisch voorraadbeheer).

Aandacht gaat uit van aanbodgericht naar vraaggestuurd bouwen. Aansluiting op de vraag van de consument is noodzakelijk (de marktvraag). Het aanbod gestuurde model is naar mening van de betrokken gemeenten passé. Het is de huidige markt niet meer mogelijk om zonder meer woningen op de markt te zetten in de verwachting dat deze toch wel vol komen. Woningen zijn in de huidige woningmarkt alleen af te zetten wanneer deze uitermate goed aansluiten qua prijs, locatie en kwaliteit bij de vraag van de kritische consument.

Het plan voor de 2e fase van De Vaert gaat nadrukkelijk uit van vraaggericht bouwen. Om die reden kent het uitwerkingsplan ook een zekere flexibiliteit (zie ook paragraaf 3.1). Daarmee stemt het uitwerkingsplan overeen met de uitgangspunten en doelstellingen van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Lokaal afwegingskader woningbouwplannen (2017)

Op 31 januari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad van Venlo , via een raadsinformatiebrief, op de hoogte gesteld van het in ontwikkeling zijnde lokaal afwegingskader over woningbouwplannen binnen de gemeente Venlo. Het lokaal afwegingskader is een instrument dat ingezet wordt bij de herijking van de woningbouwplannen, vanwege de te realiseren reductie op de regionale en lokale plancapaciteit.

Alle bestaande plannen worden tegen het licht gehouden aan de hand van het afwegingskader. Dat levert per gemeente en voor de regio een gedragen herprogrammeringsvoorstel op.

Gemeente Venlo heeft alle plannen beoordeeld langs het eerder benoemde afwegingskader woningbouwprogramma. Voor fase 2 van De Vaert betekent dit dat er uitvoering wordt gegeven aan de uitwerkingsverplichting. Hierbij krijgt de initiatiefnemer 4 jaar de tijd om te starten met de bouw van de 17 woningen. Indien niet gestart is met (een deel van) de woningen, zal in het kader van de reductieopgave woningbouw een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden. Hierbij wordt de woonbestemming eraf gehaald en vervangen door een andere bestemming, bijvoorbeeld Agrarisch. Dit zal nader vastgelegd worden in het totale herprogrammeringsvoorstel, dat nog vastgesteld zal worden door het College.

De planning voor de 2e fase van De Vaert is dat direct na het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan wordt begonnen met de ontwikkeling van het plan en de bouw van de eerste woningen.

5. BELEMMERINGEN EN RANDVOORWAARDEN PLANREALISATIE

Voor fase 2 van De Vaert is de milieuhygiënische en planologische haalbaarheid reeds onderzocht en vastgesteld in het kader van 'moederplan'. Vastgesteld is dat er geen belemmeringen aanwezig zijn om aan het gebied de (uit te werken) woonfunctie toe te kennen. Omdat echter in de uitwerkingsregels specifiek is vastgelegd dat bij de vaststelling van het uitwerkingsplan dient te zijn aangetoond dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor de woonfunctie en dat er geen beschermde natuurwaarden worden verstoord, worden deze twee aspecten nogmaals getoetst op basis van recente aanvullende gegevens. Dit gebeurt in de paragrafen 5.1 en 5.2.

Daarnaast resteert nog een onderzoeksverplichting uit de eerste fase, namelijk dat er nog een archeologisch proefsleuvenonderzoek dient te worden verricht alvorens mag worden gestart met bouwactiviteiten. De resultaten daarvan staan vermeld in paragraaf 5.3. Daarmee wordt het uitwerkingsplan van de 2e fase van De Vaert op 3 voorgeschreven belemmeringen en randvoorwaarden onderzocht.

De bestemmingswijziging van het deelgebied aan de Kamperdwarsweg 9 wordt getoetst op een breed scala aan (milieu)aspecten. Op grond daarvan wordt beoordeeld of er sprake is van mogelijke belemmeringen of randvoorwaarden voor de uitvoering van het plan.

De conclusies daarvan staan hieronder samengevat. De bijbehorende onderzoeksrapporten zijn toegevoegd als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan.

5.1 Bodem

De Vaert

In 2011 is voor het bestemmingsplan 'De Vaert c.a.' een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd¹. Het onderzoek heeft voor het totale plangebied (1e en 2e fase) vastgesteld dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen woningbouw.

In 2016 heeft voor de 2e fase een actualisatie van het verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden²; dit op grond van de voorgeschreven uitwerkingsregels.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat ten aanzien van een eventuele bodemverontreiniging de onderzoekslocatie als onverdacht is te beschouwen. Aangenomen mag worden dat de in 2011 vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit niet noemenswaardig is gewijzigd en dat deze derhalve nog als actueel mag worden gezien. De in 2011 vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw in de 2e fase.

Kamperdwarsweg 9

Er is voor de bestemmingswijzigingen aan de Kamperdwarsweg 9 geen noodzaak tot het uitvoeren van een milieuhygiënisch bodemonderzoek. De bedrijfsmatige activiteit (glastuinbouw) wordt stopgezet en omgezet naar grasland, hetgeen leidt tot een minder gevoelige milieuhygiënische bestemming (agrarisch met waarde). Dit leidt tot een verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Vanuit de bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen om tot een bestemmingswijziging over te gaan.

5.2 Natuur

De Vaert

In 2011 heeft voor het opstellen van het bestemmingsplan 'De Vaert c.a.' een verkennend natuurwaardenonderzoek heeft³. Dat onderzoek had ook betrekking op het deelgebied voor de 2e fase. Geconcludeerd is dat het plangebied noch is gelegen binnen een beschermd natuur(ontwikkelings)gebied noch dat beschermde (verblijfplaatsen van) flora- of faunasoorten worden aangetast. Voor algemeen voorkomende grondgebonden faunasoorten geldt de algemene zorgplicht. Aanwezig groen dient buiten het broedseizoen te worden verwijderd.

¹ HMB, Verkennend bodemonderzoek Bosweg (ong.) Boekend, Maasbree, 13 september 2011

² HMB, Vooronderzoek Bosweg (ong.) Boekend, Maasbree, 28 juli 2016

³ Econsultancy, Quickscan flora en fauna Bosweg (project 'De Vaert') te Boekend gemeente Venlo, Swalmen, 27 september 2011

In datzelfde onderzoek is voorts aangegeven de paardenweide, gelegen in fase 2 van De Vaert, onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van de steenuil. Nader veldonderzoek moet dat uitwijzen of realisatie van de woningbouw in dat deelgebied nadelige effecten heeft op het leefgebied van de steenuil. Omdat het verkennend ecologisch onderzoek maximaal 5 jaar geldig is, en voor strikt beschermde soorten 3 jaar, is voor de 2e fase een nieuwe ecologische onderzoek uitgevoerd⁴.

Conclusie

De ontwikkeling van de 2e fase van De Vaert levert geen nadelige effecten op voor beschermde flora- en faunasoorten. Specifiek voor de steenuil geldt dat er voldoende compensatie van foerageergebied wordt gerealiseerd in de directe nabijheid, zodat een negatief effect op het leefgebied van de steenuil wordt uitgesloten. Vanuit de natuurwaarden zijn er derhalve geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging. Er behoeft geen ontheffing in het kader van de flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Toelichting

Het verkennend flora- en faunaonderzoek is verricht door middel van een gecombineerd bureau- en veldonderzoek. Het heeft de volgende resultaten opgeleverd.

In het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor strikt beschermde plantensoorten. Tijdens het veldbezoek zijn alleen algemene plantensoorten aangetroffen, als engels raaigras, hanenpoot en akkerdistel. Strikt beschermde plantensoorten worden uitgesloten in het plangebied.

In het plangebied kunnen enkele algemeen voorkomende faunasoorten voorkomen. Die zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Het gaat in dit geval om soorten zoals bruine kikker, konijn en mol. Voor deze soorten geldt dat als het plan leidt tot aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen en leefgebied, er geen ontheffing noodzakelijk is. Aantasting van verblijfplaatsen en leefgebieden van deze soorten is mogelijk op basis van een algehele vrijstelling, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet waargenomen tijdens het veldbezoek en kunnen worden uitgesloten in het plangebied op basis van het habitat. Vanwege het ontbreken van bomen, bebouwing en andere schuilmogelijkheden, is het plangebied ongeschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor soorten als eekhoorn, steenmarter en das.

In het plangebied zijn ook geen gebouwen of bomen aanwezig, waardoor verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied zijn uit te sluiten. Het is daarnaast niet te verwachten dat er binnen de invloedssfeer van het plangebied verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn die een negatief effect kunnen ondervinden van de geplande ontwikkeling. Binnen het plangebied zijn eveneens geen lijnvormige structuren aanwezig, waardoor negatieve effecten op vaste vliegroutes worden uitgesloten. Mogelijk dat het plangebied gebruikt wordt als foerageergebied door vleermuizen, maar in de omgeving blijft echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Er is derhalve geen sprake van het verdwijnen van een essentieel foerageergebied voor de vleermuis.

Er zijn geen sporen aangetroffen van beschermde reptielen, amfibieën, vissen, insecten of ongewervelden. Het gebied is daarvoor niet geschikt. De plannen leiden derhalve niet tot aantasting van deze soorten.

Habitat of verblijfplaatsen voor vogels worden niet aangetast door de planontwikkeling.

Specifiek voor de steenuil is nader onderzoek verricht. Dit naar aanleiding van het in 2011 uitgevoerde onderzoek, waarbij is geadviseerd nader onderzoek uit te voeren naar het verdwijnen van potentieel foerageergebied en eventuele nadelige effecten op het voorkomen van de steenuil. In Boekend zijn drie nestlocaties van steenuilen bekend. Het grasland binnen fase 2 van De Vaert vormt met een oppervlak van circa 0,5 ha een potentieel leefgebied voor een van de nestlocaties. Het maakt onderdeel uit van een veel groter foerageergebied (circa 12 ha) van de betreffende verblijfslocatie. Het bebouwen van het plangebied zou in dit geval een afname betekenen van potentieel foerageergebied met een oppervlak van ongeveer 5.000 m².

⁴ Aveco de Bondt, Quick-scan flora en fauna De Vaert fase 2 Boekend, Amersfoort, 31 oktober 2016

Voor de ontwikkeling van De Vaert vindt in de directe omgeving voldoende compensatie van grasland plaats. Deze compensatie bestaat uit de sloop van een glastuinbouwkas aan de Kamperdwarsweg 9, gelegen binnen hetzelfde het zelfde territorium van de steenuil. Het perceel krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden' en wordt omgezet naar grasland/-weide (oppervlakte 5.200 m²). Daarnaast zullen de perceelranden worden voorzien van weidepaaltjes ten behoeve van foerageermogelijkheden voor de steenuil. Daarmee vormt deze locatie nieuw (potentieel) foerageergebied voor de steenuil, met een oppervlak dat groter is dan het oppervlak dat verloren gaat door het bebouwen van het plangebied aan de Bosweg. Per saldo is er geen sprake van afname van oppervlak steenuil foerageergebied. Een mogelijk negatief effect op het leefgebied van de steenuil wordt daarmee uitgesloten. Een overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Kamperdwarsweg 9

Door de sloop van de tuinbouwkas en de bijbehorende bestemmingswijziging ontstaat nieuwe natuur (5.200m²) en meer ruimte voor aaneengesloten biotoopontwikkeling in relatie tot de directe omgeving. De glastuinbouwkas vormt geen verblijfplaats van beschermde faunasoorten.

Met de omzetten naar gebruik als grasland vindt tevens compensatie plaats van het verlies aan potentieel leefgebied voor de steenuil in relatie tot de ontwikkeling van fase 2 van De Vaert (zie hierboven). Vanuit natuurwaarden treden geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Archeologie

De Vaert

In 2011 heeft voor het opstellen van het bestemmingsplan 'De Vaert c.a.' een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) plaatsgevonden, met als doel eventueel aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen⁵. Op grond van de resultaten van dit onderzoek is geadviseerd om het plangebied nader te onderzoeken door middels proefsleuven (IVO-P). Dit proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden in 2014 en 2016, zowel voor fase 1 van De Vaert als fase 2⁶.

Conclusie

Er zijn nauwelijks tot geen archeologische sporen en of vondsten aangetroffen. Er is geconcludeerd dat er in het plangebied geen bewoning aanwezig is geweest die archeologische resten in de bodem heeft achtergelaten. Het gebied is vanaf de Middeleeuwen gebruikt als akker- en grasland.

Op basis van de resultaten van het onderzoek adviseert Archeodienst BV het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Dit advies is overgenomen door de gemeente Venlo. Daardoor komt de dubbelsbestemming 'Waarde-Archeologie' te vervallen.

Toelichting

Voor de 2e fase zijn 12 proefsleuven gezet, verdeeld over het gebied. Naast een zevental greppels, is een ondateerbaar paalgat, een ondateerbare kuil en een kuil uit de Vroege-Middeleeuwen aangetroffen. Er zijn maar zeer weinig vondsten gedaan. Zo zijn, naast recent vondstmateriaal uit de 20e eeuw, twee vroeg-middeleeuwse aardewerkfragmenten aangetroffen en drie andere scherven verspreid van andere locaties. De aangetroffen sporen duiden op landbouwkundige gebruik van de Late-Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd. Van een daadwerkelijke archeologische vindplaats is geen sprake.

Kamperdwarsweg 9

Er is voor de bestemmingswijzigingen aan de Kamperdwarsweg 9 geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

⁵ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Bosweg (Project 'De Vaert') te Boekend gemeente Venlo, Swalmen, 17 oktober 2011

⁶ Archeodienst, Proefsleuvenonderzoek in het plangebied 'De Vaert' Venlo te Boekend gemeente Venlo, Zevenaar, 9 november 2016

5.4 Water

Kamperdwarsweg 9

Voor deze bestemmingswijzigingen is geen infiltratieonderzoek vereist, noch uitvoering van de watertoets. Het verhard oppervlak neemt door de sloop van opstallen substantieel af; het hemelwater infiltreert rechtstreeks in de bodem. Vanuit het geohydrologisch belangen is sprake van een verbetering van de situatie, zodat er geen sprake is van een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

Kamperdwarsweg 9

Voor de sloop van de tuinbouwkas en omzetting van de bestemming naar agrarisch met waarde, is sprake van een niet geluidgevoelige bestemming ingevolge de Wet geluidhinder. De omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning leidt vanuit akoestisch oogpunt niet tot een gewijzigde situatie. Op grond daarvan kan akoestisch onderzoek achterwege blijven. Vanuit geluid is derhalve geen belemmering om tot de bestemmingswijziging over te gaan.

5.6 Luchtkwaliteit

Kamperdwarsweg 9

De glastuinbouwactiviteit wordt stopgezet. Daarmee neemt de verkeersaantrekkende werking af. De luchtkwaliteit verbetert hierdoor in lichte mate, maar heeft geen significante invloed. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Er zijn vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen om tot de geplande ontwikkeling over te gaan.

5.7 Externe veiligheid

Kamperdwarsweg 9

Voor de sloop van de glastuinbouwkas en de herbestemming tot wonen is geen risicoanalyse voor externe veiligheid noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

5.8 Verkeer

Kamperdwarsweg 9

De ontsluiting van de Kamperdwarsweg verandert niet vanwege de bestemmingswijziging. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie zal iets afnemen. Verkeer vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

5.9 Duurzaam bouwen/energie

Kamperdwarsweg 9

De beëindiging van de glastuinbouwactiviteiten op dit perceel levert een positieve en duurzame bijdrage aan de besparing van energieverbruik.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle investeringen worden bekostigd door de initiatiefnemer. De investeringen worden gedekt uit de exploitatie van het project. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning bij de herziening van het bestemmingsplan moeten, op grond van de Grondexploitatiewet, worden verhaald via een zgn. anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst dient gesloten te zijn voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Daarin worden ook de kosten van tegemoetkoming in de schade verwerkt, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade). De kosten voor de te verlenen omgevingsvergunning wordt gedekt door het heffen van leges. De overige bij dit plan te maken kosten worden verhaald op de initiatiefnemer middels een exploitatieovereenkomst. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van dit plan gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het concept-ontwerp van dit uitwerkingsplan voorgelegd aan de Provincie Limburg en Waterschap Peel en Maasvallei. Beide instanties hebben hierop gereageerd. De schriftelijke reacties zijn toegevoegd als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan.

Zienschijzen ex artikel 3.8 Wro

De formele bestemmingsplanprocedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerp uitwerkingsplan. Gedurende de wettelijke periode van zes weken, te weten van 14 september 2017 tot en met 25 oktober 2017, kon eenieder een zienschijze indienen tegen het ontwerpplan. Gedurende die periode zijn twee zienschijzen ingediend. De zienschijzen en de beantwoording daarvan zijn door de gemeente opgenomen in een Nota van zienschijzen, die toegevoegd is als bijlage 2 bij dit uitwerkingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders hebben besloten dat de ingediende zienschijzen niet leiden tot een aanpassing van het plan. Het uitwerkingsplan is derhalve op 12 december 2017 ongewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1 Algemeen

Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden bindende regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die in het Bro als verplichte opbouw is opgenomen, waarbij wordt aangesloten op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

7.2 Opzet en beschrijving van de regels

Het uitwerkingsplan maakt juridisch gezien onderdeel uit van het 'moederplan', in dit geval het bestemmingsplan 'De Vaert c.a.' Dit betekent dat de regels van het bestemmingsplan - het 'moederplan' - niet opnieuw behoeven te worden opgenomen, maar op dit plan van toepassing worden verklaard.

Hoewel de regels van het moederplan direct van toepassing zijn op dit uitwerkingsplan, kiest de gemeente Venlo er toch voor om alle van toepassing zijnde regels op te nemen in dit uitwerkingsplan. Dit voorkomt dat steeds meerdere bestemmingsplannen naast elkaar dienen te worden gehanteerd.

Specifiek voor dit uitwerkingsplan geldt dat de bestemming 'Wonen-Uit te werken' uit het moederplan wordt vervangen door de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' komen te vervallen, omdat uit het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek onomstotelijk is vast komen te staan dat ter plaatse van de dubbelbestemming géén archeologische waarden zijn aangetroffen. Die wijziging is mogelijk op basis van artikel 7.5 (wijzigingsbevoegdheid), waarbij burgemeester en wethouders besluiten de dubbelbestemming te verwijderen als "op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld en daarbij advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo."

Voor het perceel aan de Kamperdwarsweg 9 geldt dat een tweetal nieuwe bestemmingen van toepassing worden verklaard, namelijk 'Agrarisch met waarden' (ter plaatse van de te slopen tuinbouwkas) en 'Wonen' (ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende loods). De vigerende dubbelbestemmingen (gebiedsaanduidingen) uit het bestemmingsplan Buitengebied Venlo blijven onverkort van toepassing.

Deze opzet leidt tot de volgende de regels voor dit uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

De inleidende regels zijn ongewijzigd gebleven, met uitzondering van de definities zoals genoemd onder 1.1 (plan) en 1.2 (bestemmingsplan). Die zijn specifiek gemaakt voor dit uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 5)

Voor het deelgebied Vaert II zijn in het voorliggende uitwerkingsplan twee enkelbestemming opgenomen, te weten 'Verkeer-Verblijfsgebied' (artikel 4) en 'Wonen' (artikel 5). De betreffende regels van het moederplan zijn onverkort overgenomen, behoudens enkele wijzigingen ten aanzien van de bestemming 'Wonen':

- artikel 5.2.1.b is zodanig aangepast dat het totaal aantal te bouwen woningen van alle bouwvlakken tezamen is vastgelegd op maximaal 17, zonder dit aantal te specificeren naar elk afzonderlijk bouwvlak;
- artikel 5.5.2.g is zodanig aangepast dat de voorgevel van de hoofdgebouwen in de bocht van straat zoveel mogelijk gepositioneerd wordt in de richting van de afbuigende straat, aldus geformuleerd: de hoofdgebouwen dienen evenwijdig aan de voorgevelrooilijn te worden geplaatst, dan wel zoveel mogelijk gelijkmatig daaraan overeenkomstig de richting van de weg.;
- artikel 5.5.1. is specifiek aangepast op van toepassing zijnde LKM-compensatieverplichting voor het betreffende perceel aan de Kamperdwarsweg 9.

Voor het deelgebied Kamperdwarsweg 9 gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' (artikel 3) en 'Wonen' (artikel 5). De bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is komen te vervallen, evenals de bouwvlak aanduiding en de functieaanduiding glastuinbouw. Er blijft nog een aantal gebiedsaanduidingen van kracht, zie daartoe artikel 8.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 6 t/m 11)

Hoofdstuk 3 hanteert onverkort de algemene regels van het moederplan 'De Vaert c.a.'. Uitsluitend voor het deelgebied Kamperdwarsweg 9 gelden in artikel 8 andere algemene regels dan opgenomen in artikel 10 van 'De Vaert c.a.'. Hiervoor zijn een viertal gebiedsaanduidingen in de plaats getreden, zoals die op het betreffende perceel volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo' van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 12 en 13)

Ook voor hoofdstuk 4 geldt dat de regels uit het moederplan onverkort zijn overgenomen, waarbij alleen de slotregel (artikel 13) specifiek is aangepast voor dit plan.